



KUNST AN DER FASSADE

Kreative Mitmach- programme

► 28

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Gemeinsame stadträumliche Begehung für ein sicheres Wohnumfeld

► 8

ENERGIE + TECHNIK

EnergiePlus-Häuser im geförderten Mietwohnungsbau

► 46

MARKT + MANAGEMENT

Neue Informationspflichten bei alternativer Streitbeilegung

► 58



EIN KLICK - EIN TERMIN

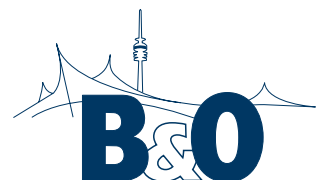
ONLINE-SCHADENMELDUNG VON B&O

B&O VERKÜRZT DEN INSTANDHALTUNGS- PROZESS AUFS WESENTLICHE

- Direkte Online-Terminvereinbarung
- Integration in Ihre Mieter-App oder Mieterportal
- Schadenmeldung mit Foto
- 24/7 telefonische Erreichbarkeit
- Über 1.000 eigene Handwerker deutschlandweit

**B&O bietet vielfache Instandhaltungsmodelle für die Wohnungswirtschaft.
Lassen Sie sich von den Vorteilen selbst überzeugen.**

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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Was kann eine Fassade?

Dass das Thema Fassade in den vergangenen Jahren in der öffentlichen Wahrnehmung weiter an Bedeutung gewonnen hat, liegt an unterschiedlichen Faktoren und Funktionen, die dieses Bauteil inzwischen aufnehmen und ausstrahlen kann.

Fassaden sind immer Schutzhüllen, die heute auch als Wärme- und Stromlieferant genutzt werden können (Seite 20). Sie vermitteln den ersten Eindruck einer Wohnanlage. Als Außenseite der Gebäude stehen sie in unmittelbarer Wechselwirkung mit dem umgebenden öffentlichen Raum. Und dabei geht es um mehr als Selbstdarstellung und Adressenbildung. Es geht in den Wohnanlagen um Wärmedämmung, Sicherheit, Orientierung und Identifikation.

Eine weitere Ursache für die gewachsene Aufmerksamkeit der Fassadengestaltung liegt sicher in der wachsenden Bedeutung, die die Außenwände im Zusammenhang mit Fragen des Energieverbrauchs, der Nachhaltigkeit und Systemsicherheit erlangt haben. Alleine die Diskussionen in der Branche zum Thema WDVS machten das Zitat, ein Land der „Dichter und Dämmer“ zu sein, medienwirksam in der Öffentlichkeit bekannt.

In dieser Ausgabe der DW geht es vorwiegend um die Konstruktionsart der vorgehängten hinterlüfteten Fassade - kurz VHF -, die mit unterschiedlichen Materialien in der Oberfläche abgeschlossen werden kann. Sie gilt als teurere Variante im Vergleich zum WDVS, wird aber nach und nach - wenn auch nur als Gestaltungselement - in der Wohnungswirtschaft eingesetzt. Ab Seite 18 geht es los mit diesem Thema des Monats.

Wie das oben bereits angesprochene Thema Sicherheit in Wohnanlagen im wahrsten Sinne des Wortes „angegangen“ werden kann, lesen Sie darüber hinaus ab Seite 8.

Viele Spaß und gute Information beim Stöbern in unserer Mai-Ausgabe wünscht Ihnen



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Kaltmiete
rauf,
Betriebskosten runter.
So steigert man Wert
und Vermietbarkeit
Ihrer Immobilie! «

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwbl-ingenieure.de





▶ 28

Quelle: HOWOGE, Foto: Benjamin Pritzkuleit

Kunst an der Fassade

Kreative Mitmachprogramme der HOWOGE in Berlin haben das Ziel, Kinder und Jugendliche dazu zu ermuntern, sich aktiv einzubringen.



▶ 8

Quelle: LKA Niedersachsen

Gemeinsamen Begehung von Quartieren

Sicherheit und Kriminalitätsvorbeugung haben einen besonderen Stellenwert, wie das jüngst abgeschlossene Projekt Transit zeigte.



▶ 34

Quelle: Hiltlwerk-Siedlung Berlin GmbH

Wie klein kann eine Wohnung sein?

Interview und Kommentar zum „Tiny House“ für 100 € Miete im Monat, das alles bietet, was ein Mensch zum Leben braucht - auf 6,4 m².

THEMA DES MONATS: FASSADE

Die Fassade ist die Visitenkarte des Hauses und prägt den ersten Eindruck. Sie beeinflusst den öffentlichen Raum und schafft Identität mit dem Quartier. Im Thema des Monats gehen wir auf Konstruktion, Materialität, Gestaltung und Energiegewinnung im vertikalen Abschluss des Gebäudes ein.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 „Du siehst etwas, was ich nicht sehe“

Gemeinsame Begehung als Ausgangspunkt für ein sicheres Wohnumfeld

▶ 32



Quelle: Regine Rabanus

ENERGIE UND TECHNIK



► 42

Pilotprojekt: Energieeffizienzmonitoring

Viele Heizungsanlagen arbeiten unwirtschaftlich, da die Einstellungen oft nicht den Vorgaben entsprechen. So auch in Hannover ...

Quelle: Heimatwerk

MARKT UND MANAGEMENT



► 68

Wichtig ist das Interesse am Beruf

Vor allem in ländlichen Gebieten scheint es schwierig zu sein, geeignete Auszubildende zu finden. Ein Beispiel aus Torgau und Leipzig.

MARKT UND MANAGEMENT

50 Meldungen

56 „Mehr als nur das Projekt eines halben Ministeriums“

Interview mit Andreas Ibel

58 Neue Informationspflichten bei alternativer Streitbeilegung

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

60 Externe Innenrevision

Damit Haftung nicht haften bleibt

62 Die Auswirkung der neuen Datenschutz-Grundverordnung

Datenschutz in Wohnungsunternehmen

64 Wenn ehemalige Flüchtlinge Normalmieter werden

Umgang mit Mietern aus dem Orient

68 Wichtig ist das Interesse am Beruf

Situation bei den Auszubildenden ist in der Großstadt anders als in ländlichen Regionen

72 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

18 Lebenszykluskosten mit Blick auf die Fassade

Thema des Monats: Vorteile eines Systems

20 Mit Fassaden Strom produzieren

Thema des Monats: Vorgehängte hinterlüftete Fassaden

24 Vorhangfassade prägt neues Wahrzeichen

Thema des Monats: Holzfassade

28 Kunst an der Fassade

Thema des Monats: Gestaltung

32 Elegant bis heiter

Thema des Monats: Faserzementtafeln im Wohnungsbau

34 „Wie klein kann eine Wohnung sein?“

Interview mit Dorit Brauns und Kommentar von Bettina Harms

36 Neubau mit System

STADT-UND-LAND-Typenhaus in der Testphase

ENERGIE UND TECHNIK

40 Meldungen

42 Pilotprojekt: Energieeffizienzmonitoring bei der Heimatwerk Hannover eG

Neues Monitoring-System hilft Energie sparen und mindert Kosten

46 EnergiePlus-Häuser im geförderten Mietwohnungsbau

Modellvorhaben in Konstanz

49 Produkte und Dienstleistungen

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



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„In unserem Haus wurden in allen 9 Etagen die Bäder renoviert. Der Abriss war gar nicht so schlimm, wie ich es befürchtet hatte. Das ging wirklich zügig vonstatten und nach zweieinhalb Wochen war mein neues Bad schon fertig. Der Monteur hat super gearbeitet und war sehr freundlich. Vor allem die wöchentliche Mieter-Sprechstunde mit Herrn Diehl von Blome finde ich eine super Idee, um Fragen zu klären!“



Mieter Peter Werner,
Rüsselsheim

Hamburger Preis für Grüne Bauten Begrüntes Gebäude gesucht

Die Behörde für Umwelt und Energie der Freien und Hansestadt Hamburg hat den „Hamburger Preis für Grüne Bauten“ initiiert. Gesucht werden innovative Gebäudebegrünungen, die beispielhaft für gelungene Gestaltung und spannende Nutzung stehen. Ob ein begrünter Erholungsraum im Bürogebäude, ein bepflanztes Carportdach, eine Erholungswiese oder der grüne Spielplatz auf dem Dach – die Objekte können privat, öffentlich oder gewerblich genutzt sein. Voraussetzung: Die begrünte Fläche misst mindestens 12 m² und das Gebäude liegt im Hamburger Stadtgebiet oder einem der angrenzenden Landkreise. Zur Teilnahme am Wettbewerb aufgerufen sind alle, die an der Realisierung beteiligt waren. Einsendeschluss zur Abgabe des Teilnahmebogens mit zwei aussagekräftigen Fotos



Weitere Informationen:
www.hamburg.de/gruendach



Quelle: M. Friedel

In Hamburg werden innovative Gebäudebegrünungen prämiert

ist der **2. Juni 2017**. Auf die Gewinner warten Geld- und Sachpreise; die besten Beispiele werden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung präsentiert.



Quelle: Winfried Mausoff

Die Kooperationspartner des Projekts nahmen den ZukunftsAward entgegen

BBU ZukunftsAward Integrationsprojekt der GESOBAU geehrt

Im Rahmen des Integrationsprojekts „Zwischen Himmel und Erde“, das die GESOBAU AG in Kooperation mit diversen Partnern umgesetzt hat, haben 20 Geflüchtete unter professioneller Anleitung lokaler Firmen einen Kletterseilgarten auf dem Gelände der Apostel Petrus Gemeinde im Märkischen Viertel errichtet. Das Projekt erreichte den dritten Platz beim BBU ZukunftsAward. Gewürdigt wurden insbesondere die aktive Einbindung von Geflüchteten in die konkrete Wohnumfeldgestaltung, die Vermittlung neuer Kontakte und die Initiierung weiterführender Arbeitsmöglichkeiten. Den ZukunftsAward nahm GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen gemeinsam mit den Initiatoren des Kooperationsprojektes entgegen. „Menschen mit Fluchthintergrund werden zu handelnden Akteuren und bauen gemeinsam einen Spielplatz für die Kinder im Märkischen Viertel, um Danke zu sagen. Die Geflüchteten haben damit ein großes Erfolgserlebnis für sich selbst und einen nachhaltigen gesellschaftlichen Mehrwert erzielt“, sagte Franzen. Getragen und koordiniert werden die Aktivitäten vom ehrenamtlichen Flüchtlingsnetzwerk „WIR – Willkommen in Reinickendorf“, dem die GESOBAU das Preisgeld in Höhe von 300 € spendete und die Spendensumme so auf 2.500 € aufrundete.



Weitere Informationen:
www.gesobau.de

„Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ Qualitätssiegel geht nach Spremberg

Die Spremberger Wohnungsbaugenossenschaft eG (SWG) hat mit dem Rückbau, der umfassenden Sanierung und der Umgestaltung einer Wohnanlage in der Innenstadt ein attraktives, generationenübergreifendes und demografiefestes Wohnquartier in zentraler Lage geschaffen. Dafür ist das Unternehmen vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im März 2017 mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet worden.

Im Rahmen des Projekts entstanden in fünf Plattenbauten mit Baujahr 1989 nahe dem Spremberger Markt 130 generationengerechte Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von knapp 8.000 m², davon sind 40 dieser Wohnungen rollstuhlgerecht. „Seit dem Umbau gibt es so gut wie keinen Leerstand mehr im Quartier“, sagte André Zink, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft.



Quelle: BBU



Weitere Informationen:
www.swg-spremberg.de

Vielfalt ernten leicht gemacht.

Einen Strauß an Möglichkeiten
finden Sie online unter:
drklein-firmenkunden.de



1. Real Estate Circle

Gemischten Quartieren gehört die Zukunft

Beim 1. Real Estate Circle in Frankfurt am Main haben Experten unter dem Thema „Auf Schatzsuche in Büroquartieren“ Beispiele und Lösungswege zur Revitalisierung von Büro- und Gewerbequartieren präsentiert und über politische und rechtliche Rahmenbedingungen, wirtschaftliche und unternehmerische Erfolgsfaktoren sowie Strategien für mehr Lebensqualität im Quartier diskutiert. Am Beispiel der Bürostadt Niederrad und zahlreicher Konversionsflächen in Deutschland und Europa wurde deutlich, dass sowohl reine Büroquartiere als auch reine Wohngebiete nicht mehr zeitgemäß sind. „Die Experimente der radikalen Funktionstrennung sind, zumindest im großen Maßstab, gescheitert“, stellte Torsten Bölting vom InWIS in Bochum fest. Gelingen könne der Wandel durch den Dialog mit allen Akteuren und eine eigene Quartiersidentität: „Schon vor der Planung sind Gespräche wichtig,



Quelle: F&P Marketing und Kommunikation

Die Referenten des 1. Real Estate Circle

um eine gemeinsame Strategie und Vision zu entwickeln“, so Prof. Nathalie de Vries vom Rotterdamer Architekturbüro MVRDV. Erfolgreich seien Investitionen immer dann, wenn ein tragfähiger Mix aus unterschiedlichen Funktionsbereichen entstehe. In Quartieren wie der Bürostadt Niederrad seien dies moderne Büros, bezahlbare Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Grünflächen sowie Kitas und Schulen.



Weitere Informationen:
www.lebendige-buerostadt.de

Kita Himmelszelt

Wohnung wird zum Kindergarten

In Räumlichkeiten der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG ist eine Kindertagesstätte entstanden. Seit August 2016 werden in einer Wohnung acht Kinder von drei Erzieherinnen betreut. Es ist bereits die zweite Wohnung, die der Evangelische Kindertagesstättenverband bei der Genossenschaft angemietet hat. Dadurch konnten dringend benötigte U3-Betreuungsplätze geschaffen werden. „Auch zukünftig können wir uns die Zusammenarbeit mit weiteren Kindertageseinrichtungen gut vorstellen“, so Michael Malik, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft. Die 78 m² große Wohnung wurde renoviert und umgestaltet. Dämmplatten unter der Decke sorgen für Schallschutz. Verbundsicherheitsglas bei der Balkontür, Steckdosensicherungen, Fingerklemmschutze sowie Quetschschutzrollen an den Türen wurden für den optimalen Schutz der Kleinkinder eingesetzt. Das Bad der Wohnung erhielt eine Sanitäranlage, die speziell auf Kleinkinder ausgerichtet ist. Die Wohnungsgenossenschaft stellte außerdem einen Wickeltisch zur Verfügung.



Essen-Nord-Vorstand Michael Malik und die Kita-Leiterin Annette Reekers

Quelle: Essen-Nord



Weitere Informationen:
www.essen-nord.de



In den zuvor leerstehenden Gewerbeeinheiten des Wohnblocks befindet sich nun das „ZCOM“

Quelle: WH

Museum im Wohnhaus

„ZCOM“-Strahlkraft gegen den Leerstand

Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda (WH) hat zwölf leerstehende Gewerbeeinheiten des elfstöckigen Großwohnblocks in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße zu einem 2.000 m² großen Museum umgebaut. Das „ZCOM Zuse-Computer-Museum“ ist Computerpionier Konrad Zuse gewidmet, einem Sohn der Stadt Hoyerswerda. Sanierung und Umbau waren kein leichtes Unterfangen: Tonnenschwere Zuse-Rechner verlangen besonders tragfähige Böden, zudem galt es, drei Etagen barrierefrei zu erschließen. Schließlich wurde eine frühere Betonwand mit einzelnen Schaufenstern durch eine komplett durchgängige, wärmegeämmte Stahl-Glas-Fassadenkonstruktion ersetzt. Das „ZCOM“ setzt städtebaulich einen Akzent, lockt Touristen sowie Einheimische in die Innenstadt und bietet Schulen einen pädagogischen Mehrwert.



Weitere Informationen:
www.wh-hy.de

Herausforderungen in Schrumpfungsräumen angehen

Der Bund führt die Programme Stadtbau Ost und West im Jahr 2017 zu einem gemeinsamen Stadtbauprogramm zusammen und stockt gleichzeitig das neue Stadtbauprogramm um 50 Mio. € jährlich auf. Damit stehen im Jahr 2017 für den Stadtbau 260 Mio. € zur Verfügung. Bislang wurden in beiden Programmen bis Ende 2016 Stadtumbaumaßnahmen in 1024 Kommunen gefördert: 494 Kommunen im Stadtbau Ost, 530 Kommunen im Stadtbau West.

„Wir müssen attraktive Quartiere und lebendige Nachbarschaften gerade in den Gebieten sichern, die von Bevölkerungsrückgang betroffen sind. Dazu brauchen wir ein starkes, flexibles und ressortübergreifendes Stadtbauprogramm“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., bei einem öffentlichen Fachgespräch im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestages zur Evaluierung der Stadtbauprogramme Ost und West. „Wir werden die viel diskutierten Probleme in den Ballungsgebieten, wie Wohnungsmangel und steigende Mietpreise, nur lösen können, wenn wir gleichzeitig und mit ebenso starkem Engagement die Herausforderungen in den Schrumpfungsräumen angehen“, sagte Gedaschko. „So lassen sich der dortige Bevölkerungsrückgang abmildern, die Lebensqualität stärken und Ballungsregionen entlasten.“



Weitere Informationen:
www.gdw.de

Veranstaltungstipp

Stadt entwickeln - eine Überforderung?

„Integriert“ müsse man die Städte planen und entwickeln - heißt es schon lange. Akteurs-, ressort-, maßnahmen- und raumübergreifend müsse man denken und handeln - lautet die Antwort. Aber wer ist in der Lage, das zu leisten? Ist „Stadtentwicklung“ als Aufgabe und Berufsfeld also von Anfang an eine Überforderung? Fragen wie diese werden am **11. Mai 2017** auf der Veranstaltung „Stadt entwickeln - eine Überforderung?“ erörtert. Sie wird innerhalb der Reihe Berufsfelder vom Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen, Fakultät für Architektur, ausgerichtet. Nach einleitenden Impulsvorträgen von Prof. Dr. Iris Reuther (Senatsbaudirektorin Bremen) und Dr. Oliver Märker (Geschäftsführender Gesellschafter der ZebraLog GmbH & Co KG, Bonn) diskutieren Studierende und Lehrende mit weiteren Gästen aus Wissenschaft und Praxis.



Weitere Informationen:
www.pt.rwth-aachen.de



DR. KLEIN-CUP

Haufe-Benefiz-Golfturnier

am 1. Juli 2017 in Hamburg,
Golf Club Treudenberg

Netzwerken, spielen, Spaß haben und Jugendliche fördern. Wir laden Sie und Ihren Partner zum diesjährigen Dr. Klein-Cup ein. Ob geübter Spieler, Anfänger oder Interessierter, alle Teilnehmer sind bei uns herzlich willkommen.

Informationen und Anmeldung

Klaus Böck, Tel. 0761 898-3160,
klaus.boeck@haufe-lexware.com,
oder unter www.haufe.de/golf

Hotelreservierung

bis 19.05.2017,
Stichwort: Dr. Klein-Cup 2017,
Steigenberger Hotel Treudenberg,
Lemsahler Landstr. 45, 22397 Hamburg

Gemeinsame Begehung als Ausgangspunkt für ein sicheres Wohnumfeld „Du siehst etwas, was ich nicht sehe“

Nicht nur der Wohnung, sondern auch dem Wohnumfeld kommt für die Wohnzufriedenheit und die subjektive Sicherheit von Mietern eine hohe Bedeutung zu. Wohnungsunternehmen sind deshalb gut beraten, ihr Augenmerk nicht allein auf das Gebäude zu richten, sondern auch auf die Qualitäten und möglichen Defizite des Wohnumfelds zu blicken. Sicherheit und Kriminalitätsvorbeugung haben einen besonderen Stellenwert, wie das jüngst abgeschlossene Projekt Transit zeigte.



Andreas Schmalfeld
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
und Prokurist,
F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt
GmbH, Hamburg



Dr. Anke Schröder
Wissenschaftliche Mitarbeiterin,
Kriminologische Forschung und
Statistik,
Landeskriminalamt Niedersachsen,
Hannover

Konkret ging es in diesem Kooperationsprojekt zwischen der niedersächsischen Wohnungswirtschaft und dem Landeskriminalamt um die Frage, welche Faktoren kriminalpräventive Aspekte im Städtebau befördern können. Zum einen stand die Analyse der Relevanz kooperativer Netzwerkstrukturen im Fokus, zum anderen wurden bauliche und soziale Kriterien herausgearbeitet, die

dazu beitragen können, das Sicherheitsempfinden zu erhöhen und Delikte sowie Ordnungsstörungen gar nicht erst entstehen zu lassen.

Die verschiedenen Ansätze machen deutlich, dass Qualitätsverbesserungen im Wohnumfeld nicht durch Wohnungsunternehmen allein, sondern nur in der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und deren Expertise zu erreichen sind. In Förderge-

bieten kann ein Quartiersmanagement mit den ihm zur Verfügung stehenden Ressourcen die unterschiedlichen Akteure und Themen bündeln und Lösungsmöglichkeiten erarbeiten. In der Regel sind Quartiere aber keine Fördergebiete; gleichwohl sollten selbstverständlich auch dort sicherheitsrelevante Aspekte im Auge behalten werden, denn eine hohe Qualität des Wohnumfelds ist die primäre Voraussetzung für ein hohes Sicherheitsempfinden der Bewohner.

Wie lässt sich hier nun mit geringem Aufwand eine erste Bestandsaufnahme und Vernetzung der für das Wohnumfeld relevanten Akteure erreichen? Im Forschungsprojekt Transit (siehe Infokasten) wurde hierzu in den Städten Braunschweig, Emden und Lüneburg das Instrument der gemeinsamen stadträumlichen Begehung erprobt. Dieses Instrument hat sich nach Rückmeldung der beteiligten Akteure als praxisgerecht und als Mehrwert für die tägliche Arbeit bewährt und soll hier im Folgenden vorgestellt werden.

Gemeinsame stadträumliche Begehung

Eine stadträumliche Begehung dient zunächst einmal der Bestandsaufnahme (Katalogisierung und Fotodokumentation) der Situation vor Ort mit ihren potenziellen Angsträumen und Gefahrenorten. Dies sind Orte, in einem ausgewählten Bereich eines Stadtteils, an denen sich die Bewohner unwohl fühlen, und solche, an denen tatsächlich raumbezogene Kriminalität sowie Ordnungsstörungen stattfinden. Anhand der kleinräumigen Betrachtung ist es möglich, ganz konkrete ortsbezogene Hinweise sowohl auf Qualitäten als auch auf Störungen zu erhalten. Die gemeinsame Begehung von Akteuren mit einem unterschiedlichen Expertenwissen bietet die Chance, das Gebiet aus

DAS TRANSIT-PROJEKT

Dieser Artikel baut auf Ergebnisse des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung im Rahmen des Programms „Forschung für die zivile Sicherheit“ geförderten Projekts „Transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen“ – kurz Transit – auf. Das Landeskriminalamt Niedersachsen als Verbundkoordinator und das Deutsche Institut für Urbanistik bearbeiteten das Vorhaben in diesem Rahmen gemeinsam mit dem Forschungspartner F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH.

Ziel des fachübergreifenden Forschungsteams war es, transdisziplinäre Sicherheitsstrategien für Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen zu erarbeiten und sie so aufzubereiten, dass sie sich in die Alltagsorganisation und in das Alltagshandeln der einzelnen Beteiligten einbetten lassen. Von besonderer Bedeutung war insbesondere die Kooperation zwischen den drei Partnern Polizei, Wohnungsunternehmen und kommunale Verwaltung.



Informationen zu den Ergebnissen des Projekts unter:
www.transit-online.info



Quelle aller Fotos: LKA Niedersachsen

Gemeinsame stadträumliche Begehung in Lüneburg

der jeweiligen fachlichen Perspektive erfahrbar zu machen. Die Polizei beurteilt ein Gebiet anders als ein Stadtplaner. Der gegenseitige Erfahrungsaustausch vor Ort ist praxisnah und effektiv, gemeinsam können Chancen und Risiken im Gebiet erfasst und Zuständigkeiten verteilt werden.

Die gemeinsame stadträumliche Begehung unterschiedlicher Disziplinen kombiniert damit in pragmatischer und effizienter Weise die Instrumente der Begehung (Erwerb von Vor-Ort-Kennntnis), Expertengespräch und rundem Tisch.

Im Forschungsprojekt fand die stadträumliche Begehung unter Zuhilfenahme einer vorliegenden Kriterienliste zu Sicherheitsaspekten im Wohnumfeld statt. Die konsensorientierte Beurteilung von Stärken und Schwächen eines Gebiets war ausschlaggebend, um das gemeinsame Ziel erreichen zu können: die Verringerung der subjektiven Unsicherheiten und Reduzierung der realen Kriminalitätsbelastung. Über die Sensibilisierung auf eine in der Planung nicht selbstverständliche nutzungsorientierte Sichtweise von Bewohnern - beispielsweise sollten Wegebeziehungen aus Sicht einer älteren, auf den Rollator angewiesenen Person erfolgen - wurden sicherheitsrelevante Aspekte wie Erreichbarkeit, Übersichtlichkeit und Transparenz anhand konkreter Kriterien gemeinsam überprüft. Ganz im Sinne eines transdisziplinären Projektansatzes konnten neue, für die Quartiere vorab noch nicht gedachte Lösungen erarbeitet werden.

Beurteilung sicherheitsrelevanter Aspekte

Die im Rahmen des Transit-Projekts verwendete Kriterienliste zur Beurteilung sicherheitsrelevanter Aspekte speiste sich aus mehreren Quellen. Erste Informationen entstammen den Handbüchern „Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin und der Stadt Wien. Ein Großteil der Kriterien entstammte dem Kriterienkatalog zur Auditierung sicherer Wohnnachbarschaften der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen und wurde den Zwecken einer zeitlich begrenzten Begehung (Dauer ca. zwei Stunden) angepasst. Die Zuordnung entspricht den sicherheitsrelevanten Überschriften:

1. aktueller Eindruck des Gebietes,
2. räumliche An- und Zuordnung,
3. Lesbarkeit und Orientierung,
4. Verkehrsanbindung und Wegführung,
5. Überschaubarkeit und Sichtbarkeit,
6. Beleuchtung,
7. Zugänglichkeit und Zugangsbedingungen,
8. sichere Abstellmöglichkeiten,
9. eigene und zusätzliche Kriterien zu Ordnungsstörungen und Qualitäten.

DURCHFÜHRUNG EINER GEMEINSAMEN STADTRÄUMLICHEN BEGEHUNG

Um Begehungen (Gesamtdauer: ca. drei Stunden) zeitlich überschaubar zu halten, sollten folgende Empfehlungen beachtet werden:

- Festlegung einer Route durch das Quartier, die typische/besondere sicherheitsrelevante Aspekte des Wohnumfelds beinhaltet, die gemeinsam begutachtet werden sollen.
- Erstellung eines Erhebungsbogens, der durch die Teilnehmer gemeinsam auszufüllen ist (hier kann z. B. auf das Instrumentarium aus dem Transit-Projekt zurückgegriffen werden).
- Einladung von Teilnehmern mit unterschiedlichen fachlichen Hintergründen. Je nach Themenstellung können dies z. B. sein: Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümer, Polizei, Präventionsrat, Kommune (Ordnungsamt, Stadtentwicklung/Planung, Soziales), Quartiersmanagement, Vertreter von Quartiersinstitutionen, ggf. Bewohner).
- Ein typischer Ablauf ist: Treffen in einer Räumlichkeit: Kennenlernen und Briefing der Teilnehmenden (Ziele, Ablauf), Wahl von Protokollanten (Dauer ca. 30 Minuten), Durchführung der Begehung entlang der vorab festgelegten Route (Dauer ca. zwei Stunden) und
- Bewertung des Quartiers entlang der Kriterien im Erhebungsbogen.
- Moderation einer gemeinsamen Abschlussrunde der Teilnehmer/-innen in einer Räumlichkeit (Dauer ca. 30 Minuten).



Eine ausführliche Dokumentation der Begehungen auf der Internetseite www.transit-online.de oder unter dem Kurzlink: <http://bit.ly/doku-quartiersbegehungen>



Eine schlechte Beleuchtung von Hauseingängen, die ungenügende Erkennbarkeit von Hausnummern und unzureichende Fahrradabstellplätze können ein subjektives Unsicherheitsgefühl auslösen

SIPAS UND TECHNISCHER EINBRUCHSCHUTZ

Gute Nachbarschaft sowie kontinuierliche und geschickte Investitionen in den Wohnungsbestand sorgen für ein sicheres Wohnumfeld, das wissen Wohnungsunternehmen schon lange. Dort, wo soziale Kontrolle durch eine funktionierende Nachbarschaft besteht, existiert meist auch ein hohes subjektives Sicherheitsgefühl. Aber auch ein im Rahmen von Modernisierungsarbeiten oder im Neubau hergestellter, wirkungsvoller technischer Einbruchschutz ist wichtig, das beweisen Wohnungsunternehmen, die sich z. B. in Niedersachsen oder Nordrhein-Westfalen in lokalen Sicherheitspartnerschaften (SiPa) engagieren (siehe DW 1/2015, S. 22, DW 12/2015, S. 38 und S. 41 sowie DW 8/2016, S. 10). So haben sich z. B. bereits 21 Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen erfolgreich um das „Qualitätssiegel sicheres Wohnen“ beworben, das von der „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“ verliehen wird.

Innerhalb der Begeherrouten wurden mehrere Standorte ausgewählt, an denen die Kriterienliste von den Teilnehmern konsensorientiert abgearbeitet wurde. Dieses gemeinsame Beantworten des Erhebungsbogens führte vor Ort zu intensiven Diskussionen zwischen den Akteuren. Parallel wurden ergänzende Fotos für die dokumentarische Bestandsaufnahme zu bestehenden Mängeln oder Qualitäten im Gebiet angefertigt.

Mehrwert der gemeinsamen Begehung

Die Vorteile der gemeinsamen Begehung lassen sich nach unseren Erfahrungen im Rahmen des Transit-Projekts wie folgt zusammenfassen:

- Die stadträumliche Begehung eines Quartiers bietet die Möglichkeit des Austauschs von Wohnungsunternehmen und den anderen im Quar-

tier tätigen Akteuren („Blick über den eigenen Tellerrand“).

- Die gemeinsame Zielsetzung zur Reduzierung der objektiven und subjektiven Sicherheit ermöglicht die gegenseitige Akzeptanz („keine Meinung ist unwichtig“).
- Der Erhebungsbogen strukturiert den gemeinsamen Blick auf das Quartier und erhöht die Effizienz der Begehung.
- Der „Vor-Ort-Bezug“ der Begehung erhöht den Praxisbezug und schärft den gemeinsamen Blick („Alle Akteure reden über das Gleiche“).
- Der gemeinsame Praxisbezug der Teilnehmer erleichtert die Kooperation und weitere Vernetzungen.

Die beteiligten Wohnungsunternehmen haben nach Beendigung des Forschungsprojektes erste

Umsetzungsschritte vorgenommen. Über Beleuchtungskonzepte und Erweiterung der Gehwege wurden Wegehierarchien vorgenommen (Tag- und Nachtwege), neue Hausnummern wurden sichtbar und beleuchtet angebracht, die Anzahl der Fahrradständer mit Rahmensicherung wurde erhöht und in den Hausfluren wurden Kontaktdaten für den Notfall ausgelegt. Zukünftig sollen weitere Umbaumaßnahmen unter sicherheitsrelevanten Aspekten stattfinden, wie die Gestaltung der Außenbereiche für unterschiedliche Nutzungen und das Anlegen neuer Wegführungen, die durch Trampelpfade sichtbar sind. Vor allem an den Schnittstellen zur kommunalen Verantwortung soll es in Bezug auf Sauberkeit und Grünpflege eine verbesserte Koordination und Absprachen geben. ■



Ein ungepflegter Außenraum lässt oft Angsträume entstehen

KOMFORT MIT BALKONVERGLASUNG.



Wohnraum schaffen

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

solarlux.de

VORHANGFASSADEN
GLAS-FALTWÄNDE
SCHIEBE-SYSTEME
BALKONVERGLASUNGEN

Quartiersentwicklung und Neubau BGC belebt die Winterhalde

Mitten im Herzen des Wohngebietes Winterhalde in Stuttgart-Bad Cannstatt errichtet die Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG (BGC) in der Ruhrstraße 73/Pfalzstraße 72+73 einen modernen Neubau mit 23 Wohnungen und einer Tiefgarage. Die Wohnungsgrößen und Grundrisse wurden gezielt an die demografische Entwicklung angepasst; der Neubau umfasst drei 1-Zimmer-, sieben 2-Zimmer-, acht 3-Zimmer- und fünf 4-Zimmer-Wohnungen. Die Fertigstellung und der Erstbezug der insgesamt 23 Wohnungen sind für Herbst 2017 geplant.

Mit dem Projekt möchte die BGC das Wohngebiet attraktiver gestalten. So werden die neuen Gebäude auch ein Servicezentrum für häusliche Pflege und hauswirtschaftliche Dienstleistungen sowie einen offenen Nachbarschaftstreff als Begegnungsstätte für alle Bürger des Stadtteils beheimaten. Beide Einrichtungen werden zukünftig von Anna Haag Mobil, dem ambulanten Angebot des langjährigen Kooperationspartners Anna

Weitere Informationen:
www.bgc-cannstatt.de



Quelle: BGC

Haag Mehrgenerationenhaus, betrieben. Durch das quartiersnahe Wohn- und Betreuungskonzept soll den Mietern des Neubaus und des gesamten Wohnquartiers ermöglicht werden, so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben.

Denkmalgeschützter Bestand VLW saniert in Gohlis

Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) saniert die Wohnanlage „Riemann Quartier“ in Leipzig-Gohlis. Der Name der Wohnanlage geht auf den gleichnamigen Architekten Fritz Riemann zurück, der die Häuser Anfang der 1920er Jahre geplant hat. Die VLW investiert knapp 5 Mio. € in das denkmalgeschützte Ensemble. Ein Teil der Investitionen wird über das KfW-Förderprogramm für energieeffizientes Bauen finanziert. Aus den ursprünglich 41 werden durch veränderte Grundrisse 34 Wohnungen mit Balkonen. Geplant sind 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen von 61 bis 135 m². Sie werden für durchschnittlich 8 €/m² kalt angeboten. Die Fertigstellung der Wohnanlage soll im Juni 2018 erfolgen.

In den kommenden sechs Jahren will die Genossenschaft weitere sechs Wohnanlagen in Gohlis, Eutritzsch und Lindenau sanieren. Dabei sollen gut 41 Mio. € investiert und knapp 400 Wohnungen revitalisiert werden.



Quelle: W&V Architekten GmbH

Weitere Informationen:
www.vlw-eg.de



Quelle: GGG

Zum Abschluss der Sanierung wurde das historische Fassadenelement montiert

Historisches Fassadenelement montiert Sanierung in Borna-Heinersdorf abgeschlossen

Nach rund einjähriger Bauzeit sind die Sanierungsarbeiten am Wohnhaus Sandstraße 59 bis 65 im Chemnitzer Stadtteil Borna-Heinersdorf abgeschlossen. Die 3- bis 6-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 162 m² Wohnfläche sind bezugsfertig. Alle zehn familienfreundlich gestalteten Wohnungen konnten vor Sanierungsabschluss vermietet werden. Die gut 1,5 Mio. € teure Sanierung ist im Auftrag der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. Chemnitz (GGG) in Geschäftsbesorgung für deren Tochtergesellschaft Chemnitzer Wohn- und Heimstätten-Gesellschaft (CWH) erfolgt. Zuletzt hat Stuckateurmeister Falko Hellner aus Chemnitz ein historisches Fassadenelement montiert, das er während der Wintermonate saniert hatte. Die Keramik war 1927 im Zuge der Errichtung des dreigeschossigen Gebäudes entstanden.

Weitere Informationen:
www.ggg.de



„Lesum-Park“

Bezahlbarer Wohnraum für Bremen-Nord

Visualisierung des „Lesum-Parks“

Im Rahmen des Neubauprojektes „Lesum-Park“ realisiert die GEWOBA AG Wohnen und Bauen in Kooperation mit dem Projektentwickler Procon insgesamt 116 öffentlich geförderte Mietwohnungen in Bremen-Nord. Der Neubau von vier Wohngebäuden zwischen der Charlotte-Wolff-Allee und Pastor-Diehl-Straße ist Teil des „Sofortprogramm Wohnungsbau“ des Bremer Senats.

Von 1-Zimmer-Mikroappartements für Alleinstehende mit 30 m² bis hin zu 5-Zimmer-Wohnungen für Familien mit 95 m² werden rund 260 Menschen ihr neues Zuhause finden. In Ergänzung zu den 116 Wohnungen plant die Stiftung Friedehorst die Anmietung von speziell für die Bedarfe der

Stiftung entworfene Räumlichkeiten für eine Pflegewohngemeinschaft. Alle Wohnungen sind barrierefrei, verfügen über bodengleiche Duschen, Aufzüge, Balkone oder Terrassen. Zwei Wohnungen werden zudem rollstuhlgerecht gebaut. Die Gebäude werden nach KfW 55-Standard erstellt. Den Anwohnern wird zudem eine Car-Sharing-Station mit Elektroautos zur Verfügung stehen.

Die Miete der geförderten Wohnungen liegt bei 6,50 €/m², die 1-Zimmer-Mikroappartements sind mit 7,20 €/m² etwas teurer. Für den Bezug wird ein Wohnberechtigungsschein benötigt. Nach Fertigstellung im Herbst 2019 werden die Wohnungen in den Bestand der GEWOBA übernommen.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Abriss und Neubau

Mehr Wohnungen am Riebeckplatz

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) wird voraussichtlich im September 2017 mit den Arbeiten zu einem neuen Wohn- und Geschäftshaus am Riebeckplatz beginnen. Derzeit wird das künftige Baufeld zwischen Oberer Leipziger Straße und Dorotheenstraße freigemacht. Abgerissen werden dort ein 6-geschossiges Wohnhaus mit 30 Wohnungen und ein angrenzender Supermarkt aus den Jahren 1968 und 1970. Bis Anfang 2019 sollen dort 89 moderne Wohnungen entstehen - hauptsächlich 2-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 60 und 70 m². Alle Etagen werden per Fahrstuhl erreichbar sein. Im Erdgeschossbereich wird ein Supermarkt einziehen. Insgesamt investiert die HWG rund 20 Mio. €.



Visualisierung des neuen Wohn- und Geschäftshauses am Riebeckplatz

Quelle: JunkerReich



Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de



Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

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

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

Goethequartier

Nassauische Heimstätte investiert in Offenbach

Durch das sog. Goethequartier bekommt die Brache am Ortseingang in Offenbach ein neues Gesicht. Im Auftrag der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH werden auf dem Grundstücksareal zwischen Berliner Straße, Goethering und Bernardstraße an der Grenze zum Kaiserlei 327 Mietwohnungen, Einzelhandels- und Büroflächen sowie weitere Gewerbeeinheiten realisiert. Bauträger bei diesem Immobilienprojekt mit einer Investition im unteren dreistelligen Millionenbereich ist Die Wohnkompanie Rhein-Main GmbH, die das Objekt entwickelt hat und bis spätestens Anfang 2021 schlüsselfertig erstellen wird. Sie schafft auch



Bis 2021 sollen mit dem Goethequartier 327 Wohnungen in Offenbach entstehen

Quelle: Wohnkompanie Rhein-Main GmbH

das Baurecht mit einem Vorhaben und Erschließungsplan gemeinsam mit der Stadt Offenbach. 54 Wohnungen werden als geförderte Wohnungen zu einem günstigen Mietpreis angeboten.

„Wir schaffen mit dem Projekt Goethequartier über 27.000 m² Wohnraum für Mieter im Rhein-Main-Gebiet, wo dieser dringend gebraucht wird“, so Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Der Standort am Kaiserlei hat eine direkte Anbindung an das Autobahn- und S-Bahn-Netz und liegt inmitten der Innenstädte Offenbachs und Frankfurts.



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Geförderter Neubau an sozialem Brennpunkt Ziegelbau mit gesundem Raumklima



Der 3,8 Mio. € teure Neubau des Jugendzentrums Arche Nova mit sechszügigem Kindergarten in Köln-Finkenbergl zeigt, wie bei der Auswahl der Baustoffe die Weichen für eine hohe Raumluftqualität gestellt werden können. Beim Bau wurde auf eine Massivbauweise mit Ziegeln gesetzt. Für die monolithischen Außenwände kam Poroton-Ziegel zum Einsatz. Das moderne Energiekonzept basiert auf dem Einsatz von Eisspeichertechnik und Photovoltaikmodulen. Erste Evaluationsergebnisse des realisierten Anlagen- und Lüftungskonzeptes zeigen bereits jetzt, dass die Vorgaben der Energieagentur NRW für derartige Referenzobjekte um 43% unterschritten werden. Auch die gesamten Energiekosten liegen mit 0,42 €/m² monatlich sogar rund 20% unter den eigenen Berechnungen und bei gut einem Viertel der gegenwärtigen Richt- und Durchschnittswerte.

Die Einrichtung für Kinder und Jugendliche befindet sich an einem Standort, an dem viele sozial Benachteiligte und Menschen mit Migrationshintergrund leben.

Beim Bau von Kita und Jugendzentrum stand das Wohlbefinden der Kinder und Jugendlichen im Vordergrund

Quelle: Wienerberger / Ralf Pieper



Weitere Informationen:
www.wienerberger.de

Wohnen auf kleinem Raum



Quelle: Taschen

Architekten aus aller Welt haben sich für die Möglichkeiten einer minimalen, isolierten Bleibe mit geringen Auswirkungen auf die Natur interessiert. Der Kunsthistoriker Philip Jodidio verbindet in „Hütten“ aufschlussreichen Text, üppige Fotografie und augenfällige zeitgenössische Illustrationen von Marie-Laure Cruschi und erkundet, wie dieser spezielle Gebäudetyp dem kreativen Denken besondere Möglichkeiten eröffnet.

Die ausgewählten Hütten unterstreichen die Vielfalt der Gattung, sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Geographie. Von einem Künstleratelier an der Küste der englischen Grafschaft Suffolk bis zu Ökohütten in den indischen Westghats ist dieser Überblick in seiner internationalen Spannweite ebenso spannend wie in der Bandbreite der Abrisse, Kunden und Situationen.

„Cabins - Hütten - Cabanes“, Philip Jodidio, Taschen, 464 Seiten, 49,99 €, ISBN 978-3-8365-5026-0 (Deutsch, Englisch, Französisch)

Geräumigere Bäder

WGP modernisiert „Rotes Hochhaus“

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) führt umfassende Sanierungsmaßnahmen in ihrem „Roten Hochhaus“ im Pirnaer Stadtteil Sonnenstein durch. 16 1-Zimmer-Wohnungen werden zu acht neuen 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 53 m² Wohnfläche zusammengelegt. Sie werden mit zwei Balkonen, Wohnküche und modernen Bädern mit Dusche ausgestattet. In den verbleibenden 38 1-Zimmer-Wohnungen werden die Badezimmer vergrößert. Auch in den 18 2-Zimmer-Wohnungen werden die Bäder erneuert und wahlweise mit Badewanne oder Dusche ausgestattet. Den Abschluss der Arbeiten bildet im Jahr 2018 die Sanierung des Treppenhauses und der Flure. Das 10-geschossige „Rote Hochhaus“ wurde Ende der 1950er Jahre erbaut und letztmalig Anfang der 1990er Jahre umfassend saniert.



Quelle: WGP

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Das Digitale Brett im Treppenhaus

Näher dran am Mieter!



Mieterkommunikation der Zukunft

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

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

mieterinfo.tv

MOSTRON

www.DasDigitaleBrett.de



Wohnhäuser der WBL auf der Hartenecker Höhe in Ludwigsburg

Hohe Nachfrage

WBL startet Wohnbauoffensive

Da die enorme Nachfrage nach Mietwohnungen das Angebot bei Weitem übersteigt, hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) eine Wohnbauoffensive gestartet. Noch in diesem Jahr beginnt der Neubau von



Weitere Informationen:

www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

1.000 Mietwohnungen geplant

Neusser Bauverein schafft bezahlbaren Wohnraum

Das Ziel der Neusser Bauverein AG, in den kommenden fünf Jahren mindestens 1.000 weitere bezahlbare Mietwohnungen zu errichten, nimmt konkrete Formen an. „Bis zum Jahresende werden sich rund 400 neue moderne Mietwohnungen im Bau befinden“, sagt Vorstandsvorsitzender Frank Lubig. 198 Wohnungen, davon 164 öffentlich geförderte, werden derzeit in Weckhoven gebaut, 60 davon sind im Sommer bezugsfertig. Zudem beginnen Bauvorhaben für weitere rund 200 bezahlbare Wohneinheiten im Neusser Stadtgebiet, darunter an der Willi-Graf-Straße, Josef-Wirmer-Straße, Gottfried-Schmitz-Weg sowie an der Nordkanalallee und an der Römerstraße.

An der Wolberostraße auf der Neusser Furth hat der Bau von 31 bezahlbaren, barrierefreien Mietwohnungen mit sehr gutem Anschluss an den ÖPNV begonnen. Auch Schulen, Ärzte und ein Lebensmittelmarkt finden sich in unmittelbarer Nähe. Die Fertigstellung der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen in einer Größe von 50 und 80 m² soll im Frühjahr 2018 erfolgen. Weiter sind die Arbeiten an der Kindertagesstätte „Am Palmstrauch“ fortgeschritten, hier wurde bereits das Richtfest gefeiert. Die moderne und lichtdurchflutete Kita ist die inzwischen achte Sozialimmobilie des Neusser Bauvereins. Der baugleiche kindgerechte Bau wurde bereits an der Heerdter Straße im Barbaraviertel verwirklicht.



An der Neusser Wolberostraße hat der Bau 31 neuer Wohnungen begonnen



Weitere Informationen:

www.neusserbauverein.de

Stuttgarter Leonhardsviertel

SWSG übergibt Gewerberäume an die Kultur-Bar Korridor

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) hat ihr Gebäude in der Weberstraße 11d im Leonhardsviertel von Grund auf modernisiert. Dort befinden sich eine Gewerbeeinheit und drei Wohnungen mit insgesamt 250 m². Die Wohnungen in der Größe zwischen 50 und 60 m² sind bereits vermietet. Nun wurden auch passende Pächter für die Gewerbeeinheit gefunden. Im Erdgeschoss hat die Bar „Korridor“ eröffnet, die das Wohnviertel mit Konzerten und anderen Kulturveranstaltungen bereichern soll. „Für das Leonhardsviertel sind solche kulturellen Hotspots besonders wichtig“, sagte SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi Sidgi.

Bereits im vergangenen Jahr hat die SWSG zwei weitere Maßnahmen im Leonhardsviertel abgeschlossen. So hat die SWSG z. B. in der Jakobstraße das Dachgebälk ertüchtigt und die noch verwendbaren alten Dachziegel zur Straßenseite hin wieder verwendet, um das historische Aussehen zu bewahren.



Gute Stimmung bei der Schlüsselübergabe an das „Korridor“-Team

Quelle: SWSG

Weitere Informationen:
www.swsg.de



Quelle: Max Hampel

80 Mietparteien und zwei Demenz-Wohngemeinschaften ziehen in „Die Zeilen“ ein

Neubauprojekt „Die Zeilen“

Lösungen für veränderte Wohnbedürfnisse

Nach rund zwei Jahren Bauzeit hat die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) mit den „Zeilen“ ihr bislang größtes Bestandser-satzprojekt fertiggestellt. Auf dem rund 16.000 m² großen Gelände an der Gräulinger Straße 41 bis 49c wurden sechs Doppelhäuser mit einem Wohnungsmix aus 80 frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen errichtet. 68 davon vermietet die Wohnungsgenossenschaft selbst. Die anderen zwölf Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen mit einem hohen Betreuungs- und Pflegebedarf zugeschnitten und werden von dem langjährigen Kooperationspartner AWO vermietet. Darüber hinaus sind auf dem Areal zwei ambulante Wohngemeinschaften entstanden, in denen jeweils sechs demenzkranke Personen zusammenleben und eine 24-Stunden-Betreuung durch die AWO VITA erhalten. „Das Neubauprojekt ‚Die Zeilen‘ ist unsere Antwort auf die sich immer stärker verändernden Wohnbedürfnisse“, erklärt WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran. „Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gibt es immer mehr Menschen, die pflegebedürftig sind oder an Demenz erkranken. Als Genossenschaft müssen und wollen wir diesen gesellschaftlichen Herausforderungen mit Verantwortung begegnen und einen Beitrag zu ihrer Bewältigung leisten.“

Weitere Informationen:
www.wogedo.de



„Ich schaue zweimal hin, wenn ich eine Investition plane. Wer in kürzester Zeit hochwertigen, flexiblen und wirtschaftlichen Wohnraum schaffen will, für den ist die ALHO Modulbauweise die erste Wahl.“

Modulbau ist mehr als eine Alternative zu konventionellen Bauweisen. Denn ALHO baut anders:

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

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



Planung



Modulproduktion



Montage



Fertigstellung

50
JAHRE
ALHO
MODULBAU

ALHO
MODULARE GEBÄUDE



Quelle: FVHF

THEMA DES MONATS

Vorteile eines Systems**Lebenszykluskosten mit Blick auf die Fassade**

Die Fassade prägt ein Bauwerk und steht im Mittelpunkt der visuellen Wahrnehmung der gebauten Umwelt. Sie stellt einen hohen Sachwert dar und ist zugleich Ausdruck gesellschaftlicher Werte. Wirtschaftlich zu planen und den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes im Blick zu haben, sind wesentliche Herausforderungen für Bauherren und Architekten.

Ronald Winterfeld

Geschäftsführer

Fachverband Baustoffe und Bauteile für vorgehängte hinterlüftete Fassaden e. V. (FVHF), Berlin

Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (VHF) ermöglichen dank eines großen Gestaltungsspielraums – z. B. hinsichtlich Farbe, Oberfläche und Materialität – speziell im Wohnungsbau besondere Identität für Gebäude und Bewohner. Gefordert sind heute wertschöpfende und bestandssichernde Fassadenkonstruktionen auf der Grundlage einer objekt- und umfeldgerechten Gestaltung. Die wärmedämmende Funktion der Fassadenbauart ist nur ein Aspekt. Wesentliche weitere Entscheidungsparameter sind die Langlebigkeit, Gestaltungsvielfalt, der Brandschutz, die Kostensicherheit sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen und die Rückbaufähigkeit mit entsprechend hoher Recycelfähigkeit.

Gestaltungsvielfalt und Baukultur

Aspekte der Wirtschaftlichkeit beherrschen bereits die frühe Planungsphase. Die Rahmenbedingungen dafür orientieren sich in erster Linie an der Entscheidung zur Auswahl eines geeigneten Fassadensystems und an den Anforderungen an deren Gestaltung. Diese werden von der Fassadentechnik und möglichen Gestaltungsspielräumen bestimmt. Dazu gehören die Werkstoffauswahl der Bekleidungen, deren Befestigungen und die Detailausbildung, z. B. Anschlüsse, Fugenausbildung und Übergänge zu anderen Bauteilen.

Die Konstruktionsweise der VHF, die Wärmedämmung und Witterungsschutz trennt, ist bauphysikalisch vorteilhaft und ermöglicht es, mit unterschiedlichen Bekleidungen vielfältige Wirkungen zu schaffen. Eine große Palette von Materialien, Oberflächen, Formaten, Formen, Fugen, Farben und Montagearten steht bereit, um individuelle Entwurfsideen zu verwirklichen. Die widerstandsfähigen und dauerhaften Bekleidungswerkstoffe sorgen für ein langfristig ästhetisches Erscheinungsbild und bieten große Freiheit beim Gestalten von Gebäudehüllen. Dadurch können sich vorgehängte hinterlüftete Fassaden gestalterisch auf das konkrete Objekt und den Standort beziehen, bilden so den Kontext zu dessen Umfeld und bieten gleichzeitig eine Chance für die Stärkung der Baukultur. Dem architektonischen Anspruch kann dabei in allen Facetten Rechnung getragen werden.

Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit

Um die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme zu beurteilen, müssen die Kosten über den gesam-

ten Lebenszyklus berücksichtigt werden. Größere Aufwendungen bei der Herstellung lohnen sich dank der höheren Lebensdauer, der geringeren Schadensanfälligkeit und des niedrigeren Instandhaltungs- und Wartungsaufwandes von VHF. Sie schützen die dahinterliegenden Bauteile vor unterschiedlichen Umwelteinflüssen und helfen, feuchte Wände auszutrocknen. So erhöhen sie die Lebensdauer der gesamten Konstruktion und sorgen für Werterhaltung oder Wertsteigerung. Die einzelnen Bestandteile des VHF-Systems haben einen Nutzungszeitraum von über 50 Jahren. Durch die geringe Schadensanfälligkeit des Fassadensystems sind die Wartungsintervalle groß. Sollten an den Bekleidungen dennoch Schäden entstehen, sind einzelne Elemente austauschbar. In der Nutzungsphase sorgen effiziente Dämmmaterialien und innovative Unterkonstruktionen für niedrigste U-Werte und damit für geringen CO₂-Ausstoß und niedrigen Energieverbrauch.

Außerdem werden die Vorteile des Systems hinsichtlich der Recyclingfähigkeit deutlich – insbesondere im Hinblick auf die Novellierung der Abfallverzeichnisordnung im letzten Jahr: Die VHF lässt sich fast vollständig in die Einzelkomponenten zerlegen und recyceln. Grundsätzlich empfiehlt es sich, nicht brennbare Dämmstoffe aus Stein- oder Glaswolle zu verwenden, die nicht mit Schadstoffen (Algizide, Fungizide, HBCD usw.) kontaminiert sind.

Kostensicherheit

Gerade im Wohnungsbau kommt der modularen Bauweise eine besondere Bedeutung zu.

Standardisierung und Vorfertigung helfen, Bauprozesse zu beschleunigen, gleichzeitig eine hohe Qualität zu garantieren und die Kosten zu reduzieren. Auf der Grundlage des VHF-Systembaukastens, z. B. in Form von vorkonfektionierten Systemlösungen, gelingt es, den Gedanken und die Vorteile des seriellen Bauens mit den Anforderungen an eine hochwertige, abwechslungsreiche und ästhetische Gestaltung zu verbinden.

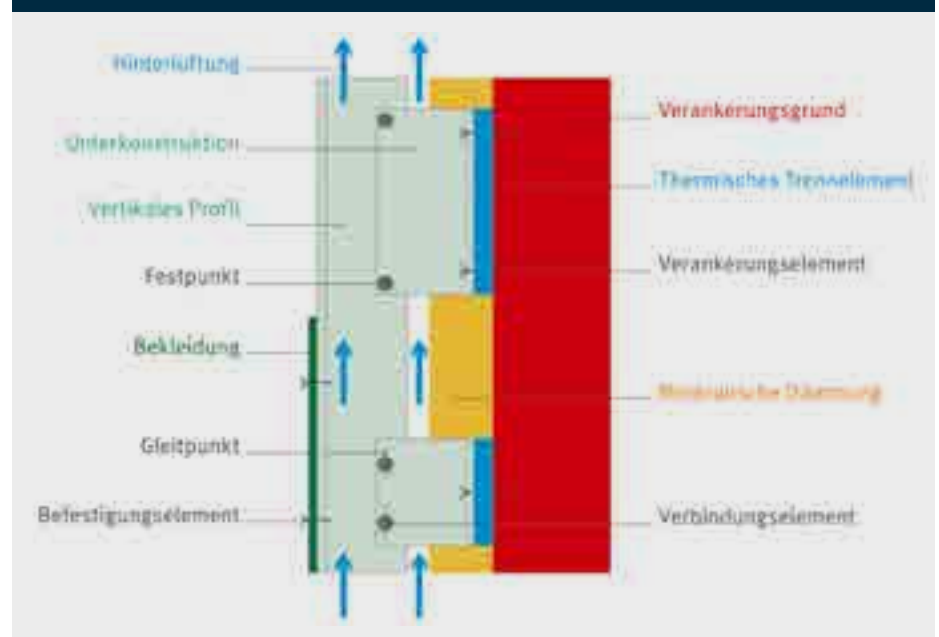
Die Kostensicherheit ist ein wesentliches Merkmal der vorgehängten hinterlüfteten Fassade. Die Montage der einzelnen Komponenten (Unterkonstruktion, Dämmung, Bekleidung) kann weitgehend unabhängig von der Witterung erfolgen. Mindesttemperaturen sind nicht zu beachten. Zudem sind Einzelbauteile vorgefertigt und in der Reihe der Montageabläufe abrufbereit zwischengelagert. Das verkürzt die Bauzeiten und sorgt für geringere Kosten für den Bauherrn.

Brandschutz

Investor und Architekt unterliegen zudem keiner bauaufsichtlich geregelten „Systembindung“, d. h. die Komponenten sind untereinander frei kombinierbar und austauschbar. Durch die freie Wahl der Systemkomponenten einer vorgehängten hinterlüfteten Fassade lassen sich alle brandschutztechnischen Anforderungen baurechtskonform erfüllen.

Die Verwendung ausschließlich nicht brennbarer Materialien machen die VHF dadurch sicher und verhindern auch, dass bei Beschädigungen die System-Brandschutzeigenschaften verloren gehen. ■

SYSTEM DER VORGEHÄNGTEN HINTERLÜFTETEN FASSADE (VHF) NACH DIN 18516



Quelle: FVHF

Vorgehängte hinterlüftete Fassade

Mit Fassaden Strom produzieren

Eine Wandfassade kann mehr als nur vor dem Wetter schützen. Sie kann Elemente für Photovoltaik aufnehmen oder für Solarthermie. Die damit produzierte Energie kann eventuell gleich im Gebäude verbraucht werden. Das kann dauerhaft Nebenkosten für die Mieter senken. Doch wie wirtschaftlich sind diese Elemente? Erste Beispiele in der Wohnungswirtschaft können darauf eine Antwort geben.



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

In der Wohnungswirtschaft werden Aufständungen von Photovoltaikanlagen (PV) auf Dächern immer populärer. Die Technologie ist erprobt, Erträge lassen sich gut im Voraus berechnen. Direkt in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule hingegen sind noch kaum bekannt und wurden bisher meist bei Gewerbegebäuden oder denen der öffentlichen Verwaltung verbaut. Doch diese lassen sich auch an Wohngebäuden einsetzen. Zunächst jedoch zum grundsätzlichen Unterschied zu klassischen PV-Anlagen. Photovoltaikfassaden kosten bis zu 500 €/m². Abhängig ist das von der verwendeten Modultechnik. Das ist deutlich mehr als bei normalen, aufgeständerten PV-Modulen, die bei etwa 150 € liegen. Und es ist deutlich teurer als eine Fassade mit Wärmedämmverbundsystem. Die würde bis zu 90 €/m² kosten. Jedoch müssen diese Kosten von einer PV-Fassade, also für die sonst zum Einsatz kommenden Fassadenelemente inklusive der Dämmung, abgezogen werden, die bei einigen Anbietern schon mit integriert ist. Und: Noch lohnt es sich, den überschüssig produzierten Strom ins Netz einzuspeisen – eine Einnahmequelle, die bei einer normalen Fassade nicht entstände. In Zukunft ist zudem, wie bei der bisherigen PV-Technik auch, mit einer Preisminde rung zu rechnen. Dies ist teils schon jetzt zu beobachten.

Alle Vorteile der VHF

„Der zentrale Vorteil besteht in der Funktionsintegration, also der Kombination einer vorgehängten



PV-Fassade am Projekt Niederfeldplatz der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach

CARBONBETON REVOLUTIONIERT FASSADENELEMENTE

Carbon eignet sich anstelle von Stahl zur Bewehrung von Beton. Dank des ultraleichten und extrem festen Materials lassen sich energetische Funktionen in Beton integrieren, an die bisher nicht zu denken war. Forscher des Fraunhofer CSP bauen Photovoltaikmodule in den Carbonbeton ein, und zwar auf drei Wegen.

- Bei der ersten Variante werden die Solarmodule direkt in vorher eingearbeitete Aussparungen der Betonbauteile eingegossen. Sie lassen sich ohne Kanten in die Fassade einfügen.
- Im zweiten Weg werden die Solarmodule auf Betonplatten laminiert oder geklebt.
- Drittens können Solarmodule mit Druckknöpfen, Schrauben oder anderen Befestigungsmethoden aufgebracht werden. Das macht die Module abnehmbar, was bei den beiden anderen Varianten nicht möglich ist.

Die Forscher haben diese Varianten schon in der Praxis erprobt. Dabei stellten sie fest, dass der Stromertrag steigt, wenn die Fassaden nicht plan sind. Mittels Neigen, Kippen, Wölbungen oder Facettenoptik wurde deswegen die für Photovoltaik nutzbare Fläche vergrößert.

Marktreif ist der Carbonbeton jedoch noch nicht. Das Brandverhalten muss ebenso noch untersucht werden wie die Steifigkeit einzelner Elemente und die Korrosion in alkalischen Milieus.



In Carbonbeton integrierte PV-Module

hinterlüfteten Fassade (VHF) mit der Photovoltaikanlage“, sagt Conny Hahn, Produktmanagerin beim Systemanbieter Sto. Es würden keine weiteren Flächen benötigt. Die konstruktive Trennung von Wärme- und Witterungsschutz verleihe dem System zudem eine hohe Langlebigkeit mit großen Instandhaltungsintervallen.

Das Luftpolster zwischen Dämmung und Bekleidung führe zudem mit der aufsteigenden Luft Feuchte ab und verbessere den Schallschutz. „Bei der Integration von Photovoltaikpaneelen erlaubt der Lüftungsspalt außerdem einfache elektrische Anschlusslösungen im nicht sichtbaren Bereich. Wegen der Befestigung auf einer Unterkonstruktion eignet sich die VHF auch für unebene oder nicht klebefähige Untergründe und löst so auch schwierige Sanierungsfälle“, so Hahn.

Dennoch: Wirtschaftlich gestaltet sich das derzeit nicht. „Wir haben die PV-Wandmodule eingesetzt, weil wir verschiedene innovative Technologien im Rahmen eines Pilotprojektes erproben wollten, die wir dann bei positivem Praxistest in der Zukunft bei unserem Gebäudebestand verwenden können“, so Andrea Großmann, bei VIVAWEST ▶

Instandhaltungsmanagement

Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht

Reduzierung der Lebenszykluskosten

Nachhaltige Quartiersplanung

Bessere Planbarkeit der Betriebskosten



Nutzen Sie das Potential von Recycling-Kunststoff & Westfalia Spielgeräte



langlebig & stabil • wartungsarm
vandalismussicher • witterungsbeständig

Kostenfreie Spielplatzplanung vor Ort
Alles aus einer Hand • Modulare Bauweise

Wirtschaftlichkeit spielend optimieren? Rufen Sie uns einfach an!

☎ 05257 98891-0

zuständig für technische Produktentwicklungen (siehe Kasten rechts). 2012 nahm das Gelsenkirchener Wohnungsbaunternehmen am Zukunftshauswettbewerb der Innovation City Ruhr/Modellstadt Bottrop teil und erhielt den Zuschlag für die Umgestaltung eines Mehrfamilienhauses zum Plusenergiehaus. Ein Element zum Erreichen des Plusenergiehausstandards war eine PV-Fassade an der Südostseite des Hauses. Eine Marktrecherche führte zur Firma Sto, weil die Wärmedämmung gleich mit integriert sein sollte.

Mit der PV-Fassade habe man gute Erfahrung gemacht. Sie sei einfach und in der vorgegebenen Zeit montiert worden. Auch der äußere Eindruck sei gut, die dreieckigen Ergänzungsteile unter den Dachschrägen, die keine PV-Module seien, würden überhaupt nicht auffallen. Die Baugenehmigung sei problemlos durchgelaufen und Beschwerden der Anwohner wegen Spiegelung und Blendung habe es auch nicht gegeben.

Der erzeugte Strom wird übrigens vorrangig für eine Erdwärmepumpe und die Lüftung verwendet, nur die Überschüsse werden ins öffentliche Netz eingespeist und vergütet. Ein Mieterstrommodell, so Großmann, sei nicht in Frage gekommen, da VIVAWEST unter den derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht als Stromanbieter auftreten könne und wolle, so Großmann.

Für gehobenes Wohnen

Die Mieter können sich nun insbesondere über geringere Nebenkosten freuen. Die belaufen sich für den Wärmepumpenstrom, den Allgemeinstrom und die Lüftungsanlage auf ca. 35 €/Monat. Kleiner Wermutstropfen: Die tatsächlich erzeugte Strommenge liege unter der Prognose.

„Eine PV-Fassade würden wir deshalb nur in Sonderprojekten mit hohem architektonischen Anspruch und entsprechenden Erlösen wieder einsetzen“, so Großmann. Solch ein Projekt findet sich in Lörrach am Niederfeldplatz. Dort ließ

VIVAWEST - VORREITER IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Quelle: Sto, Foto: Guido Erbring, Köln

Die Südostfront des mit einer PV-Fassade ausgestatteten Wohnhauses in Bottrop

decken. Die PV-Vorhangfassade dient zugleich der Wärmedämmung.

Eine so in das Gebäude integrierte PV-Fassade kann einen jährlichen Stromertrag von 55 bis 80 kWh/m²/Jahr erzeugen. Die Dach-PV-Anlage erzeugt bei einer Leistung von 24,3 kWp rund 18.200 kWh Strom. Damit wird der komplette Strombedarf des Hauses mehr als abgedeckt. Die Überschüsse werden ins Verteilnetz eingespeist.

Das Wohnungsunternehmen VIVAWEST hat in Bottrop ein aus den 1960er Jahren stammendes Mehrfamilienhaus energetisch saniert, mit moderner Technik versehen und so zum Plusenergiehaus umgebaut. Zum Einsatz kamen dabei auch fassadenintegrierte PV-Module.

Auf dem Dach und an der Südostfassade wurden insgesamt 225 m² PV-Dünnschichtmodule installiert. Das Einzelmaß der Module beträgt 1,2 x 0,6 m. Die Stromproduktion allein der Südostfassade beläuft sich auf gut 4.000 kWh/Jahr. Damit kann sie den durchschnittlichen Verbrauch einer vierköpfigen Familie in dem Gebäude komplett für ein Jahr

die städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach das seinerzeit erste CO₂-neutrale Mietwohnquartier in Deutschland planen und bauen. Es entstanden 88 exklusive Mietwohnungen nahe der Lörracher Innenstadt und mit S-Bahn-Haltestelle. Bei dem bereits mehrfach ausgezeichneten Projekt kamen 112 solcher Fassadenpaneele zum Einsatz.

Eine weitere Variante sind vorgefertigte Balkonfassaden. Die wurden etwa von Anbieter Ertex Solar schon in mehreren Wohnobjekten verbaut. „Im sozialen Wohnungsbau ist das trotzdem eher selten“, so Dieter Moor von Ertex. „Dort geht es um leistbares Wohnen und die PV-Fassaden verteuern auf jeden Fall die Investition.“ Dabei sei Balkon nicht gleich Balkon, auch wenn seine Bauteile bei 300 €/m² liegen, was für PV-Fassaden noch ver-

gleichsweise günstig sei. Auch die geringeren Erträge an einer Fassade müsse man betrachten. Bei aufgeständerten und für die Sonneneinstrahlung optimierten PV-Anlagen könne man von 100% Leistung ausgehen. Bei den senkrechten Fassaden- oder Balkonelementen kämen dagegen in Südausrichtung maximal 70% Leistung heraus.

Fazit

PV-Fassaden sind derzeit für den breiten Wohnungsbau sicher noch zu teuer. Aber auch hier zeigt die Preiskurve nach unten, wie bei der gesamten PV-Technologie in den beiden letzten Jahrzehnten. Das kann die Verbreitung auch im Wohnungsbau fördern. ■

EN 50583: 2012 „GEBÄUDEINTEGRIERTE PHOTOVOLTAIKMODULE“

Die EN 50583:2012 verweist auf die für fassadenintegrierte PV-Module wesentlichen Normen und Richtlinien. Festgelegt sind diese in der Europäischen Richtlinie für Bauprodukte CPD 89/106/EWG, der Niederspannungsrichtlinie 2006/95/EWG oder in CENELEC-Normen.

Sie ist nicht anwendbar für Konzentration-Photovoltaikmodule oder auf Gebäuden montierte Photovoltaikmodule.



Quelle: Ertex Solar

Eine Möglichkeit für PV-Fassaden sind auch Balkone, wie hier bei der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zirndorf mit einer Leistung von 12 kWp

Ganz neu.
Ganz Siedle.



Siedle Basic

Preisgünstig, einfach zu bedienen,
hervorragend zu verarbeiten:
Siedle Basic ist der neue Einstieg
in die Siedle-Welt.

www.siedle.de

Die Gebäudehülle besteht aus einer massiven Konstruktion aus Brettsperrholz. Nur das Erdgeschoss wurde mineralisch ausgeführt



Quelle: alle Fotos: Memmrich GmbH/Lutz Bostjan

THEMA DES MONATS

Holzfassade

Vorhangfassade prägt neues Wahrzeichen

Die Umwandlung eines vormaligen Getreidesilos zu einem Mietwohngebäude dokumentiert die Möglichkeiten des modernen Holzbaus. Der 6-geschossige Holzbau in Hamburg-Kirchwerder kann sich zum neuen Wahrzeichen der Region entwickeln. Während das Erdgeschoss mit der Sockelfassade der historisch gewachsenen Bausubstanz der „Backsteinstadt Hamburg“ Rechnung trägt, lockert die hölzernen anmutende Vorhangfassade die Kubatur in ihrer massigen Wirkung auf.



Marc Wilhelm Lennartz
freier Journalist
Polch-Ruitsch

Ganz im Süden der Hansestadt befindet sich der eingedeichte Stadtteil Kirchwerder, der zum Bezirk Bergedorf gehört. Die urbane Randzone erfährt im

Zuge fortschreitender Verstädterung, knapper Flächen und mangelnden Wohnraums im Kerngebiet der Stadt Hamburg zunehmende Beachtung. Im Rahmen der Umwidmung eines ehemaligen Fabrikgeländes zu einem neuen Wohn-Gewerbe-Areal wurde ein altes Getreidesilo zu einem 6-geschossigen Holzbau umgebaut. Insgesamt sind auf sechs Stockwerken zehn Mietwohnungen mit jeweils rund 86 m² Wohnfläche entstanden. Deren Ausrichtung auf Menschen mit Handicap und/oder gehobenen

Alters bedingte eine barrierefreie Ausführung, die durch einen Aufzug komplettiert wurde. Die einheitlich geplanten Grundrisse der Wohnungen verfügen über einen offenen Wohn-Ess-Kochbereich nebst Schlafzimmer, Bad, Diele und Balkon. Obschon am Rande des Großraums Hamburg gelegen, muten die Mietpreise schon recht städtisch an: Sie liegen zwischen 9,50 € und 12,50 €/m² Kaltmiete, gestaffelt nach Etage und Ausblick der Wohnungen.

Versorgungsinfrastruktur für Kirchwerder

Ziel war es, das markante Silo als höchsten Fixpunkt der Region als gestalterisches Siedlungselement zu erhalten. Daher wurde es im Rahmen des städtebaulichen Konversionsprozesses in einen nicht weniger markanten Wohnturm umgewandelt. Da Kirchwerder bis dato über keine zeitgemäße Versorgungsinfrastruktur verfügte - die Menschen mussten nach Bergedorf zum Einkaufen fahren -, hat der Bauherr zur Deckung des täglichen Bedarfs unmittelbar am Wohnturm einen Supermarkt errichten lassen.

Da ein Bebauungsplan fehlte, wurden der Supermarkt und der Wohnturm nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Als rechtliche Baugrundlage für den nächsten Bauabschnitt wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Hamburg geschlossen, dem ein Workshop-Verfahren mit eingeladenen Planungsbüros vorgeschaltet war. Der Raum zwischen den Riegeln soll zum einen als Parkplatz dienen, zum anderen sind hier Wochenmärkte und Freizeitveranstaltungen für die Bürgerschaft geplant.

Erschließungskern mit Brandwand

Bei der ohne Unterkellerung vollzogenen Gründung konnten weite Teile der aus dem Bau der Brotfabrik bereits vorhandenen Bohrpfähle wiederverwendet werden. Nur in wenigen Teilbereichen war es erforderlich, zusätzliche Stahlbeton-Bohrpfähle 12 m tief in den Untergrund zu rammen, was die Baukosten senkte. Ebenso konnte die alte Bodenplatte weiterhin genutzt werden, so dass nur vormals rein bekieste Flächen, die nun als Fundament benötigt wurden, eine neue Stahlbeton-Bodenplatte erhielten. Der weitere Aufbau erfolgte mehrstufig. Zuerst wurde der Erschließungskern, der das Treppenhaus und den Aufzugsschacht beherbergt, hochgezogen. Dessen mineralische Ausführung erfolgte brandschutzbedingt als Brandwand REI-M 90. Zugleich übernimmt der Erschließungskern ▶



Der ehemalige Getreidesilo (l.) ist dem neuen Wohnturm gewichen (r.)

photokat
SELBSTREINIGEND MIT DER KRAFT DES LICHTS.

**Baunit
Nanopor
photokat**

**Wie kann Licht
die Fassade reinigen?**

Fassadenschutz mit den Kräften der Natur.
Mit der Photokatalyse bietet Baunit Nanopor neben der mikroskopisch glatten Oberfläche einen besonders wirkungsvollen Selbstreinigungseffekt. Für eine nachhaltig saubere und strahlend schöne Fassade.

Ideen mit Zukunft.

Baunit
baunit.com

mit seinen 26 cm dicken Stahlbetonwänden auch statische Aufgaben. Gemeinsam mit dem mineralischen Erdgeschoss leitet er die Lasten des Holzbaus in die Fundamente ab und steift den Wohnturm, zusammen mit zwei Holzbau-Wandscheiben, aus. Die Zugverankerungen Letzterer sind mittels eines Stahlteils durch die Bestandsdecke in eine neu betonierte Wand ausgeführt worden.

Darüber hinaus erfolgt der lineare Lastabtrag des Wohnturms über Holzbeton-Verbunddecken und Brettspertholz (BSP)-Wände in das Erdgeschoss. Die alte, leichte Stahlkonstruktion des Silos konnte nicht verwendet werden, da diese den statischen Erfordernissen eines 6-geschossigen Wohnbaus nicht genügte.

BSP-Konstruktion mit Vorhangfassade

Die Gebäudehülle besteht, bis auf das mineralisch ausgeführte Erdgeschoss, aus einer massiven Konstruktion aus Brettspertholz, bestehend aus fünf Lamellen von zusammen 14 cm. Gemäß der zu erreichenden Brandschutzklasse F90-B hat man diese innenseitig mit doppelten Gipsfaserplatten von 2 x 18 mm K₂60 beplankt. Nach außen folgen mittels Wandhalter platzierte Dämmplatten aus Steinwolle von 24 cm Stärke, die mit Schrauben und Dämmstofftellern auf den BSP-Elementen befestigt wurden. Ein Vorteil der mineralischen Dämmplatten besteht darin, dass sie werkseitig bereits über ein kaschiertes, diffusionsoffenes Vlies verfügen, was einen Arbeitsgang beim Aufbau der Gebäudehülle einspart. Zudem weisen sie aufgrund einer brandschutzbedingten Sonderanfertigung die extrem hohe Rohdichte von >70 kg/m³ auf, was zum einen der geforderten, doppelten K₂60-Kapselung der Innenseite entspricht und zum anderen die Dämmwirkung der Gebäudehülle verstärkt.

Die Vorhangfassade wurde auf einer Alu-Unterkonstruktion mit Tragschiene und einem sichtbaren Befestigungssystem aus in Plattenfarbe eingefärbten Nieten montiert. Mit der recht großzügig dimensionierten Hinterlüftungsebene von immerhin 4 cm beugen die Ingenieure etwaigen Ausdehnungen und Bewegungen im Baukörper vor, so dass die Dämmebene zu jeder Zeit ungestört bleibt und keine Wärmebrücken entstehen. Den Abschluss der Vorhangfassade bilden 8 mm dünne HPL-Platten (High Pressure Laminate) - Hochdrucklamine aus doppelt gehärteten Acryl-Polyurethan-Harzen mit einem flammgeschützten Kern. Deren Auswahl erfolgte aufgrund ihrer dauerhaften Witterungsresistenz, Lichtbeständigkeit und pflegefreien Oberfläche, was dem Wohnturm zudem ein zeitloses Antlitz verleiht.

Einzig die angehängten Balkone erhielten aus zweierlei Gründen eine alternative Bekleidung aus

feuerfesten Faserzementplatten: zum Einen, damit die Feuerwehr im Brandfall sichere Anleiterungsbereiche vorfindet, und zum Anderen, um durch diese wiederkehrende Materialität die Verbindung zum angrenzenden Supermarkt herzustellen.

Holzbeton-Verbunddecken mit sichtoffenen Unterseiten

Ebenso wie die Außen-, so bestehen auch die Innenwände aus massivem Brettspertholz. Der symmetrische Wandaufbau wird von einer doppelten BSP-Ebene von je 10 cm gebildet, in der Mitte getrennt von einer 4 cm dicken Mineralfaserdämmung, die gemeinsam den Erfordernissen des Schallschutzes Rechnung tragen. Den beiderseitigen Abschluss bilden je zwei Lagen Gipsfaserplatten von zusammen 36 mm, die der Konstruktion durch die K₂60-Kapselung zur Erreichung der vorgegebenen Brandschutzklasse F90-B verhelfen.

Die Decken des 6-Geschossers sind, bis auf die Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss, in Hybridbauweise als Holzbeton-Verbunddecken (HBV) erstellt worden. Auf eine 14 cm dicke, vorgefertigte Decklage aus liegendem Brettschichtholz wurde auf der Baustelle eine Schicht von 12 cm Überbeton gegossen. In die Betonschicht bettete man zudem die Leitungen der Elektroinstallation. Darauf folgt eine 4 cm dicke Trittschalldämmung aus Mineralfasermatten, die von einem 7 cm dicken Estrich mit darin integrierter Fußbodenheizung und einem Laminatboden abgeschlossen wird. Auf Wunsch der Bauherrschaft sind die Unterseiten der HBV-Decken in sämtlichen Wohnungen sichtoffen geblieben.

Signal der Veränderung an den Stadtrand

Der Wohnturm wird heizenergetisch von einer Gasbrennwerttherme versorgt. Diese wird von einer



Die angehängten Balkone aus BSP-Elementen wurden an der Unterseite sichtoffen ausgeführt

auf dem Flachdach montierten Solarthermie-Anlage unterstützt, die gemeinsam auch den Bedarf mit Warmwasser decken. Die Energieverteilung erfolgt systemintegriert über einen Pufferspeicher, über den die Fußbodenheizung mit einer Vorlauftemperatur von etwa 35°C angefahren wird.

Die verschobenen Fensterauschnitte senden ein Signal der Veränderung an den Stadtrand und spiegeln zugleich den durch die IBA entwickelten, holzbaulichen Bezug im Kontext der fortschreitenden Urbanisierung in der Hansestadt wider.

Insgesamt wurden beim Bau des Wohnturms etwa 300 m² an massivem Holz verbaut. Dies entspricht einem Anteil an Kohlenstoff - aus dem Holz zu 50% besteht - von ca. 75 t, was einer CO₂-Speicherung von über 275 t gleichkommt. ■

OBJEKTBETEILIGTE

Bauherr: Grundstücksgesellschaft Süderquerweg Kohpeiß GmbH & Co. KG, Hamburg
Entwurfs- und Genehmigungsplanung: Architekturbüro Joachim Schmidt, Braunschweig
Holzbau Werkplanung/Statik/Schallschutz: Pirmin Jung Deutschland GmbH, Sinzig
Statik Stahlbetonbau/Wärmeschutz-nachweis: Ingenieurbüro Helfried Schmitz, Bremen + Team Radecke
Entwurfsüberarbeitung/Ausführungsplanung/Bauleitung: Mennerich GmbH, Bremen

GEBÄUDEDATEN

Bebaute Fläche: 158 m²
Wohnfläche: 860 m²
Nutzfläche: 125 m² (Abstellräume, Technik im EG)
Wohnungen: 10
Stockwerke: 6
Gebäudeklasse: 5
Gebäudehöhe: 20,52 m
Bauzeit: 09/2014 - 09/2016
Baukosten: 1,1 Mio. €
Jahresprimärenergiebedarf Q[∞]p: 40,94 kWh/m²a
Transmissionswärmeverlust H[∞]T: 0,318 kWh/m²a
Endenergiebedarf: 36 kWh/m²a

Gestaltungs R A U M Funktionen E B E N E



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

Miele

THEMA DES MONATS

Gestaltung

Kunst an der Fassade

Ein schreiender Baum wuchs 1975 als erstes Berliner Fassadenbild an einer Brandmauer nahe dem S-Bahnhof Tiergarten empor. Der „Weltbaum - Grün ist Leben“ des Umweltkünstlers und Baumpaten Ben Wagin verstand sich als eine Anklage an die Zerstörung der Umwelt. Heute - mehr als 40 Jahre später - ist das Bild kaum noch zu erkennen, Fassadenkunst hingegen ist in Berlin allgegenwärtig geworden.



Petra Grampe
Projektleiterin LOA
Berlin



Angelika Niemeck
Leiterin Technisches Management
HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Berlin

Weit über 700 Kunstwerke soll es inzwischen in der Hauptstadt geben und fast täglich kommen neue dazu: Kunst quer durch die Stadt - für jeden jederzeit erlebbar.

Das Inspirierende an Kunst im öffentlichen Raum ist, dass sie sich ins Stadtbild integriert, um mit kreativem Blick neue Perspektiven zu öffnen. Street Art versteht sich nicht als elitäres Ereignis,

sondern als einen für jedermann erfahrbaren, kreativen und lebendigen Prozess, für jeden zugänglich, 24 Stunden am Tag. Mit diesem Ziel hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH im Jahr 2012 die Kunst- und Bildungsinitiative LOA Berlin (Lichtenberg Open ART) ins Leben gerufen. Kern des Projektes ist, eine wachsende Urban-Art-Galerie zu schaffen. Namhafte Künstler gestalten

hierzu Häuserfassaden in enormen Formaten von bis zu 500 Quadratmetern. Begleitend gibt ein Nachwuchsförderprogramm Kindern, Jugendlichen und jungen Talenten die Möglichkeit, in ihrer eigenen Kreativität zu wachsen und individuelle Ideen zu verwirklichen. Drei groß dimensionierte Kunstfassaden sind bereits im Rahmen der Initiative entstanden, das Vierte ist derzeit für den Sommer 2017 in Planung. Eine Herausforderung - nicht nur für den Künstler.

Vorbereitung als Basis

Damit eine Hauswand zur Leinwand wird, sind vorbereitend zwei wesentliche Faktoren zu beachten - die Auswahl des Objektes und die Beschaf-



Quelle: HOWOGE, Foto: Benjamin Pritzkuleit



Quelle: HOWOGE, Foto: Benjamin Pritzkuleit

Die Künstlergruppe Klub 7 hat das Bild per Raster auf den 30 m hohen Giebel übertragen ...

... das heute den Titel „Aufbruch in neue Welten“ trägt

Die drei überdimensionalen menschlichen Figuren des US-amerikanischen Künstlerduos JBAK sollen kulturelle Vielfalt symbolisieren



Quelle: HOVOGE, Foto: Benjamin Fritzkleit

fenheit der Fassade. Die großen Kunstfassaden, die im Rahmen von LOA Berlin gestaltet werden, konzentrieren sich insbesondere auf die fensterlosen Giebel der lokaltypischen Plattenarchitektur Lichtenbergs, die mit ihren Großformaten für eine künstlerische Gestaltung prädestiniert sind. Bei der Auswahl der Fassade steht zunächst deren Sichtbarkeit und Frequentierung im Vordergrund: Sichtachsen zu Plätzen, Straßen und Wegen sind zu beachten. Gleichzeitig ist eine hohe Passantenfrequenz ausschlaggebend. Große Verkehrstangenten oder belebte Plätze bieten sich hier an, damit die Kunst direkt ins Auge fällt.

Die Fassade selbst sollte keine Risse oder Beschädigungen aufweisen, denn die Qualität des Untergrunds bestimmt die Haltbarkeit des Kunstwerks maßgeblich. Neben der Reinigung des Giebels muss entsprechend des Zustandes der Fassade gegebenenfalls eine Rissanierung und Glättung der Wand durch einen Fassadenbauer erfolgen. Sind die Gebäude energetisch saniert, ist die Basis der Leinwand in der Regel ein Wärmedämmverbundsystem mit einem Oberputz, der eine Körnung von bis zu sechs Millimetern aufweist. Es ist wichtig, die Grundierung mit dem Künstler abzustimmen und eine Fassadenfarbe zu verwenden, die zur Gestaltung passt. Sind die Farbkomponenten nicht aufeinander abgestimmt, kann es unter anderem zu Rissen und Abplatzungen kommen.

Optimal ist daher die Kopplung einer Kunstaktion mit einer (periodischen) Fassadeninstandsetzung, um zum einen den Untergrund entsprechend vorzubereiten und zum anderen ein einheitliches Gesamtbild des Gebäudes im Stadtraum zu erzeugen. Das Kunstwerk „Totem“ in der Landsberger Allee beispielsweise ist direkt im Anschluss an die Sanierung des gesamten Gebäudekomplexes entstanden, sodass die Künstler die Farbwerte der bereits gestalteten Fassade in ihren Entwurf übernehmen konnten. Am Warnitzer Bogen hingegen erfolgte die Entwicklung des Farbkonzeptes für die Gebäudegestaltung auf Grundlage des bereits vorliegenden Entwurfs der Künstler - hier finden sich die Türkistöne in der Gesamtgestaltung des Objektes wieder.

Künstlerische Herangehensweise und Instandhaltung

Die Übertragung der Entwürfe auf die riesigen Leinwände erfolgt mittels unterschiedlicher Verfahren. Viele Künstler arbeiten mit Rastern, die sich an der Etagenhöhe des Gerüsts orientieren. Auf diesem Weg kann Bildfläche für Bildfläche auf die Wand übertragen werden. Diese Methode birgt den Vorteil, dass mehrere Personen gleichzeitig am Kunstwerk arbeiten können, allerdings lassen sich die Proportionen und Dimensionen auf- ▶



Quelle: HOWOGE

Rund 150 l Farbe, 900 Sprühdosen, 450 m Papier und 5.000 Meter Klebeband benötigte Christian Awe für das LOA-Kunstwerk an der Frankfurter Allee

grund der kleinen Ausschnitte erst nach Abbau des Gerüsts in Gänze erkennen. Bei der Arbeit mit einer Arbeitsbühne oder Hängerüstung zeigen sich Gesamteindruck und Fernwirkung bereits während des Entstehungsprozesses, allerdings arbeiten die Künstler hier in der Regel allein oder zu zweit. Bezüglich der Farbigkeit des Wandgemäldes sind

den Künstlern lediglich durch die Hellbezugswerte Grenzen gesetzt. Dies ist insbesondere bei Wärmedämmverbundsystemen von Bedeutung, da es je nach Wetterlage hohen Temperaturschwankungen unterliegt. So rufen dunkle Farben aufgrund hydrothermischer Einflüsse größere Temperaturspannungen hervor als helle Oberflächen. Eine weiße Oberfläche mit einem Hellbezugswert von 90 erreicht beispielsweise eine Temperatur von bis zu 40 °C, wohingegen eine dunkle Wand mit einem Hellbezugswert von 20 bis zu 70 °C heiß werden kann. Tages- und jahreszeitliche Temperaturschwankungen führen zu Zugspannungen, die Risse und Abplatzungen erzeugen können. Vor diesem Hintergrund sollten, insbesondere für Fassadenkunstwerke, Farben mit einem Hellbezugswert größer als 20 verwendet werden, um eine lange Haltbarkeit zu gewährleisten. Zwar stehen Veränderung und Vergänglichkeit auch für Urban Art, dennoch ist es die Zielsetzung von LOA Berlin, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Kunstwerk so lange wie möglich erhalten bleibt. Eine neue Fassade sollte 15 bis 20 Jahre ohne Instandhaltungsmaßnahmen auskommen, das gilt auch für das Fassadenkunstwerk. Gibt es keine außerplanmäßigen Vorfälle, die eine Instandsetzung der Fassaden beziehungsweise des Kunstwerkes erfordern, wird das Wärmedämmverbundsystem nach 15 Jahren überprüft, kleine Rissanierungen durchgeführt und neu gestrichen. Diese Überprüfung erfolgt auch bei der Kunstfassade. Nach Ablauf der 15 bis 20 Jahre gilt es zu entscheiden, ob das Kunstwerk restauriert, erneuert oder überstrichen werden muss. Vertragliche Regelungen hierzu im Vorfeld

erleichtern die gemeinsame Entscheidung zwischen Auftraggeber und Künstler im Nachhinein. Gewährleistungs- und Urheberrechtsfragen sind dabei unbedingt zu klären.

Stärkung der Quartiere

Insgesamt drei Riesenleinwände sind im Rahmen der Initiative bereits entstanden und sind damit zu einem identitätsprägenden Element im Kiez geworden. Damit das Kunstwerk von den Anwohnern nicht losgelöst von der Umgebung betrachtet wird, setzt LOA Berlin auf ein breites Rahmenprogramm rund um die Entstehung der großen Kunstfassaden. Dieses beginnt damit, die Anwohner und insbesondere die Bewohner des Hauses rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren und sie auch während der Umsetzungsphase beispielsweise durch Gespräche mit den Künstlern einzubeziehen oder sie in Workshops selbst kreativ gestaltend tätig werden zu lassen. Ziel ist es, insbesondere Kinder und Jugendliche dazu zu ermuntern, sich einzubringen und ihre Umgebung aktiv mitzugestalten. Kreative Mitmachprogramme laden jedes Jahr neue und alte Bewohner in den verschiedenen Kiezen ein, gemeinsam Kunst und Kreativität zu erleben, in Dialog zu treten und einander kennenzulernen: vom Kunst-Fußball-Turnier „Street meets Art“ bis zum Sommer-Kiez-Fest für Anwohner und geflüchtete Menschen. Alle Aktionen zeigen, dass Kunst nicht nur dekoratives Element ist, sondern nachhaltig den Zusammenhalt in den Quartieren stärkt. ■



Quelle: HOWOGE, Foto: Benjamin Pritzkelet

Zum LOA-Programm gehören auch offene Workshops für Kinder und Jugendliche

Weitere Informationen:
 www.loa-berlin.de

DAS NACHSCHLAGEWERK FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



ISBN 978-3-648-07990-4
Bestell-Nr. E16029
Buch: € 69,00 [D] | eBook: € 59,99 [D]

DAS NEUE GRUNDLAGENWERK

Mit seinem breiten Themenspektrum und seiner Aktualität eignet sich dieses neue Handbuch hervorragend als Nachschlagewerk für Immobilienkaufleute in der Ausbildung, Studierende der Immobilienökonomie sowie für Praktiker. Es gibt Ihnen einen praxisorientierten Gesamtüberblick mit verständlichen, kompakten Erläuterungen technischer, betriebswirtschaftlicher und rechtlicher Aspekte.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch

0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Faserzementtafeln im Wohnungsbau

Elegant bis heiter

Ob Hochhaus oder Reihenhaus – mit ihrer Fassadengestaltung sorgen Wohngebäude, gleich welchen Typs und welcher Größe, für Identität im Quartier. Zwei Beispiele zeigen, dass vorgehängte hinterlüftete Fassadensysteme (VHF) ausgereifte Technik und Nachhaltigkeit mit anspruchsvoller Architektur verbinden und dabei von eleganter norddeutscher Zurückhaltung bis hin zu rheinischer Leichtigkeit Akzente in Faserzement setzen können.



Rolf Haberalh
Geschäftsbereich Fassade
Eternit GmbH
Heidelberg

Das kleine Wohnquartier überzeugt aber nicht nur funktional, sondern auch durch seine elegante Gestaltung in klassisch norddeutscher Ziegelästhetik, kombiniert mit modernen Fassaden in Faserzement: Am Erker, Staffelgeschoss und als stilisierte Fensterläden kommen Fassadenta-

felnen zum Einsatz. Ohne aufgeregte Detaillierung strahlen die langen schmalen Querformate eine gestalterische Ruhe aus und akzentuieren die Ziegelfassade in zwei verschiedenen Grautönen. Die Langlebigkeit und Nachhaltigkeit, die bauphysikalische Belastbarkeit und die geringen Betriebs-

Im Hamburger Märchenviertel im Stadtteil Schnelsen hat die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH 42 Stadthäuser sowie sechs Doppelhaushälften errichtet, die durch eine gute Raumaufteilung und Lage direkt am Wassermannpark junge Familien an den nordwestlichen Rand der Hansestadt locken. Auf dem parkähnlichen Gelände im Königskinderweg entstand neben den klassischen Haustypen nach Nordwesten eine Zeile mit zweimal neun Reihenhäusern, die in ihrer Ausrichtung eine Lärmschutzbebauung zu den angrenzenden Sportplätzen bilden. Im 90°-Winkel dazu sind zwei Spangen mit Reihen- bzw. Doppelhäusern angeordnet. Umgeben werden sie von halböffentlichen Gemeinschaftsbereichen und privaten Grünräumen.

Akzentuierung der Fassade durch unterschiedliche Materialien

Alle Häuser sind zweigeschossig und bieten ein ergänzendes Staffelgeschoss mit lärmabgewandten Dachterrassen. Dazu entwickelten die Planer von PPL Architektur und Stadtplanung Grundrisse mit Wintergärten vor den Essbereichen und schaffen so effektive Lärmschutzschleusen auch im Innenraum. Mit der plastischen Ausformung der Erker entstehen zudem geschützte Eingänge, die zugleich überdachte Stellplätze für Fahrräder und Kinderwägen sind. Die Neubauten erfüllen den KfW-Effizienzhaus-70-Standard und werden über eine CO₂-neutrale und umweltfreundliche zentrale Pelletheizanlage mit Fußbodenheizung versorgt.



Von kräftigem Rot bis zu strahlendem Gelb sorgt die Südfassade des Wohnhochhauses in Mettmann für einen frischen Blickfang



Erker, Staffelgeschoss und Fensterläden sind mit Fassadentafeln bekleidet

kosten überzeugten die Planer und Bauherren von der Gestaltung mit VHF. Dank ihrer feinkörnigen Oberfläche erzeugen die nichtbrennbaren Tafeln lange einen gepflegten Eindruck.

Schlicht bedeutet nicht langweilig

Ebenfalls mit langen schmalen Faserzementtafeln in einer hinterlüfteten Fassadenkonstruktion ist das Wohnhochhaus an der Gruitener Straße 27 in Mettmann optisch aufgefrischt und energetisch auf den neuesten Stand gebracht worden. Südlich der Innenstadt steht das Punkthochhaus inmitten einer aufgelockerten, von viel Grün umgebenen Wohnsiedlung und bildet den Abschluss der großmaßstäblichen Bebauung hin zum kleinteiligen privaten Wohnen.

Der Mettmanner Bauverein eG sanierte 2016 Nord-, Ost- und Westseite des Gebäudes. Neue

Fenster und eine entsprechende Wärmedämmung kamen zum Einsatz. Einen besonderen Blickfang bieten die Balkonbrüstungen an der Südfassade: Einem Sonnenaufgang nachempfunden sind die Tafeln im Erdgeschoss in kräftiges Morgenrot getaucht und entwickeln sich bis zum neunten Obergeschoss zu einem satten Sonnengelb. Im Gegensatz dazu nehmen sich die weiteren Fassaden dezent zurück und sind in Creme- und Brauntönen, in einem klaren Raster aus Fassadentafeln gestaltet.

Feines Fugenbild

Um die bestehenden Fensterformate möglichst harmonisch in die neue Fassadengestaltung zu integrieren, sind beide Giebel und der Aufzugschacht mit einem wiederkehrenden Fugenbild aus vier immer gleich langen, aber unterschied-



In Hamburg verbindet sich die klassisch norddeutsche Ziegelästhetik mit einer Akzentuierung in Faserzement

lich breiten Fassadentafeln bekleidet. Während die vertikalen Stöße exakt um die Hälfte versetzt sind, laufen die horizontalen Fugen durch und treffen sich präzise an den Gebäudekanten. Zudem sind die zwei schmalen Fassadenelemente unregelmäßig farblich abgesetzt und lassen die VHF bei aller Schlichtheit doch frisch und abwechslungsreich erscheinen.

Alle technisch notwendigen Zu- und Abluftöffnungen verschwinden nicht sichtbar im Hinterlüftungsraum unter den durchgefärbten Fassadentafeln aus Faserzement. Entsprechend der Fassadenplanung wurden die Tafeln werkseitig zugeschnitten und auf einer Aluminium-Unterkonstruktion mit farblich passenden Nietensichtbar befestigt. Im Sockelbereich kamen Fassadentafeln mit einem dauerhaften Graffitienschutz zum Einsatz. ■



Präzise laufen die vier verschieden breiten Fassadentafeln bis um die Ecken herum



Die Fassadensanierung mit VHF trägt zur deutlichen Verbesserung des Wohnkomforts sowie des Wärme- und Schallschutzes bei

Interview mit Dorit Brauns

„Wie klein kann eine Wohnung sein, damit sie gerade noch funktioniert?“



Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit der Zukunft des Wohnens und hat in Berlin schon verschiedene innovative Grundrisse mit kleinen Flächen realisiert. Jetzt hat sie das 100-€-Haus des Architekten Van Bo Le-Mentzel gesponsert. Es soll für 100 € Miete im Monat alles bieten, was ein Mensch zum Leben braucht – auf 6,4 m². Ein Gespräch mit der stellvertretenden Geschäftsführerin der HWS.

Warum interessiert sich die Hilfswerk-Siedlung GmbH für Tiny Houses?

Weil sich das Wohnen verändert. Und zwar zum einen durch veränderte Bedürfnisse und zum anderen durch eine Vielzahl neuer Lebensformen. Eine alleinerziehende Mutter braucht zum Beispiel keine 2-, sondern eine 3-Zimmer-Wohnung. Diese muss dann aber kleiner sein als eine große 2-Zimmer-Wohnung, damit sie die Miete bezahlen kann. Es gibt außerdem heute mehr Obdachlo-

se als früher und mehr Menschen mit mehreren Wohnsitzen – die sogenannten Business-Nomaden. Deshalb beschäftigen wir uns mit dem Thema „Kleinheit“. Als Berliner Wohnungsunternehmen interessiert uns außerdem natürlich die Frage der Verteilungsgerechtigkeit.

Setzen Sie die Erkenntnisse konkret um?

Wir realisieren schon neue Grundrisse – so haben wir zum Beispiel eine barrierearme Wohnung für

zwei Personen mit 40 m² inklusive Balkon im Bestand. Aktuell bauen wir dreimal eine 42-m²-Wohnung mit einem plus zwei halben Zimmern. Da ist das Elternschlafzimmer nur 5 m² groß.

Der Architekt Van Bo Le-Mentzel hat zusammen mit der HWS ein Tiny House mit einer Grundfläche von 6,4 m² entwickelt.**Warum?**

Unser Tiny House betrachten wir als Experiment zu der Frage: Wie klein kann eine Wohnung sein, die gerade noch funktioniert? Wenn Sie etwas eingekocht haben und wissen möchten, ob der Deckel richtig schließt, gibt es einen Trick: einmal überdrehen, dann weiß man, wo der richtige Punkt ist. Insofern war dieses Tiny House unser Versuch des Überdrehens. Aber: Als wir den Prototypen gesehen haben, wussten wir, dass wir nicht überdreht haben. Denn es funktioniert.

Wie ist die Idee dazu entstanden?

Van Bo Le-Mentzel sagte uns, dass er gern ein Haus für 100 € Miete pro Monat bauen würde. Dann haben wir ihm gesagt, was wir an Miete pro Quadratmeter brauchen würden, um ein Haus zu bauen. Das war für ihn der Ausgangspunkt. Das Ergebnis ist ein Haus mit 6,4 m² Grundfläche, das inklusive Küche und Bad alles bietet, was ein Mensch zum Wohnen braucht – aber mehr auch

Das 6,4-m²-Haus nach Entwürfen von Van Bo Le-Mentzel



nicht. Die Denkrichtung ist sozusagen ein „Smart unter den Häusern“. Die Vorstellung ist nun, dass zwölf dieser kleinen Häuser im Kreis angeordnet werden und die Eingangsbereiche, die noch zu den 6,4 m² hinzukommen, als Gemeinschaftsfläche genutzt werden. Dann hätte man die privaten Bereiche als Co-Being-Einheiten und einen gemeinsamen Co-Living-Space.

Wen stellen Sie sich als Bewohner dieser Co-Living-Spaces vor?

Das 100-€-Haus wäre für jeden eine Option, der das Budget hat und dem die Fläche ausreicht. Hier könnten sich also alle möglichen Schichten und Menschen treffen. Wenn wir Berlin betrachten, dann wären das zum Beispiel Menschen, die nur für die Dauer eines Projektes in der Stadt sind,

ebenso wie Studierende, Bundestagsabgeordnete oder Lobbyisten. Im ländlichen Raum wären zum Beispiel Ferienwohnungen darin denkbar oder Wohnraum für Saisonarbeiter. Durch die zweite Ebene ist das Modell momentan allerdings nicht für Senioren geeignet.

Bisher existiert nur der Prototyp. Was soll in Zukunft mit dem 100-€-Haus passieren?

Denkbar wäre eine Modulbauweise, bei der mehrere dieser Häuser nebeneinander gebaut werden. Allerdings glaube ich nicht, dass das aktuell genehmigungsfähig wäre. Denn die Musterbauordnung und die Wohnflächenverordnung kennen so etwas Kleines gar nicht. Wir brauchen also zunächst eine gesellschaftliche Diskussion zu den Fragen: Wollen wir das? Wie viel Wohnen können

wir uns leisten? Und sind wir bereit, unsere Regeln den neuen Bedürfnissen und Erfordernissen anzupassen? Unser Tiny House soll ein Beitrag sein, um diese Diskussion anzustoßen.

Können sich Interessierte das Haus eventuell ansehen?

Das Haus haben wir jetzt der Tiny House University übergeben. Seit dem 17. März 2017 wird es auf dem Bauhaus Campus in Berlin zu sehen sein.

Das Interview führte Cathrin Christoph, Hamburg. ■



Weitere Informationen:
www.bauhauscamp.us und
www.hws-berlin.de

KOMMENTAR

» Tiny Houses: Spielerei oder Zukunft des Wohnens?

„Wir brauchen neue Ideen, wie man bezahlbaren Wohnraum schaffen kann“ – so zitiert die taz in der Ausgabe vom 9. Dezember 2016 den Architekten Van Bo Le-Mentzel. Mit dieser Meinung steht er nicht allein. Doch seine Lösungen für das Problem sind spektakulär: Le-Mentzel hat das One-Squaremeter-House entworfen und ist Begründer der „Tiny House University“ – einem Denk-Kollektiv, das in Berlin-Kreuzberg Ideen für viel Wohnraum auf wenig Fläche entwickelt.

Gibt es einen Markt für Tiny Houses?

Auch die Wohnungswirtschaft ist auf Le-Mentzel aufmerksam geworden – und nimmt seine Ideen ernst. So hat die Hilfswerk-Siedlung Berlin ein Tiny House von 6,4 m² gesponsert (siehe Interview). Momentan ist diese Form des Wohnens noch ein Gedankenexperiment. Aber wie sieht es in Zukunft aus? Gibt es einen echten Markt für Tiny Houses? Fakt ist: 75% der Deutschen leben in Städten. Bis zum Jahr 2050 werden es laut UN sogar 83% sein. Insbesondere in den Metropolregionen wird Wohnraum deshalb weiterhin ein gefragtes Gut bleiben. In Berlin, Frankfurt am Main, München und Hamburg wächst die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bereits seit einigen Jahren. Doch leider werden diese Wohnungen der Nachfrage in weiten Teilen nicht gerecht. Beispiel Berlin: In der Hauptstadt werden rund 90% der neuen Wohnungen von Projektentwicklern und privaten Bauherren erstellt. Hieraus resultiert eine spezifische Struktur des Wohnungsneubaus: So wurde 2015 mit 41,8% ein sehr großer Teil als Eigentumswohnungen errichtet. Durch die Konzentration auf dieses Segment und die attraktiven, teuren Lagen findet der größte Teil des Neubaus im gehobenen und hochpreisigen Marktsegment statt. Auf der anderen Seite ergibt sich das dynamische Bevölkerungswachstum Berlins zum allergrößten Teil aus Zuzügen aus dem Ausland und aus der Gruppe der 20- bis 30-Jährigen; hierunter befinden sich sehr viele Studierende

und Berufsanfänger mit geringem Einkommen. Unter den Zuzügen befinden sich zwar auch Haushalte mit einem überdurchschnittlichen Einkommen, der überwiegende Teil verfügt aber über eine eher geringe Wohnkaufkraft – und kann sich entsprechend die hochpreisigen Eigentumswohnungen nicht leisten, die jetzt in den Szenevierteln entstehen.

44% der Mieter würden kleinere Flächen in Kauf nehmen

Die meisten Menschen möchten nicht nur weiterhin in der Stadt, sondern möglichst nah am Zentrum wohnen. Hierfür nehmen sie durchaus geringere Quadratmeterzahlen in Kauf. Das tun sie auch, wenn sie dadurch Geld sparen können: Laut „Servicemonitor Wohnen 2016“ wären 44% der deutschen Mieter bereit, auf Wohnfläche zu verzichten, um weniger Miete zu zahlen. Nur 37% würden auf eine andere Wohnlage ausweichen. Insofern entsprechen kleine Wohnungen mit guter Zimmeraufteilung der Nachfrage besser als große, loftartige Grundrisse. Das bedeutet: Gerade in den Metropolregionen müssen in der Tat viel mehr kleine Wohnungen entstehen – zum Beispiel 1,5 Zimmer mit 35 m² oder drei Zimmer mit 60 m².

Auch um die Wohnkostenbelastung im Neubau zu reduzieren, ist die Verkleinerung der Wohnfläche bei klugen Grundrisslösungen ein zukunftsweisender Weg.

Insofern passt die Denkrichtung der Tiny-Houses-Bewegung genau in die Zeit. Sie zeigt, was möglich ist – ohne auf die geltenden Beschränkungen oder Vorbehalte Rücksicht zu nehmen. Damit gibt sie wichtige Impulse für den Wohnungsbau. Wie klein Wohnungen am Ende sein können, um wirklich marktfähig zu sein, muss allerdings die Zeit zeigen.

Quelle: Analyse & Konzepte



Bettina Harms
Geschäftsführung
Analyse & Konzepte
Hamburg

STADT-UND-LAND-Typenhaus in der Testphase

Neubau mit System

Vor dem Hintergrund der weiter zunehmenden Nachfrage und steigender Mieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH gemeinsam mit MARS Architekten einen neuen Gebäudetyp entwickelt, der aktuell durch den Bau eines Prototypen in die Testphase geht. Mit dem STADT-UND-LAND-Typenhaus ist es möglich, den Wohnungsmarkt im unteren bis mittleren Segment zügig und kostengünstig durch Neubau zu entlasten.



Ingo Malter
Geschäftsführer
STADT UND LAND Wohnbauten-
Gesellschaft mbH
Berlin

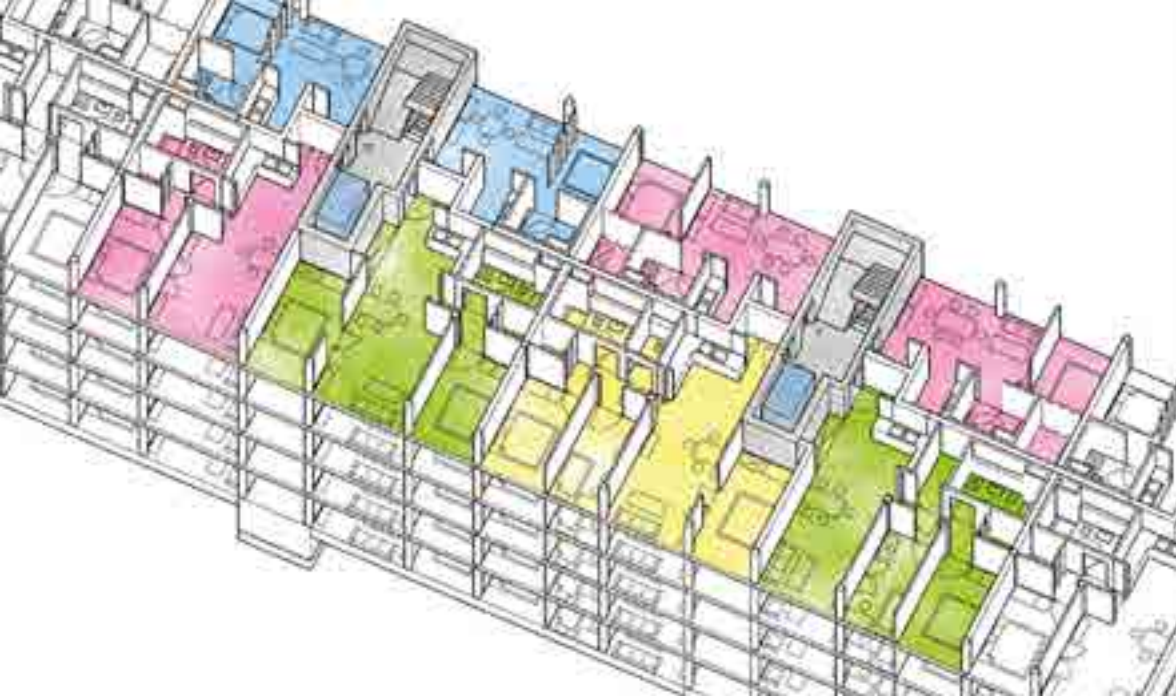
Die Kostenvorteile des Typenhauses werden durch standardisierte Planungs- und Gebäudemodule erzielt sowie durch eine Anpassungsfähigkeit der Bebauung an unterschiedlich große und verschieden zugeschnittene Grundstücke, ohne eine vollständige Neuplanung vornehmen zu müssen. Durch die Modulkonzeption lassen sich die Höhe, Ausdehnung, Ausstattung und Gestaltung der 3- bis 8-geschossigen Neubauten auch an individuelle städtebauliche Anforderungen und Qualitätsansprüche anpassen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen können innerhalb des Gebäudes und den einzelnen Etagen miteinander kombiniert werden. Erfahrungen aus dem Wohnungsbau zeigen, dass die Mischung verschiedener Wohnungsgrößen und -qualitäten zur Ausbildung stabiler sozialer Gefüge aus verschiedenen Haushaltsgrößen mit Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen führt.

Das Typenhaus ist vor allem für große Grundstücke geeignet, die sich tendenziell an peripheren Standorten befinden. Zum Lückenschluss kleinteiliger zentraler Lagen sind individuell geplante Lösungen besser geeignet. Das Typenhaus wurde zunächst allgemeingültig ohne konkretes Bauvorhaben entwickelt. Die STADT UND LAND errichtet nun einen 6-geschossigen Prototyp mit 120 Wohneinheiten auf einem Grundstück in Berlin-Hellersdorf, um erste praktische Erfahrungen mit diesem Konzept zu sammeln. Die Ausschreibungen hierzu laufen bereits.



Sollte nach einer Testphase das Typenhaus erfolgreich sein, möchte die STADT UND LAND die Planungsunterlagen nach dem Open Source Prinzip entgeltfrei in der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stellen

Quelle aller Fotos: STADT UND LAND / MARS Architekten



Ost-West-Gebäudetyp
mit verschiedenen
Wohnungsgrößen

Entwicklungsgeschichte

Am Anfang der Entwicklung des Typenhauses stand die Auseinandersetzung mit Berlins Geschichte des Wohnungsbaus. Was ist in der Vergangenheit besonders gut gelaufen und aus welchen Fehlern kann man lernen? Welchen Einfluss hatten Architektur und Städtebau auf die typische Berliner Vielfalt und Toleranz, die die Stadt heute so attraktiv und unverwechselbar machen? Wie kann diesen Charaktermerkmalen durch Wohnungsneubau Kontinuität gegeben werden? Die STADT UND LAND und MARS Architekten haben sich auf die Suche nach Antworten gemacht und zwei Gebäudetypen untersucht, die bis heute die städtebauliche Struktur der Stadt dominieren: das Berliner Mietshaus der Gründerzeit und der industrielle Plattenbau aus der Zeit des Wiederaufbaus der DDR.

Das Berliner Mietshaus

Dieser Typ zeigte beispielsweise, dass durch eine kompakte Blockbebauung sehr hohe städtebauliche Dichten mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 4,0 erreicht werden können. Die Ausrichtung an der Straßenfront führt allerdings in Verbindung mit der Dichte zu teilweise schlechten Licht- und/oder Belüftungsverhältnissen und teils zu reinen Nord-Wohnungen. Einfache Wohnungen wechseln sich mit ‚privilegierten‘ Wohnungen ab und sorgen damit für eine soziale Durchmischung. Die Fassaden haben die gleiche Bauweise und Gliederung, wurden aber unterschiedlich gestaltet. Es gab hierzu z. B. einen Katalog an Stuck-Fertigteilen. Ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild sorgt an den Standorten dieser Mietshäuser bis heute für eine hohe Identifikation und Aufenthaltsqualität, was letztendlich auch den Werterhalt der Gebäude bis heute sichert.

Der industrielle Plattenbau

Die Lehren aus diesem Typ beziehen sich vor allem auf die Kosten- und Zeitvorteile sowie die geringere Komplexität, die eine Standardisierung der Bauplanung und -ausführung mit sich bringen. Diese Vorteile kommen vor allem bei der Produktion hoher Stückzahlen zur Geltung. Die Zeilenbauweise ermöglichte allerdings auch bei einer hohen Anzahl von Geschossen eine nur geringe städtebauliche Dichte. Der Bau einer hohen Anzahl von Wohnungen würde in dieser Bauweise einen unangemessen hohen Flächenverbrauch nach sich ziehen. Für Akzeptanzprobleme sorgten das monotone Erscheinungsbild und die daraus resultierende mangelhafte Adressbildung. Diese Defizite konnten auch durch nachträgliche Maßnahmen wie Außenbereichs- oder Fassadengestaltung kaum geheilt werden.

Bessere Erfahrungen gibt es in dieser Hinsicht mit dem Q3A-Gebäudetyp aus dem frühen industriellen Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre in der DDR. Diese Wohnungen werden noch heute stark nachgefragt und sind sehr gut zu bewirtschaften. Die Flächeneffizienz, also das Verhältnis zwischen Wohnfläche und Bruttogeschossfläche, ist bei den industriellen Zeilenbauten zwar vergleichsweise hoch, kann allerdings infolge heutiger Schall- und Wärmeschutzbestimmungen und wegen des Einbaus von Aufzügen nicht mehr erreicht werden. Die Gebäudetiefen sind mit 10 bis 12 m aus heutiger Sicht unwirtschaftlich. Die Flächeneffizienz ist zu gering und der Anteil der teuren Außenwände ist durch eine geringe Gebäudetiefe unverhältnismäßig hoch.

Modulkonzeption mit Varianten

Die Ergebnisse des Rückblicks auf die Berliner Historie des Städtebaus fanden Eingang in die

Konzeption des STADT-UND-LAND Typenhauses. Dieses besteht aus einzelnen Gebäudemodulen, die sich nach Bedarf aneinanderreihen und stapeln lassen. Durch die Gebäudetiefe von rund 15 m kann eine höhere städtebauliche Dichte erzielt werden als bei einer herkömmlichen Zeilenbebauung. Der Flächenverbrauch ist dementsprechend geringer und die Lebensqualität steigt durch kürzere Wege. Problemen bei den Lichtverhältnissen und der Belüftung wurde durch die Entwicklung eines Ost-West-Gebäudetyps, eines Nord-Süd-Gebäudetyps und flexibler Ecklösungen vorgebeugt. Auch eine aufgelockerte Bebauung mit mehreren Baukörpern ist ohne großen zusätzlichen Planungsaufwand möglich. Eine abwechslungsreiche Gestaltung kann durch Versatz der Gebäudesegmente und durch unterschiedliche Fassadenelemente, Applikationen, Fenstergrößen und -formate sowie Balkonvarianten erreicht werden.

Pro Etage und Modul ist eine Kombination aus vier unterschiedlich großen Wohnungen mit 1- bis 4-Zimmern vorgesehen, die durch ein außenliegendes Treppenhaus einschließlich Aufzug erschlossen sind. Diese Vierspanner-Lösung sorgt für einen hohen Wohnflächenanteil an der Geschossfläche. Segmente verschiedener Größe können miteinander kombiniert werden, so dass die Gebäudelänge an verschiedene Grundstückslängen angepasst werden kann. Die Größe der Wohnungen beträgt je nach Zimmeranzahl maximal 40, 54, 74 und 82 m². Das entspricht den Flächengrenzen für förderfähige Wohnungen laut Wohnungsneubauförderung 2015.

Bei der Ost-West-Variante des STADT-UND-LAND-Typenhauses ist das Treppenhaus nach Westen ausgerichtet und je zwei Wohnungen sind nach Osten und Westen orientiert. Zusätzlich kann hier ein sog. Schaltzimmer hinter dem Trep- ▶



Grundriss Regelgeschoss:
langes Modul, Nord-Süd-
Gebäudetyp

penhaus vorgesehen werden, das einer der zwei angrenzenden Wohnungen zugeschlagen wird, um einen veränderten Wohnungsmix zu erhalten. Bei der Nord-Süd-Variante befindet sich das Treppenhäuser in der nördlichen Hälfte. Die zwei kleineren Wohnungen befinden sich mittig innerhalb des Moduls und weisen nach Süden. Die beiden größeren Wohnungen erstrecken sich über das gesamte Modul nach Süden und Norden.

Konstruktions- und Bauweise

Als Tragwerk-Konstruktion ist zunächst eine Stahlbeton-Skelettbauweise vorgesehen, um eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten - auch perspektivisch bei einer Sanierung nach 40 bis 50 Jahren. Eine Schottenbauweise ist grundsätzlich aber ebenfalls möglich. Die Wirtschaftlichkeit lässt sich mit einer höheren Tiefe der Baukörper von mindestens 14 m, bei zweiseitiger Belichtung von 15 m und mehr erzielen.

Das Erdgeschoss kann entweder als Hochparterre mit Unterkellerung ausgeführt werden oder ebenerdig jeweils mit der Option, Gewerbeflächen einzurichten. Auch Teilunterkellerungen und Kombinationen aus ebenerdigen und Hochparterre-Erdgeschossen sind möglich, beispielsweise auf Grundstücken mit Höhenunterschieden. Die Raumhöhe im Erdgeschoss ist höher als in den anderen Geschossen, da der horizontale Leitungsverlauf bis hin zum Gebäudetechnik- und Hausanschlussraum unter der Decke des Erdgeschosses vorgenommen wird.

Das STADT-UND-LAND Typenhaus ist zwar auf eine möglichst hohe Flächen- und Kosteneffizienz ausgerichtet, gleichzeitig lässt es aber dem Markt ausreichend große Spielräume, um in der Realisierung nach den bestmöglichen bautechni-

schen Lösungen zu suchen. So kann beim Prototypen und den ersten realisierten Typenhäusern z. B. ein hoher Anteil konventioneller Bauweise günstiger sein, während bei höheren Stückzahlen schließlich ein höherer Vorfertigungsanteil wirtschaftlicher ist.

In der Summe soll der Bau der günstigsten Varianten des Typenhauses nach der Erprobungsphase

Kosten von maximal 1.450 €/m² in den Kostengruppen KG 3 und 4 bzw. 1.900 €/m² in den KG 2 bis 7 nicht übersteigen. Hinzu kommt eine Zeitersparnis durch die hohe Standardisierung, vor allem durch die schlankere Planung und auch in der späteren Ausführungsphase, von insgesamt rund 10%. Eine durchschnittliche Bauzeit von 18 Monaten zugrunde gelegt, können die Wohnungen rund zwei Monate früher in die Vermietung gehen, was sich wiederum positiv auf die Finanzierungskosten auswirken wird.

Open-Source-Prinzip

Wenn das STADT-UND-LAND-Typenhaus nach bestandener Testphase erfolgreich sein soll, muss es häufig gebaut werden. Erst dann entstehen Effizienzgewinne, eine hohe Transparenz durch Vergleichbarkeit, Skaleneffekte durch hohe Stückzahlen, wenig fehleranfällige Routinen bei der Planung und Ausführung etc. Die STADT UND LAND plant deswegen ein Novum in der Wohnungswirtschaft: Sie möchte die Planungsunterlagen nach dem Open-Source-Prinzip entgeltfrei im Markt zur Verfügung stellen.



Weitere Informationen sowie einen Film zum Typenhaus unter www.stadtundland.de/Bauen/Typenhaus.php



Digitale Planungsansichten der Hof- und Rückfront

Vielseitiger Nullabstand von Viega

Die einzige Brandschutzlösung,
bei der Sie frei wählen und
individuell kombinieren können.



viega.de/Brandschutz

Brandschutz muss nicht kompliziert sein

Mit den universellen Lösungen des Viega Nullabstands lässt sich der wirkungsvolle Brandschutz einfach, sicher und besonders wirtschaftlich realisieren. Denn ganz gleich, welche Viega Versorgungsleitungen gewählt werden – sie lassen sich im Nullabstand und vollkommen individuell mit allen anderen Leitungen für Abwasser, Elektro oder WC-Abluft kombinieren. Das bedeutet Wahlfreiheit der Systeme bei gleichzeitig optimaler Raumnutzung. Dank der von Viega initiierten Prüfzeugnisse für den Nullabstand werden dabei alle bauaufsichtlichen Anforderungen erfüllt. **Viega. Höchster Qualität verbunden.**

viega

Mieterstrom und Elektromobilität Projekt „Winner“ vorgestellt

Unter Leitung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) ist das Projekt „WINNER“ erstmals öffentlich vorgestellt worden. „Winner“ steht für „Wohnungswirtschaftlich Integrierte Netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region“. Dabei sollen Mehrfamilienhäuser mit technischen Anlagen ausgerüstet werden, die aus erneuerbaren Energien Strom produzieren. Der so erzeugte „grüne“ Strom soll als „Mieterstrom“ an die Mieter abgegeben und genutzt werden, um Elektrofahrzeuge vor der eigenen Haustür aufzuladen. Zur Erprobung des Projekts wurde auf einem Wohngebäude der CSg in der Alfons-Pech-Straße im Chemnitzer Stadtteil Altendorf eine Photovoltaikanlage installiert. Die Ladesäulen vor den Gebäuden sollen auch Besuchern und anderen Elektromobilitätsnutzern zur Verfügung stehen.

Neben der CSg) und dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) sind an dem Projekt die Friedrich-Schiller-Universität Jena, die GEMAG Gebäudemanagement AG, die HEOS Energy GmbH, die NSC GmbH und die Mobility Center GmbH (mit dem Carsharing-Angebot „teilAuto“) beteiligt. Jeder Projektpartner bearbeitet jeweils ein eigenes



Photovoltaikanlagen auf einem Wohngebäude der CSg in der Alfons-Pech-Straße

Quelle: Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Teilprojekt, in dem er sich auf einen bestimmten Aspekt für das zu schaffende Geschäftsmodell konzentriert. Nach 2019 soll das Projekt schließlich auf andere Regionen und Quartiere in Sachsen und ganz Deutschland übertragen werden. Winner wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie über einen Zeitraum von drei Jahren gefördert.



Weitere Informationen:
www.winner-projekt.de

Sparen mit Eis Heizkosten um ein Drittel gesunken

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH hat 2015 ihre erste Eisspeicherheizung in einer Wohnanlage im Stadtteil Groß Klein in Betrieb genommen. Die CO₂-arme Energieerzeugung hält die warmen Betriebskosten gering; die Heizkosten für die 39 Wohnungen und eine Tierarztpraxis sind um ein Drittel gesunken. Zentrale Komponenten des innovativen Systems sind der Eisspeicher, zwei Wärmepumpen und mehrere Luft-Solar-Absorber auf den Flachdächern der Wohnanlage. Die Mieter der beiden Neubauten zahlen für die warmen Betriebskosten monatlich 0,44 €/m². In einem vergleichbaren Haus mit Fernwärmeanschluss wäre es mindestens ein Drittel mehr. Der Grund: Luft- und Solarwärme kosten nichts, zu Buche schlagen nur die Stromkosten für die Wärmepumpe.

Die unterirdische Eisspeicherheizung erwärmt 39 Wohnungen und eine Tierarztpraxis



Quelle: Jens Scholz



Weitere Informationen:
www.wiro.de

Smart Living Wirtschaftsinitiative gegründet

Mehrere Verbände und Unternehmen, darunter der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., haben auf der ISH, einer internationalen Messe für Sanitär, Heizung und Klima, die Wirtschaftsinitiative Smart Living gegründet. „Viele Wohnungsunternehmen nutzen bereits technische Assistenzsysteme und Smart-Home-Anwendungen, um Mietern mehr Selbständigkeit und einen besseren Wohnkomfort in ihrem Zuhause zu ermöglichen“, erläuterte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW.

Die Wirtschaftsinitiative will Deutschland zu einem Leitmarkt für ein vernetztes Wohnen bei Miete und Eigentum machen. Das Bundeswirtschaftsministerium wird dazu eine unabhängige Geschäftsstelle als zentralen Ansprechpartner für alle Akteure einrichten. Sie soll zur Verknüpfung der verschiedenen Branchen beitragen und für einen kurzen Draht zwischen Wirtschaft und Politik sorgen.

Noch immer fehlen Mietern, aber auch vielen Wohnungsunternehmen, eine Antwort auf die Frage „Was ist Smart Living?“ sowie ein echter Marktüberblick. Ziel der Initiative ist es, dies zukünftig durch aktive Informationsarbeit zu ändern.

„Für die Immobilienbranche ist Smart Home oder Smart Living ein wichtiger Baustein des Gesamtthemas Digitalisierung. Wir wollen die Prozesse bei der Vermietung, der Bestandsbewirtschaftung und der Mieterkommunikation durch Digitalisierung weiter verbessern“, so Esser.



Weitere Informationen:
web.gdw.de

Demografieprojekt

Musterwohnung „SelmA“ zeigt Alltagshilfen

Der Landkreis Havelland hat in Rathenow die erste technikunterstützte und barrierearme Musterwohnung eröffnet. Das Demografieprojekt trägt den Namen „SelmA“ (Selbstständig leben mit Alltagshilfen) und bietet in der 60 m² großen 2-Zimmer-Wohnung der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Rathenow (KWR) verschiedene technische Alltags-



Sozialplanerin Christina zeigt Landrat Roger Lewandowski die Alltagshilfen in der Musterwohnung

hilfen, die das selbstbestimmte Wohnen in den eigenen vier Wänden für eine möglichst lange Zeit unterstützen können. Die Musterwohnung im Friedrich-Ebert-Ring 92A ist kein Smart Home, in dem intuitive Technik Unterstützung bietet. Vielmehr sollen die interessierten Bürgerinnen und Bürger das Gefühl haben, in einer vertrauten Umgebung zu sein und sich wie in den eigenen vier Wänden fühlen können. Die unterstützenden Alltagshilfen und Wohnraumanpassungsmaßnahmen treten nicht unmittelbar in den Vordergrund.

Bürger des Havellandes können die Wohnung jeden Mittwoch von 13 bis 16 Uhr besichtigen, die Hilfen ausprobieren und schließlich entscheiden, welche Alltagshilfen davon für die eigene Wohnung nützlich und machbar wären. Neben der KWR wird das Projekt vom Planungsbüro AAB aus Berlin, der Stadt Rathenow, dem Diakonische Werk Havelland, dem Kreis seniorenbeirat und dem Seniorenrat von Rathenow unterstützt. Insgesamt sind 97.500 € in die Musterwohnung geflossen. Die Kooperation zwischen KWR und dem Landkreis Havelland sieht eine dreijährige Nutzung der Wohnung vor.

Weitere Informationen:
www.kwr-rathenow.de



NEUE PERSPEKTIVEN

COMING SOON: DIE NEUE MESSE ESSEN

www.messe-essen.de

MESSE
ESSEN

Neues Monitoring-System hilft Energie sparen und mindert Kosten

Pilotprojekt: Energieeffizienzmonitoring bei der Heimatwerk Hannover eG

Viele Heizungsanlagen arbeiten unwirtschaftlich, da die Einstellungen selbst bei Neuanlagen oft nicht den Vorgaben entsprechen. Wie bei regelmäßigen Kontrollen festgestellt wurde, war dies auch im Bestand der Heimatwerk Hannover eG der Fall. Gemeinsam mit Herstellern, Ingenieuren und Handwerkern suchte die Wohnungsgenossenschaft nach einer Lösung. Ein interessantes Pilotprojekt war die Folge.



Cord Holger Hecht
Vorstand
Heimatwerk Hannover eG
Hannover



Detlef Meine
Technischer Berater
Bosch Thermotechnik GmbH -
Buderus Deutschland
Isernhagen

Mitunter fällt selbst bei der Kontrolle von Heizungsneuanlagen auf, dass ihre Einstellungen nicht den Vorgaben der Wohnungsunternehmen entsprechen und sie unwirtschaftlich arbeiteten. In diesen Fällen sollte nicht allein den Wartungsfirmen die Aufgabe

überlassen werden, für einen einwandfreien Betrieb der Anlagen zu sorgen. Der Heimatwerk Hannover eG war im hier beschriebenen Fall klar, dass Lösungen und Alternativen nur gemeinsam mit Herstellern, Ingenieuren und Handwerkern zu finden sind. Denn

nur über regelmäßige Kontrollen kann festgestellt werden, ob eine neue Anlage optimal läuft und die erwarteten Einsparungen tatsächlich erzielt werden. Um jedoch zu gewährleisten, dass die Heizungsanlage optimal arbeitet, wäre eine nur einmal im Jahr stattfindende Überprüfung zu wenig.

Aber was ist die richtige Herangehensweise? Wie kann eine Routine etabliert werden, die Abweichungen analysieren hilft und letztlich dazu dient, die richtige Funktionsweise von Heizungsanlagen zu gewährleisten? Ein Pilotprojekt sollte schließlich die Antworten liefern. In den Häusern der Heimatwerk Hannover eG an der Wallensteinstraße in Hannover-Oberricklingen erprobte die Genossenschaft zusammen mit der Bosch Thermotechnik GmbH eine Monitoring-Lösung und das notwendige Setup.

Das Pilotquartier

Das Wohnquartier an der Wallensteinstraße besteht insgesamt aus sechs Gebäuderiegeln mit 108 Wohnungen und ca. 6.000 m² Wohnfläche. Die 1955 erbauten Häuser wurden im Laufe der Jahre wärmedämmung und erhielten neue Fenster und Dächer. Die Beheizung der Wohnungen erfolgte über Gaskombithermen - eine einfache Lösung, die in Hannover in der Nachkriegszeit vielfach gewählt wurde. Kommt ein derartiger Kombiwasserheizer jedoch in die Jahre, häufen sich Probleme.

So steigen die Kosten für Ersatzteile immens an, auch eine Neuanschaffung ist vergleichsweise teuer. Die Geräte sind zudem wartungsintensiv und arbeiten ineffizient. Aus diesem Grund entschloss sich das Heimatwerk, alle Kombithermen im Pilotbestand zurückzubauen und durch eine sparsamere Technologie zu ersetzen. Ziel war es, den CO₂-Ausstoß, den Energieverbrauch und die Betriebskosten zu senken. Auch erneuerbare Ener-

ABB. 1: PROJEKTBAUSTEINE





Eine der neuen Etagenstationen in den Wohnungen der Heimatwerk eG

Die Gebäude in der Wallensteinstraße sind nun auch energetisch fit



Quelle: Heimatwerk

gien sollten mitgenutzt werden. Gemeinsam mit einem Planungsbüro wurden deshalb sieben verschiedene Varianten zur Sanierung des Quartiers bzw. des Heizsystems entsprechend den Vorgaben des Wohnungsunternehmens untersucht.

Die Heizungslösung: Etagenstationen

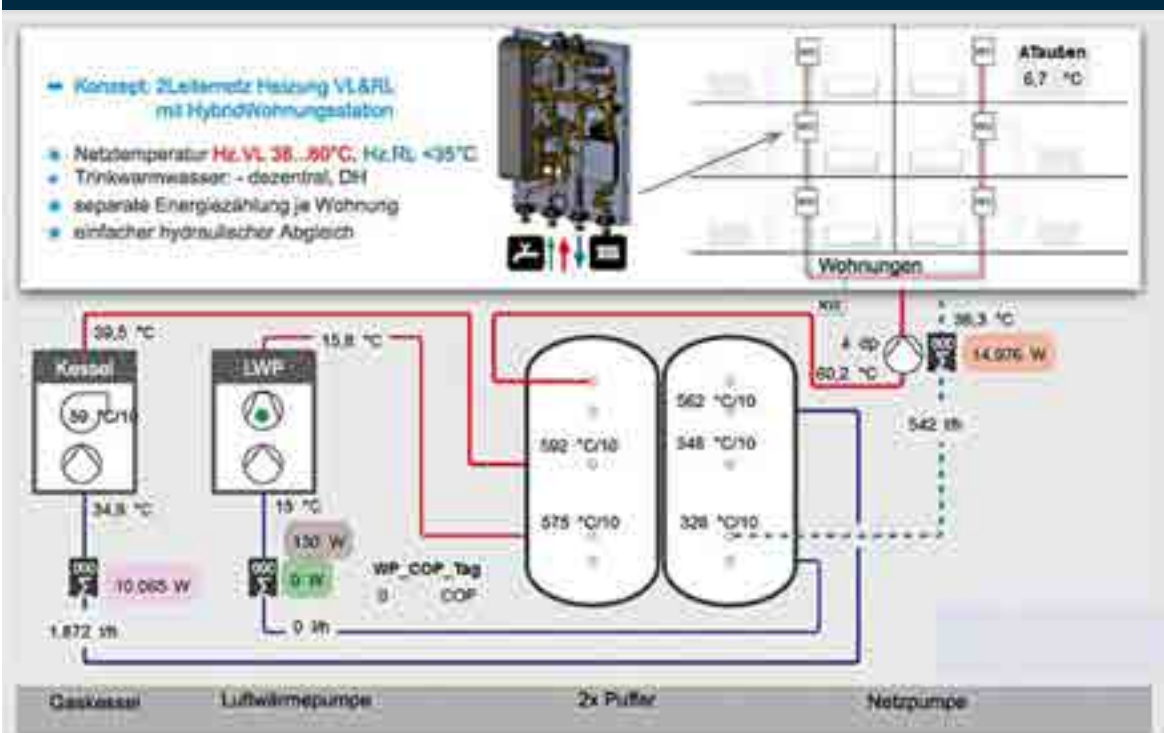
In der Folgezeit wurden die vorhandenen Kombithermen durch Etagenstationen in den Wohnun-

gen ersetzt. Diese Etagenstationen kombinieren die Vorteile der zentralen Heizungsanlage damit, dass über einen Wärmemengenzähler in der Station der Energieverbrauch dezentral abgelesen werden kann. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt dezentral im Durchflussprinzip über Edelstahlplattenwärmetauscher, den Trinkwasserverbrauch ermittelt ein integrierter Kaltwasserzähler. Die Raumheizung kann der Nutzer individuell regu-

lieren, der Verbrauch von Heizwärme sowie von Warm- und Kaltwasser wird über Wärme- und Wasserzähler in der Station erfasst. Die Abrechnung der Energiekosten ist dadurch vergleichsweise einfach und Zirkulationsverluste werden erheblich gesenkt.

Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt durch eine „Hybridanlage“ - ein Gasbrennwertkessel, der mit einer Luftwasserwärmepumpe ▶

ABB. 2: STRUKTUR DES ENERGIEEFFIZIENZMONITORINGSYSTEMS



Quelle: Delta Systemtechnik

ABB. 3: ANLAGENZUSTAND NACH DER INBETRIEBNAHME DER ANLAGE

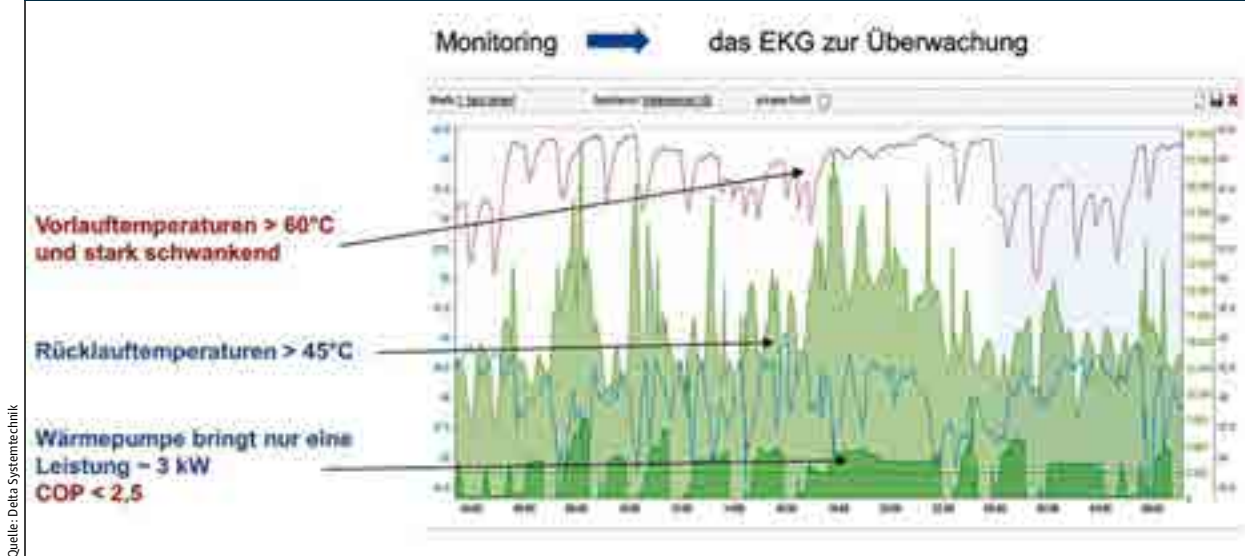


ABB. 4: ANLAGENZUSTAND NACH DER OPTIMIERUNG DER ANLAGE

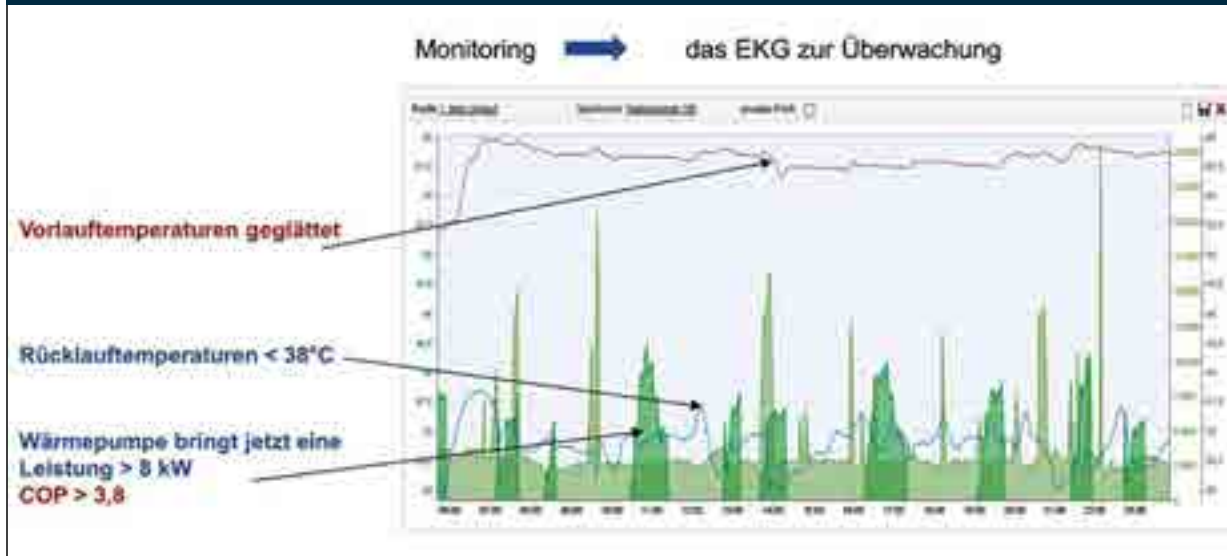
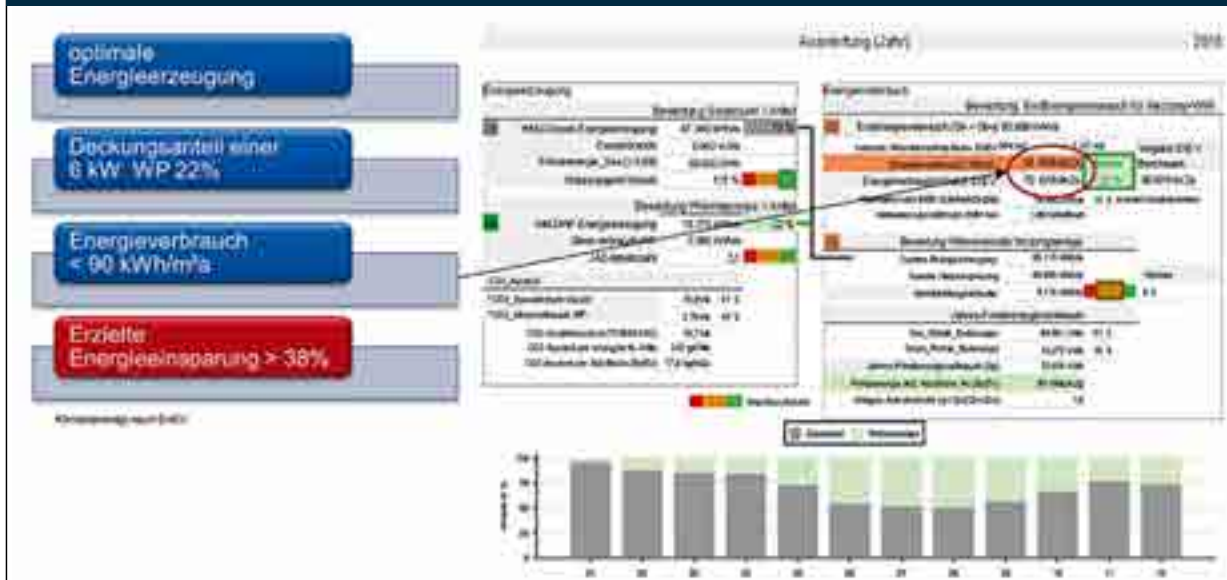


ABB. 5: AUTOMATISCH ERZEUGTER JAHRESBERICHT



kombiniert ist. Mit diesem Anlagensystem der Etagenstationen erreicht man sehr niedrige Rücklauftemperaturen im Netz. Dies führt zu einer Effizienzsteigerung der Gesamtanlage, da die Wärmeversorgung über ein Zweileiternetz erfolgt und Netzverluste erheblich vermindert werden. Je komplexer aber die Technik im Gebäude wird, desto höher wird der Aufwand, ein einwandfreies Zusammenspiel aller Komponenten sicherzustellen. Denn auch die beste Planung basiert stets auf Annahmen.

Aufgabe

Die Erfahrungen aus den letzten Sanierungsmaßnahmen des Heimatwerks hatten gezeigt, dass die Heizungsanlagen häufig nicht bedarfsgerecht eingestellt wurden. Außerdem erfolgte die Wärmebereitstellung oft nicht in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Da die Heizungsanlagen auch häufig mit erheblichen Fehlfunktionen starren, gab es öfter Klagen der Mieter.

Um das Ziel eines einwandfreien Zusammenspiels aller Komponenten zu erreichen, war es unabdingbar, die Anlage perfekt zu planen, eine optimale Betriebsführung sicherzustellen, Energieströme zu messen sowie eine Betriebs- und Effizienzüberwachung zu gewährleisten (siehe Abbildung 1). Die Aufgabe bestand also darin, technische oder organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, durch die Verbräuche erfasst oder bewertet werden konnten. Um energetische Missstände an der Anlage und im Gebäude erkennen und bewerten zu können, wurde in einem nun zur Sanierung anstehenden Bauabschnitt mit 18 Wohnungen ein spezielles Monitoring-System eingeführt. Die Basis dafür bildete zunächst jedoch die Anbindung der Heizungsanlagen bzw. ihrer Komponenten an das Internet. Auf diese Weise können Heizungsfachfirmen und Anlagenbetreiber die Effizienz der Heizung steigern, den Energieverbrauch reduzieren, eine komfortable Bedienung und zeitsparenden Service gewährleisten und im Störfall schnell reagieren.

Und so funktioniert's ...

An allen Erzeuger- und Verbrauchsstellen wurden zur Datenerfassung geeichte Wärmemengenzähler mit M-Bus-Modul installiert. Dadurch kann die Effizienz bewertet und aussagefähiges Datenmaterial zum unmittelbar heizungsbezogenen Verbraucherverhalten in den 18 Wohneinheiten ermittelt werden. In den Pufferspeichern und den Vor- und Rückläufen der Heizungsanlage wurden ferner Sensoren zur Temperaturerfassung angeschlossen und miteinander vernetzt.

Im Minutentakt wurden alle relevanten Werte (Temperaturen im Heizungssystem, Volumen-

ströme im Netz und Stromverbräuche) von einem intelligenten E/A-Modul erfasst, an einen Datenlogger übermittelt und zur Aufzeichnung bereitgestellt. Die geloggtten Daten wurden per Funk über eine Internet-Schnittstelle an ein webgestütztes Energiemanagementsystem übermittelt. Der Webserver ist in der Lage, die Energie- und Prozessdaten auf einer grafischen Oberfläche (Web-GUI) visuell darzustellen (siehe Abbildung 2).

Durch die unmittelbare Auswertung der Messdaten und die grafische Darstellung konnte nun erst eine Netzanalyse erfolgen, die die Energieströme im System verdeutlicht und die Anlage bewertet.

Der Merksatz „nur wer genau weiß, wohin Energie fließt, kann seine Verbräuche senken“ klingt banal, verdeutlicht jedoch die hochkomplexen Zusammenhänge:

Da die Systeme immer komplexer werden, ist es sonst fast nicht mehr möglich, die Anlagen zu verstehen und auszuwerten.

Konnektivität unterstützt darüber hinaus Heizungsfachfirmen im Arbeitsalltag, da die „internetfähige Heizungsanlage“ direkt über den PC oder das Smartphone des Installateurs vernetzt ist.

... in der Praxis

Bei der Inbetriebnahme einer Anlage wurde festgestellt, dass es Fehler in der Parametrierung der Wärmeerzeuger sowie bei der Installation des Zweileiternetzes in den Wohnungen gab. Diese Fehler führten zu einer negativen Energieeffizienz, d. h. die luftgeführten Wärmepumpen arbeiteten aufgrund zu hoher Systemtemperaturen (Vor- und Rücklauf) mit einer schlechten Jahresarbeitszahl (JAZ < 2,0). Der Gasbrennwertkessel wies eine extrem hohe Schalthäufigkeit auf, so dass der Kesselnutzungsgrad unter 83% lag.

Gleichzeitig existierten in den Wohnungen noch versteckte (bzw. nicht dokumentierte) Bypässe im Rohrleitungsnetz. Bypässe waren in der Altanlage erforderlich, um einen zu hohen Pumpendruck, der durch geschlossene Heizkörperventile hervorgerufen wurde, abzubauen. Bei der neuen Anlagentechnik jedoch waren diese Bypässe schädlich, da sie zur einer unnötig erhöhten Rücklauftemperatur führten. Diese Fehler konnten nur durch die installierte Messtechnik des Monitoringsystems aufgedeckt werden. So war es möglich, Energieströme, Systemtemperaturen sowie Gas- und Stromverbräuchen zu erfassen und Missstände zeitnah festzustellen und zu beheben (wie die Abbildungen 3 und 4 zeigen).

Die Energieerzeugung konnte dadurch optimiert werden und die JAZ lag nach der Anpassung deutlich > 3,5. Auch der Energieverbrauch wurde bei den Bestandgebäuden auf 70 kWh/m²a gesenkt. Die Energieeinsparung lag damit (klimabereinigt)

bei 38%. Zum Vergleich: Der bundesweite durchschnittliche Verbrauch liegt bei 156 kWh/m²a.

Fazit zum Monitoring

Monitoring ist für die Zukunft unumgänglich, da die Berechnungen zur Auslegung der Wärmeerzeugeranlagen oftmals nicht stimmen, die Regelwerke zur Heizlastberechnung nicht angepasst werden und die Schere zwischen Theorie und Praxis weit auseinandergeht.

Durch ein Monitoring wird nicht nur Energie eingespart. Monitoring führt infolge des Erkenntnisgewinns auch zu einer erheblichen Kostenminimierung in der Sanierungsphase. Zu häufig

nämlich werden die Komponenten überdimensioniert. Dies war beispielsweise auch bei dem hier beschriebenen bereits in den vergangenen drei Jahren sanierten Riegel mit je 18 Wohneinheiten an der Wallensteinstraße der Fall. Dort wurde gemäß der durchgeführten Heizlastberechnung DIN EN 12831 eine Kesselleistung von 50 kW berechnet. Eine Kesselleistung von 35 kW wäre, aufgrund der im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse, ausreichend gewesen. Nur ein optimal dimensionierter Wärmeerzeuger bringt auch optimale Nutzungsgrade.

Für das Heimatwerk folgt für die Zukunft daraus:

Bei den noch anstehenden Heizungsmodernisierungen und grundsätzlich im Neubau wird der Einsatz eines Monitorings fester Bestandteil sein. Zu erkennen, wie effizient eine Heizungsanlage arbeitet und wo es Einsparmöglichkeiten gibt, wird eine bundesweite Herausforderung für die kommenden Jahre sein und auch eine Möglichkeit, die klimapolitischen Vorgaben zu erreichen. ■



Weitere Informationen:
www.heimatwerk.de und
www.buderus.de

Modellvorhaben

EnergiePlus-Häuser im geförderten Mietwohnungsbau

Im Winter 2016 hat die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz (WOBAK) ein modellhaftes Bauvorhaben fertiggestellt: 24 geförderte Mietwohnungen in vier Gebäuden, von denen zwei über den Effizienzhaus-70-Standard der KfW hinaus zu EnergiePlus-Häusern weiterentwickelt wurden. Neben dem Thema Klimaschutz verspricht sie sich von den baugleichen Häusern Vergleichszahlen zur Betriebskostenentwicklung und zur Diskussion über die Sinnhaftigkeit des Passivhauses. Ein Projektbericht.



Bruno Ruess
Geschäftsführer
WOBAK
Konstanz

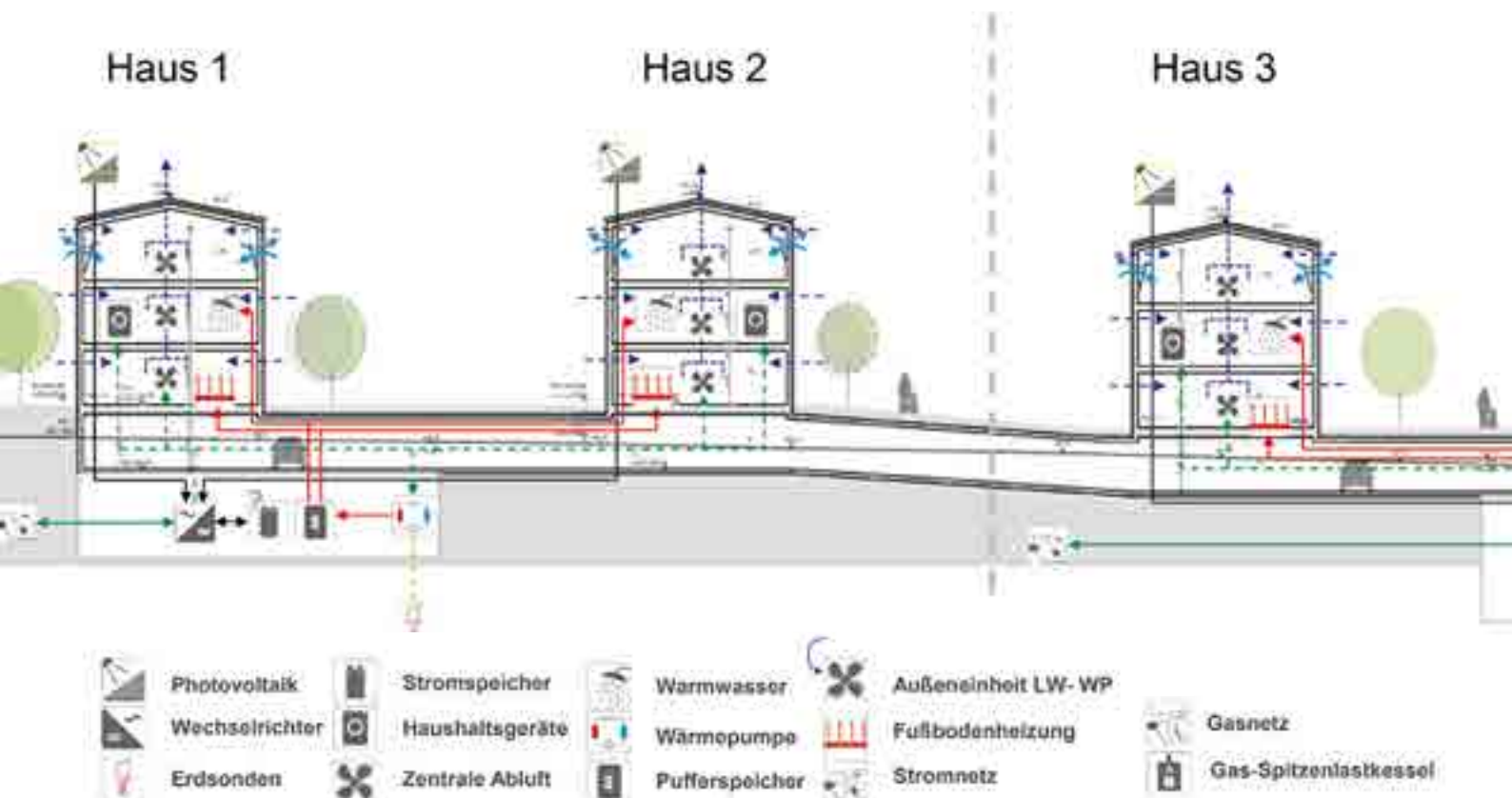
Konstanz zählt zurzeit ca. 85.000 Einwohner und gehört mit zu den schnell wachsenden Schwarmstädten in Deutschland. Diesem ständigen Bevölkerungswachstum steht ein Angebotsdefizit auf

dem Wohnungsmarkt mit entsprechenden Mieten und Immobilienpreisen gegenüber.

Die WOBAK konzentriert sich als städtische Gesellschaft auf ihr Kerngeschäft - die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung und insbesondere auf den geförderten Mietwohnungsbau. Doch effizientes Bauen und Bewirtschaften allein reicht nicht. Innovative Ideen sind gefragt - beim Bauen wie auch bei der Haus- und Anlagentechnik. Denn energieeffizientes und generationengerechtes

Bauen sowie Klimaschutz und die Reduzierung des Primärenergieeinsatzes stellen einen hohen Wert bei den Bürgern wie auch bei der Wohnungswirtschaft dar. Allerdings erschweren rasant steigende Baukosten und überbordende Vorschriften zunehmend die Arbeit.

Von der Wohnung zum EnergiePlus-Haus
Gleichwohl sieht sich die WOBAK neben der Eigenkapitalrendite auch der sog. Stadtrendite verpflichtet. Daher stehen für sie neben den





Die Wohnanlage „Im Grund“ in Konstanz-Dettingen: Zwei Gebäude sind im Effizienzhaus-70-Standard und zwei darüber hinaus im Energieplus-Standard errichtet worden. Sie sind äußerlich nicht zu unterscheiden

Baukosten und der Entwicklung der Kaltmieten auch die Warmmieten und damit innovative Energieversorgungssysteme im Fokus, um die Kosten für die Mieter zu dämpfen.

Die WOBAK hat nach Plänen des Architekturbüros Bauraum GmbH in Konstanz, im Ortsteil Dettingen eine Wohnanlage fertiggestellt, die 24 geförderte Mietwohnungen mit Personenaufzügen sowie Tiefgarage für Autos und Fahrräder umfasst. Die Wohnungen bieten generationengerecht einen hohen Wohnkomfort, wozu nicht zuletzt der am-

bitionierte Standard des Energiekonzepts gehört. Nach Niedrigenergie- und Passivhäusern wird nun mit dem Konzept der EnergiePlus-Häuser der Primärenergiebedarf weiter gesenkt, was im geförderten Mietwohnungsbau bisher nur modellhaft genutzt wurde.

Betrieben wird die Energieversorgungsanlage in Kooperation von der Stadtwerke Konstanz GmbH. Entwickelt wurde sie von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH aus Stuttgart.

Mehr Wert: das Mieterstrommodell

Die komplexe Anlage wird für die Bewohner ergänzt durch das „Konstanzer Mieterstrommodell“ der Stadtwerke, die ein Modell entwickelt haben, mit dem auch Wohnungsmieter durch ihr Verhalten beim Stromverbrauch aktiv Geld sparen können. Das Ziel ist es, den Stromverbrauch der Stromproduktion anzupassen.

Bereits in drei WOBAK-Neubauten stehen Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die mit einer Photovoltaikanlage verbunden sind. Der im Gebäude erzeugte Strom wird den Kunden rund 2 ct/kWh günstiger angeboten als der aus dem allgemeinen Netz.

EnergiePlus-Haus – das Haus der Zukunft?

Die Firma EGS-plan – ein seit über 15 Jahren in der Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Energie- und Klimakonzepte für Gebäude, Siedlungen und Stadtquartiere tätiges Unternehmen – erstellte für das Gebäudeensemble ein integrales Energiekonzept und führte die Anlagenplanung durch. Zwei der vier Mehrfamilienhäuser wurden als sog. EnergiePlus-Häuser gebaut, die anderen beiden Gebäude im Standard KfW-Effizienzhaus 70. Der EnergiePlus-Standard wird dabei in drei Schritten

erreicht: Bedarfsreduktion, effiziente Energiebereitstellung und Nutzung der lokal verfügbaren regenerativen Energien.

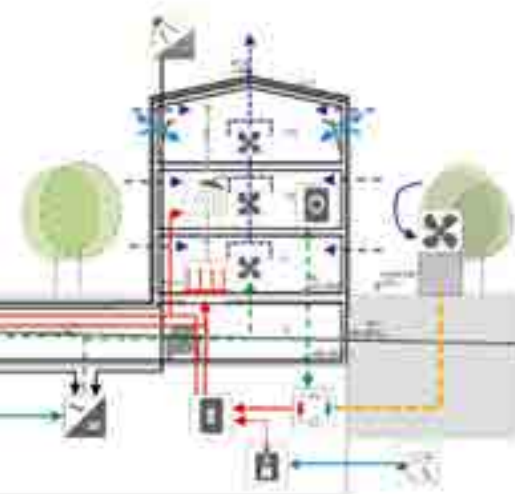
Die Ausführung der Gebäudehülle erfolgte für alle vier Gebäude mit einer Dämmung nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 70. Die Wohneinheiten sind mit Frischwasserstationen zur Trinkwarmwasser-Bereitstellung ausgestattet und werden über eine Fußbodenheizung beheizt und mit Abluftanlagen belüftet.

Die Energieversorgung

Der wesentliche Unterschied der Energiestandards untereinander besteht in der Versorgungstechnik der Gebäude: Die Wärmeversorgung der KfW-70-Gebäude erfolgt mit einer Außenluft-Wärmepumpe und einem Gasbrennwert-Spitzenlastkessel. Je Gebäudedach sind 15,6 kWp bzw. 96 m² Photovoltaikanlagen installiert.

Die Wärmeversorgung der EnergiePlus-Gebäude erfolgt über Sole/Wasser-Wärmepumpen mit ▶

Haus 4



Quelle: WOBAK/EGS-plan

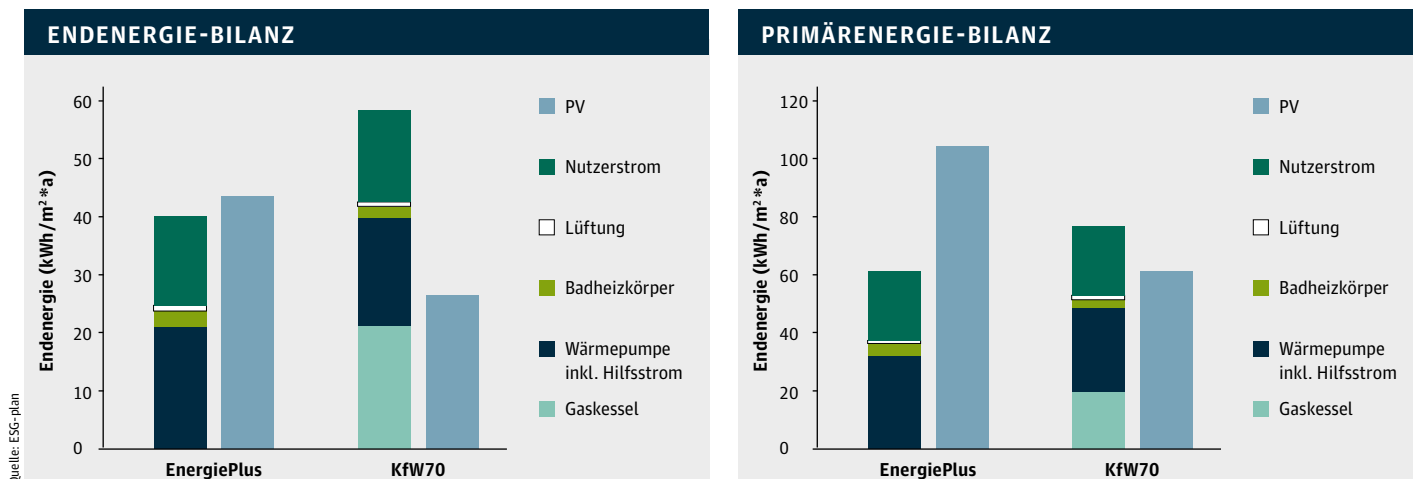
Technikschemata der Energieplusgebäude (Haus 1 und 2) und der KfW-70-Gebäude (Haus 3 und 4)

DIE WOBAK ...

... ist das kommunale Wohnungsbaununternehmen der Stadt Konstanz. Das 1924 gegründete Unternehmen mit einer Bilanzsumme von 235 Mio. € und insgesamt 9.969 eigenen und verwalteten Wohnungen sowie einem eigenen Wohnungsbestand von 3.981 Wohnungen dient der Stadt Konstanz als wohnungspolitisches Handlungsinstrument.



Weitere Informationen:
www.wobak.de



End- und Primärenergie - Bilanz der Energiestandards:
Die CO₂ Emissionen der Gebäude im EnergiePlus Standard sind um 18 t/a geringer als die Gebäude im KfW-Effizienzhaus 70 Standard

zwei Temperaturniveaus. Eine Hochtemperaturwärmepumpe erzeugt ca. 55 °C Vorlauftemperaturen für die Warmwasserbereitung über Frischwasserstationen. Die zweite Wärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung auf Niedertemperaturniveau. Als Wärmequelle dienen neun Erdsonden mit bis zu 100 m Bohrtiefe. Auf den Dächern der EnergiePlus-Häuser sind jeweils 29,6 kWp bzw. 182 m² Photovoltaikanlagen installiert. Der Strom der PV-Anlagen wird direkt für den Betrieb der Wärmepumpe und zur Deckung des Strombedarfs in den Wohnungen genutzt. Teil des Energiekonzepts ist ein innovatives Energiemanagement mit einem zentralen 3-kWh-Lithium-Batteriespeicher. Dieser trägt dazu bei, dass erneuerbarer Stromüberschuss in die Abendzeiten verschoben und so die Eigenstromnutzung erhöht werden kann.

Die Eigennutzung des Photovoltaikstroms liegt bei den KfW-70-Gebäuden bei 35%. Durch den Einsatz der Batterie erhöht sich der Eigennutzungsgrad der EnergiePlus-Gebäude trotz größerer Photovoltaikanlage auf 45%. Der lokale erzeugte PV-Strom steht für die Bewohner zur Verfügung. Diese können das in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Konstanz entwickelte Mieterstrommodell nutzen, das eine Versorgung mit lokal erzeugtem Photovoltaikstrom zu attraktiven Strompreisen ermöglicht.

Bilanz

Im EnergiePlus-Standard wird sowohl end- als auch primärenergetisch über die Photovoltaikanlage mehr Energie erzeugt, als das Gebäude inklusive seines Nutzerstrombedarfs verbraucht. Die KfW-70-Gebäude erzeugen fast die Hälfte ihres Endenergiebedarfes und 80% ihres Primärenergiebedarfes regenerativ. Die CO₂-Emissionen

der Gebäude im EnergiePlus-Standard sind um 18 t/a geringer als die der Gebäude im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (siehe Grafiken oben, Achtung: y-Achse unterschiedliche Einheiten).

Der baukonstruktive Aufbau der vier Häuser ist identisch und entspricht der Qualität des KfW-Effizienzhaus-70-Standards. Ein Investitionskostenunterschied zwischen EnergiePlus- und KfW-70-Standard schlägt sich im Wesentlichen in den Technikkosten nieder. Die Investitionskosten der technischen Anlagen im Gebäude lagen im KfW-70-Standard bei ca. 540 €/m² Wohnfläche, und im EnergiePlus-Standard mit Batterie bei ca. 700 €/m² Wohnfläche (inkl. MwSt, ohne Aufzuganlagen). Dies bedeutet Mehrkosten bezogen auf die technischen Anlagen im Gebäude für den EnergiePlus-Standard von 160 €/m² Wohnfläche. Den höheren Investitionskosten für den EnergiePlus-Standard

stehen niedrigere laufende Kosten für den Energiebezug sowie höhere Eigenträge gegenüber.

Monitoring

In den mit unterschiedlichen Konzepten zur vernetzten Energieversorgung ausgestatteten Mehrfamilienhäusern wurde im Rahmen eines über das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderten Forschungsprojektes ein umfangreiches intelligentes Mess- und Monitoringsystem installiert. Im nun folgenden zweijährigen technischen Monitoring der Wohnanlage werden die Energiestandards und die Effizienz der Anlagentechnik durch das Institut für Gebäude- und Solartechnik der TU Braunschweig im realen Betrieb bewertet. Die Daten der Strom-, Wasser-, Gas- und Wärmemengenzähler der Heizungsanlage und der Wohnungen werden digital erfasst und anonymisiert ausgewertet. Hieraus sollen wertvolle Erkenntnisse über die Realisierung, den laufenden Betrieb und Wirtschaftlichkeit von EnergiePlus-Mehrfamilienhäusern erzielt werden.

Fazit

Die kommunale Gesellschaft macht sich mit diesem Projekt zu einem Vorreiter der regionalen Energiewende und dokumentiert ihre Verantwortung für den Klimaschutz. Deshalb wurde mit den Stadtwerken ein Konzept entwickelt, das neben der Kaltmiete auch die Betriebskosten der Mieter im Blick hat.

Das Projekt soll die Akzeptanz des Ausbaus von erneuerbaren Energien stärken, indem Strom lokal erzeugt und vermarktet wird, sodass Stromkunden und Mieter einen direkten Bezug zu den Anlagen haben. Bezahlbare Mieten, geringe Heizkosten und ein besonders günstiger Strompreis sind ein Gewinn für alle Beteiligten.

AKTIVPLUS E. V.

EnergiePlus-Gebäude - wie die der WOBAK - werden von der EGS-plan nach den Leitlinien des AktivPlus e. V. geplant. Ziel des AktivPlus e. V. ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Standards für Gebäude und Quartiere. AktivPlus-Gebäude sind ganzheitlich geplante Gebäude, die eine hohe Energieeffizienz aufweisen und lokal erneuerbare Energien nutzen. Die Bewohner sollen direkt durch einen hohen Wohnkomfort und eine fortlaufende Qualitätssicherung profitieren.



Weitere Informationen:
www.aktivplusev.de

Planbarer Zufall Alterungsprozesse einfrieren

Die Alterungsprozesse von Materialien sind von zahlreichen Parametern abhängig, und auch die Arten des Alterns unterscheiden sich stark voneinander. Für die Fassade besteht nun die Möglichkeit, ein präzise definiertes und durchgängig homogenes Erscheinungsbild zu erhalten, indem fotorealistische Reproduktionen verschiedener Materialien zum Einsatz kommen.

Der Hersteller 3 A Composite hat für seine Aluminiumverbundplatte Alucobond unter der Bezeichnung Vintage eine Kollektion solcher Repliken zusammengestellt. Auf diese Weise wird der Zufall planbar und der Alterungsprozess an einem gewünschten Punkt „eingefroren“, denn die hochwertigen Lacksysteme sind UV-stabil und lange haltbar.

Möglichkeiten der fotorealistischen Fassadenreproduktion

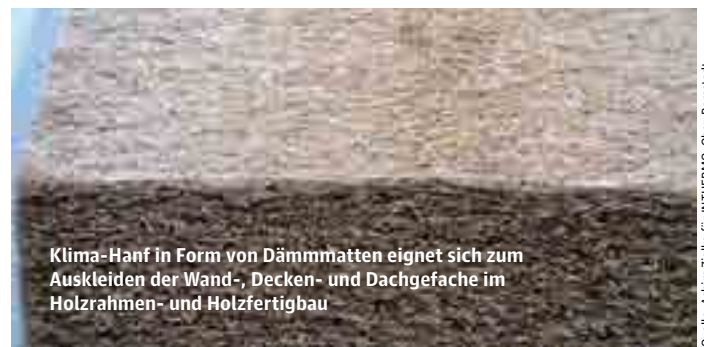


Quelle: Alucobond

Weitere Informationen:
www.alucobond.com

Hanf-Dämmmatten Ökologisch unterm Dach wie im Gefach

Es ist bekannt, dass Hanf eine Jahrtausende alte Kulturpflanze ist, aus der sich ein guter Dämmstoff machen lässt: Der schnellwüchsige, mehrmals pro Jahr erntereife Nutzhanf, wie ihn der ökologisch orientierte WDVS-Entwickler Inthermo führt, eignet sich für den Einsatz im Holzrahmen- und Holzfertigbau. Aus seinen reißfesten, extrem robusten Fasern werden flexible, diffusionsoffene Klima-Hanf-Dämmmatten fürs Gefach gemacht. Dort fachgerecht verbaut, schützt das Naturprodukt den Raum zuverlässig vor Kälte, Schall und sommerlicher Hitze.



Klima-Hanf in Form von Dämmmatten eignet sich zum Auskleiden der Wand-, Decken- und Dachgefache im Holzrahmen- und Holzfertigbau

Quelle: Achim Ziehe für INTHERMO, Ober-Ramstadt

Weitere Informationen:
www.inthermo.de

Fassadenschutz Schnellere Rücktrocknung der Fassade

Die Quick-mix Gruppe GmbH & Co. KG hat ihr System für den mineralischen Edelputz weiterentwickelt. Neu ist der Effekt der Silikat-Fassadenfarbe, der die Rücktrocknung durch eine gezielte Erwärmung beschleunigt. Das System besteht aus vier Schichten: Dämmschicht, Armierungsschicht mit Gewebe, Oberputz und Fassadenfarbe. Die Dämmschicht reduziert den Wärmeverlust des Gebäudes, trägt das Putzsystem und entkoppelt es vom Untergrund. Damit sie ihre Dämmleistung erbringen kann, wird sie von der Armierungsschicht trocken gehalten.

Weitere Informationen:
www.quick-mix.de



Quelle: Quick-mix, Osnabrück

Der Paketkasten vor der Haustür.

Das unabhängige & variable Paketboxensystem.

- ✓ Ordnung & Sicherheit im Gebäude
- ✓ Einfache Installation & wartungsfrei
- ✓ Verwaltung durch den PAKETINservice
- ✓ Offen für alle Lieferanten & vollkommen sicher
- ✓ Dynamische Mehrfachnutzung
- ✓ Optimale Ausnutzung der einzelnen Fächer



PAKETIN – eine Lösung, unzählige Einsatzmöglichkeiten

Informieren Sie sich gleich unter: 03641-675-444

PAKETIN

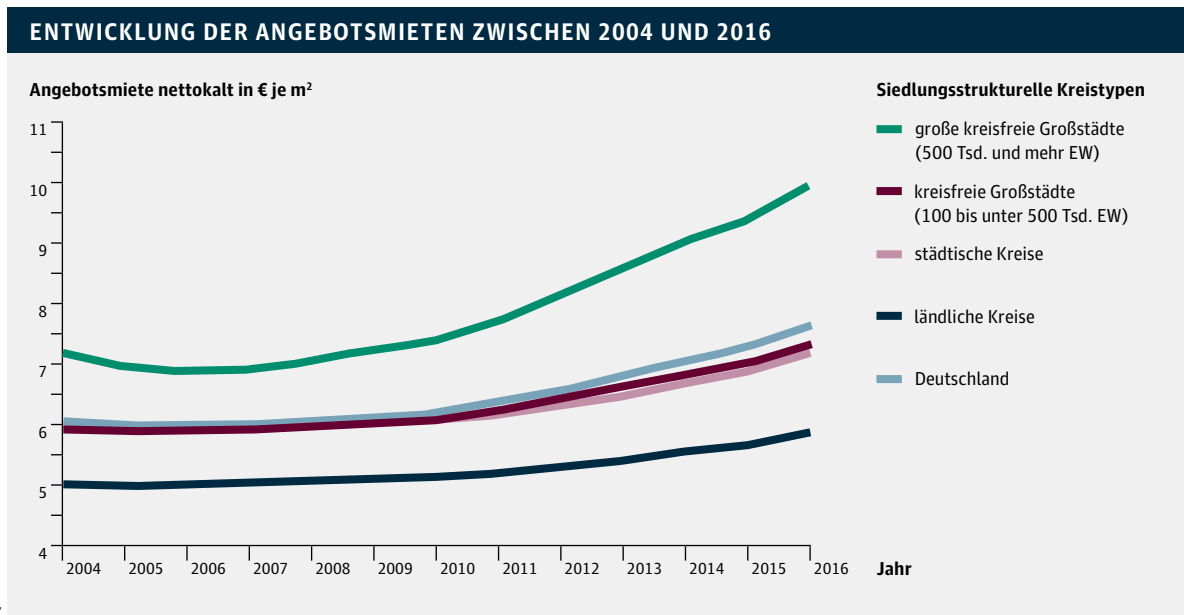
www.wowi.paketin.de

BBSR

Wohnungsmieten flächendeckend gestiegen

Die Neuvertragsmieten in Deutschland sind im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr um 4,9% auf durchschnittlich 7,65 €/m² gestiegen. Aus einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht hervor, dass v. a. Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern betroffen sind. Dort stiegen die Mieten im Schnitt um 6,3% auf 9,97 €/m². Auch in den anderen kreisfreien Großstädten und den städtischen Kreisen legten die Angebotsmieten um 4,5% auf durchschnittlich 7,33 €/m² bzw. 4,6% auf 7,20 €/m² zu. Mit 5,87 €/m² haben die ländlichen Kreise trotz leichter Steigerungen weiterhin niedrige Mietenniveaus.

München bleibt für Wohnungssuchende mit durchschnittlich 15,65 €/m² die teuerste Großstadt. Rund um die bayerische Landeshauptstadt sowie Frankfurt am Main und Stuttgart strahlen hohe Mieten weit in den Pendlerinzugsbereich aus. In Metropolen wie Düsseldorf, Köln und Berlin reichen sie hingegen nur ins engere Umland. Grund sei jedoch nicht nur die hohe Nachfrage, betonte BBSR-Direktor Harald Herrmann: „Der Wettbewerb um knappes Bauland und die damit verbundenen hohe Grundstückspreise sorgen für einen zusätzlichen Auftrieb“, sagte Herrmann.



Weitere Informationen: www.bbsr.bund.de

„Great-Place-to-Work“-Wettbewerb GESOBAU erhält Auszeichnung

Die GESOBAU AG ist als Sieger aus dem diesjährigen Great-Place-to-Work Wettbewerb „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg“ in der Kategorie „Unternehmen über 250 Mitarbeitende“ hervorgegangen. Die Datenbasis war eine anonyme Befragung der Mitarbeiter sowie ein Kulturaudit auf Vorstands- und Personalleitungsebene. Bei einer Beteiligungsquote von 67% bestätigten die Mitarbeiter mehrheitlich, dass die Themen Gesundheitsförderung, besondere Sozialleistungen und Work-Life-Balance überzeugen. Die Mehrheit der Mitarbeiter ist der Ansicht, bei freundlicher Arbeitsatmosphäre im Unternehmen einen bedeutsamen Beitrag zu leisten. Der Arbeitgeberwettbewerb „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg 2017“ fand in diesem Jahr zum fünften Mal statt. Bei der GESOBAU hat-



GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen und Personalleiter Thorsten Kube (2. bzw. 3. v. l.) nahmen die Auszeichnung entgegen

ten bereits 2013 und 2015 über 80% der befragten Mitarbeiter bestätigt, dass sie ihre Beschäftigung als eine besondere Aufgabe sehen und ihren Arbeitgeber an gute Bekannte weiterempfehlen würden.

Weitere Informationen: www.gesobau.de



Quelle: Bauverein AG

Fertiggestelltes Sanierungsprojekt der Bauverein AG
in der Darmstädter Hölgesstraße

Bauverein AG

Investitionen von 750 Mio. € für den Wohnungsbau

Die Darmstädter Bauverein AG plant, bis zum Jahr 2026 rund 750 Mio. € in den Bau neuer Wohnungen zu investieren. Ein Fokus wird dabei auf der Schaffung von gefördertem Wohnraum liegen. Bereits bis 2019 sind rund 263 Mio. € für Neubauvorhaben eingeplant - ein Quantensprung, denn in den Jahren 2014 bis 2016 lagen die Investitionen des kommunalen Wohnungsunternehmens in diesem Bereich bei durchschnittlich 9 Mio. €. Der Bestand des Konzerns umfasst derzeit rund 17.300 Wohnungen und soll in den kommenden Jahren auf insgesamt 19.000 Wohnungen in Darmstadt und der Region Südhessen ansteigen. Dieser Zuwachs soll sowohl durch Neubau und Verdichtungsmaßnahmen als auch durch Zukäufe erzielt werden.

„Dass wir gut gerüstet sind und das entsprechende Know-how besitzen, zeigen wir bereits mit der Konversion der Lincoln-Siedlung, in deren Rahmen wir einen ganz neuen Stadtteil für Darmstadt mit Wohnraum für 5.000 Menschen schaffen“, sagte Armin Niedenthal, Vorstand der Bauverein AG.

Der Konzern hat in den vergangenen Monaten einen Reorganisationsprozess durchlaufen, Abläufe optimiert, Bereiche neu aufgestellt und strategische Projekte definiert. Um sich besser auf den Markt in Südhessen konzentrieren zu können, hatte sich die Bauverein AG bereits 2013 von den Beständen in Mittelhessen und 2016 von den Anteilen an der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg/SA. mbH getrennt. Im Rahmen der Reorganisation wurden die Bereiche Mietmanagement, Service Center und Technik enger verzahnt.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de



KIRCHHOF PROWOH® Rechnungsprüfung online



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

Gemeinsam mit Weitblick planen.



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

Ihre Vorteile:

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

info@wlbk.de
www.wlbk.de

 **WL BANK**

EBZ Business School Bachelorstudiengang akkreditiert

2016 waren die beiden Masterstudiengänge der EBZ Business School – University of Applied Sciences durch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) akkreditiert worden. Damit wurden die Vermittlung berufsethischer Grundsätze sowie die internationale Prägung der Lehrinhalte bestätigt. Nun folgte die Akkreditierung des Bachelor of Arts Real Estate. Im Zuge der Internationalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eröffnet ein RICS-akkreditiertes Studium den Absolventen berufliche Entwicklungschancen über nationale Grenzen hinweg und qualifiziert sie zu Fach- und Führungskräften für die Immobilienunternehmen. Wie bei den Masterstudiengängen gilt auch die Akkreditierung des B.A. Real Estate für einen Zeitraum von fünf Jahren. Alle bisherigen Absolventen des B.A. Real Estate, die ihr Studium seit dem Wintersemester 2014/2015 aufgenommen haben, profitieren von der Akkreditierung und können sich direkt für das Assessment of Professional Competence anmelden, um nach erfolgreichem Abschluss Teil des Netzwerks zu werden.

Weitere Informationen:
www.ebz-business-school.de

BBSR-STUDIE

Handel mit großen Beständen

Der Handel mit Mietwohnungsbeständen ab 800 Einheiten ist in 2016 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen: Nachdem in Deutschland drei Jahre in Folge jeweils mehr als 300.000 Wohnungen verkauft wurden, sank der Wert im vergangenen Jahr auf unter 100.000. Das geht aus einer Auswertung der Datenbank Wohnungstransaktionen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor. Kleinere Transaktionen gewinnen hingegen an Bedeutung.

Für das vergangene Jahr erfasste die BBSR-Datenbank insgesamt 37 Transaktionen ab 800 Einheiten, bei denen etwa 95.000 Wohnungen gehandelt wurden. Damit sank auch die Zahl der beobachteten Verkaufsfälle im vierten Jahr in Folge leicht. Insgesamt ging sie seit 2013 um rund ein Viertel zurück. „Das Transaktionsvolumen ist im Jahr 2016 vor allem deshalb eingebrochen, weil nur wenige große Portfolios mit über 10.000 Mietwohnungen angeboten wurden. Das knappe Angebot steht der großen Nachfrage und dem Wachstumsdrang insbesondere von börsennotierten Wohnungsunternehmen gegenüber“, betont BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Gerade die Immo-AGs könnten wegen der günstigen Bedingungen auf dem Kapitalmarkt und neuen Finanzierungsinstrumenten weitere Großkäufe tätigen. Dieses Spannungsverhältnis wird den Transaktionsmarkt in 2017 maßgeblich bestimmen.“

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

VMW Neuer Vorstandsvorsitzender



Quelle: Lukas Berth

Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG, wurde einstimmig zum neuen Vorstandsvorsitzenden der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. (VMW) gewählt. Ziele seiner dreijährigen Amtszeit sind der Ausbau von Erfahrungs- und Wissensaustausch und die Stärkung der VMW in der politischen Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.

Sein Vorgänger Hans-Otto Kraus, langjähriger Geschäftsführer der GWG München, ist in den Ruhestand verabschiedet worden. In seiner siebenjährigen Amtszeit als Vorstandsvorsitzender hat er die VMW neu ausgerichtet und weiterentwickelt. Schwerpunkte seiner Arbeit waren der Erhalt des Erbpachtrechts für Genossenschaften, eine vertiefte Kooperation mit den zuständigen Referaten der Landeshauptstadt München oder eine Lockerung der Stellplatzsatzung.

Weitere Informationen:
www.wohnungswirtschaft-muenchen.de

In eigener Sache Veränderung in der Geschäftsführung von HLRE

Dirk Forke, Vorstand der Haufe-Lexware Real Estate AG (HLRE), wird sich neuen beruflichen Herausforderungen stellen und scheidet zum 30. Juni aus dem Unternehmen aus. Die Geschäftsleitung der Haufe-Lexware Real Estate AG geht an Dr. Carsten Thies über. Forke war seit 2008 Vorstand der ESS AG, die im Jahr 2012 von der Haufe Gruppe übernommen worden war und 2013 mit der Haufe-Lexware Real Estate AG verschmolzen wurde. In seine Amtszeit fielen wichtige Entscheidungen wie etwa die Modernisierung von Haufe wowinex, die Einführung agiler Softwareentwicklung sowie die Kooperation mit der FIO Systems AG. Die Holding-Geschäftsführung und Dr. Carsten Thies, Vorstand der Haufe-Lexware Real Estate AG, danken Dirk Forke für seine erfolgreiche Arbeit bei der Integration der ESS AG in die Haufe Gruppe und die Weiterentwicklung und Neuausrichtung der Haufe-Lexware Real Estate AG.



Quelle: Hilla Strohhaus

Weitere Informationen:
www.haufe.de



Quelle: Tina Merkau

30% der Gewobag-Auszubildenden haben multikulturelle Wurzeln

Nachwuchskräfte

Neues Portal informiert potenzielle Auszubildende

Die Gewobag hat eine eigene Internetseite eingerichtet, auf der sich Jugendliche über die Ausbildungsberufe informieren können, für die das kommunale Wohnungsunternehmen Ausbildungsplätze anbietet. Gewobag-Auszubildende berichten, was sie an ihrem Arbeitgeber begeistert und warum sie sich für eine Ausbildung in der Wohnungswirtschaft entschieden haben. „Wir wollen engagierte Auszubildende, die sich bei uns zu erfolgreichen Mitarbeitern entwickeln“, erklärt Gewobag-Vorstandsmitglied Markus Terboven. „Deswegen legen wir nicht nur viel Wert auf die Ausbildungsgestaltung, sondern auch auf die Ansprache der jungen Menschen. Das neue Ausbildungsportal soll Appetit machen auf die Gewobag und ist der zeitgemäße Weg, um unsere zukünftigen Fachkräfte zu erreichen.“

Das neue Portal bietet Informationen über die Ausbildungsberufe

- Immobilienkauffrau/-mann,
- Kauffrau/-mann für Büromanagement,
- Veranstaltungskauffrau/-mann sowie
- Fachinformatiker/-in für Systemintegration.

Darüber hinaus werden die beiden dualen Studiengänge Immobilienwirtschaft und Bauingenieurwesen an der Hochschule für Wirtschaft und Recht vorgestellt.



Quelle: Gewobag, Screenshot: DW

Die Fotos und kurzen Texte sollen junge Menschen ermutigen, sich zu bewerben

Weitere Informationen:
www.ausbildung.gewobag.de

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2017
 31.05. – 02.06.2017

www.aareon-kongress.de



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon



Quelle: Aareon

Auf dem Galaabend wird traditionell der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. Im Bild: Jurymitglieder und Preisträger 2016

AAREON-KONGRESS 2017

» Anpacken! Den Erfolg aktiv gestalten

Der Branchentreff der Immobilienwirtschaft vom **31. Mai bis 2. Juni 2017** in Garmisch-Partenkirchen soll Impulse geben, wie Unternehmen den Erfolg anpacken können: Wer in einer Zeit der Dynamik, Vielfalt und Komplexität aktiv und kreativ vorangeht, kann Chancen frühzeitig nutzen und sich Marktvorteile sichern. Der Aareon Kongress 2017 rückt daher folgende Fragen in den Mittelpunkt: Wo fangen wir an? Was hilft uns weiter? Und wie macht man sich das digitale Zeitalter zunutze?

Eines zeichnet sich deutlich ab: Es werden immer weniger normierte Massenprodukte nachgefragt – im Trend liegen individuelle Angebote. Mieter und Eigentümer erwarten passgenaue Services und Lösungen. Sie sollen komfortabel sein, ihren persönlichen Bedürfnissen entsprechen und Mehrwert bieten. Immobilienunternehmen mit entsprechend innovativem Serviceangebot können im Wettbewerb Alleinstellungsmerkmale schaffen.

Auf den Punkt gebracht

Der Kongress bildet die Plattform zum Austausch mit Experten über wesentliche Themen rund um Digitalisierung und Wandel. Spannende Impulse versprechen die prominenten Keynote Speaker:

- Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (Mathematiker, Informatiker, Leiter des FAW/n und Juryvorsitzender des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft) sagt: In Sachen Klimaneutralität, Umweltschutz und der Verteilung von Wohlstand und Wachstum läuft uns die Zeit davon. Was muss geschehen, um den Rückstand wettzumachen? Welche globalen Programme tun not? Was muss lokal geschehen?
- Vince Ebert (Diplom-Physiker, Vortragsredner, Autor und Wissenschaftskabarettist) spricht über Zufälle: Waren unsere Erfolge immer das Er-

gebnis überlegten Vorgehens und harter Arbeit? Spielte nicht doch der Zufall stärker mit, als uns lieb sein kann? Im Zeitalter der Digitalisierung scheint es, als sei es nur noch ein kleiner Schritt zur vollständigen Berechenbarkeit. Doch wie geht man mit Dingen um, die sich unserem Wunsch nach Kalkulierbarkeit und Sicherheit entziehen?

- Dr. Frederik G. Pferdt (Chief Innovation Evangelist von Google Inc. und Adjunct Professor an der d.school der Stanford University) hat bei Google das Kreativlabor „The Garage“ geschaffen, um Erfolgsideen ans Licht zu bringen. Mit dem CSI:Lab (Creative Skills for Innovation) spürt er zudem den Faktoren nach, die auf die Erfolgsbahn führen: Wie schafft man eine Unternehmenskultur, die das Mögliche in Frage stellt und die digitale Zukunft mitgestaltet? Wie kultiviert man Erfindergeist? Wie kommt man raus aus der Routine? Welche Katalysatoren zünden innovatives Denken und Handeln?

Gemeinsam mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und Hermann J. Merken, Vorsitzender des Vorstands der Aareal Bank Group, diskutieren die drei Keynote Speaker am letzten Kongresstag das herausfordernde Thema „Jetzt heißt es machen: Fit für den digitalen Wandel?“, moderiert von Corinna Wohlfeil (n-tv).

Auszug aus der Agenda

Darüber hinaus erwartet die Teilnehmer ein vielseitiges Vortragsangebot von Branchenexperten. Unter anderem beschreibt Aareon-Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alflen den „Aufbruch ins digitale Zeitalter“. Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank Group, spricht über „Vordenken. Zukunft gestalten.“ „Wie die Aareal Bank die digitale Trans-



Oben: Die Talkrunde 2016
mit Moderatorin Corinna
Wohlfeil (L.)
Unten: Galaabend 2016

formation umsetzt“, erläutert Lars Ernst, Aareal Bank AG. GdW-Präsident Axel Gedaschko plädiert für: „Mitmachen statt Miesmachen - den Weg gestalten“. „Innovationen jetzt auf den Weg bringen“ empfiehlt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW. Steffen Hess, Fraunhofer IESE, zeigt am Beispiel „Digitale Dörfer“ auf, „was man von der Digitalisierung ländlicher Regionen lernen kann“. „Wie sich die Kommunikation verändert und wie wir davon profitieren können“ thematisieren Andreas Habicht und Jonathan Habicht, Dr. Habicht Unternehmensentwicklung. Des Weiteren berichten Immobilienunternehmen aus der Praxis.

Entspannt Netzwerken

Das Get-together am Vorabend, ein abwechslungsreiches Rahmenprogramm und die exklusive Galaveranstaltung ermöglichen den Teilnehmern neben dem Fachprogramm einen entspannten Austausch mit Kollegen und weiteren Vertretern der Immobilienbranche. Im Rahmen des Galaabends wird GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko den 14. DW-Zukunftspreises für die Immobilienwirtschaft verleihen. In diesem Jahr zeichnen Aareon und die DW unter dem Motto „Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient“ drei Immobilienunternehmen aus. ■



Stefanie Meik
Corporate Marketing & Communications
Aareon AG
Mainz

Weitere Informationen:
www.aareon-kongress.de

Warum ich das mach?

**WEIL ICH
ES KANN.**



mit **epiqr**[®]

**VERKEHRS-
SICHERUNG.**

**MACHT AUS DUMMEN
DATEN ECHTEN RISIKOSCHUTZ.**



**Sie erreichen einfach
viel schneller viel mehr.**

- MOBILE IT-LÖSUNG
- VARIABLER PRÜFKATALOG
- FRISTENMANAGEMENT
- ERGEBNISDOKUMENTATION

www.calcon.de



Fraunhofer
IBP
eine Ausgründung des

Interview mit Andreas Ibel

„Mehr als nur das Projekt eines halben Ministeriums“



Quelle: BFW

Bis Mitte des Jahres hält der BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. den Vorsitz in der BID – Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. Im Gespräch mit Andreas Ibel, BID-Vorsitzender und Präsident des BFW, geht es um politisch Geleistetes, Erwartungen an die Politik der Regierung ab Herbst und die Beteiligung am DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft.

Der BFW hat seit Sommer 2016 den Vorsitz in der BID. Jetzt im Sommer, am 20. Juni 2017, geht der Vorsitz an den Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) über. Welches Resümee ziehen Sie aus den vergangenen Monaten als Vorsitzender?

Die vergangenen zwölf Monate haben gezeigt, wie wichtig und notwendig die BID als Arbeitsgemeinschaft ist. Insbesondere dann, wenn wir klare Kante zeigen und sagen müssen: Das geht so nicht! Das war bekanntermaßen beim Klimaschutzplan der Fall. Hier hat die BID ihre Geschlossenheit und Stärke unter Beweis gestellt.

Wir haben uns jetzt mit dem Bundesbauministerium darauf geeinigt, dass wir im Rahmen einer Innovationspartnerschaft neue, wirtschaftliche Ansätze für eine technologieoffene Minderung von Treibhausgasen entwickeln. Dabei haben wir auch klargemacht, dass eine sozialverträgliche Klimaschutzpolitik immer eine aktive Förderpolitik und steuerliche Anreize mitbedenken muss. Ich denke, hier haben wir als BID unsere Handlungsfähigkeit und unser Verantwortungsbewusstsein klar unter Beweis gestellt. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn Wohnen auch bezahlbar bleibt.

Hätte ein „Superverband“ – anstatt einer Arbeitsgemeinschaft – nicht noch eine viel stärkere Stimme?

Das ist ein Trugschluss. Jeder Verband hat seine speziellen, berechtigten Interessen und Mitgliedergruppen, die ihn von den anderen unterscheiden. Die Verbändelandschaft spiegelt also die heterogenen Akteure, Märkte und Interessen wider. Wenn wir nun in einem Superverband zu allen Themen Kompromisse ausloten und nur noch mit einer Stimme sprechen würden, würde das unsere Positionen letztendlich verwässern. Der Branche wäre damit nicht geholfen – im Gegenteil.

Am 24. September sind dieses Jahr wieder Bundestagswahlen. Wo sehen Sie die größten Gefahren für die Immobilienwirtschaft im Bundestagswahlkampf?

Eine große Gefahr für den Wahlkampf und auch für die neue Legislaturperiode sehe ich darin, dass die Grundlagen, die wir gemeinsam im Bündnis und der Baukostenenkommision erarbeitet haben, wieder in Frage gestellt werden. Das haben wir ja bereits bei den gescheiterten Verhandlungen zur Sonder-AfA erlebt. Sobald es um konkrete Förderung ging, wollte die Politik nichts mehr von den gemeinsam erarbeiteten Ergebnissen wissen. Diese Grundlagen müssen auch in der nächsten Legislaturperiode gelten!

Was erwarten Sie von der neuen Legislaturperiode – egal welche Koalition sich bildet?

Zum einen hoffe und erwarte ich, dass das Thema „Bezahlbares Wohnen und Bauen“ endlich Chefsache wird. In den vergangenen drei Jahren ist leider viel zu wenig umgesetzt worden, obwohl wir mit dem Bundesbauministerium im Bündnis eine gute Vorlage geliefert haben. Die Crux war aber, dass das Thema nie als Anliegen des gesamten Bundeskabinetts betrachtet wurde, sondern nur als Projekt eines halben Ministeriums.

Und der zweite Punkt: Die Belange für Immobilien sind derzeit auf vier verschiedene Ministerien aufgeteilt. Da hat jedes Ministerium sein eigenes Süppchen gekocht. Heraus kommt dabei fast nichts, weil sich die Akteure gegenseitig blockieren. Deshalb fordert der BFW, dass alle Belange zum Thema Bauen und Wohnen in einem eigenständigen und starken Bauministerium gebündelt werden, weil sie eng miteinander verzahnt sind. Das geht von den energetischen Herausforderungen, Bauen, Wohnen bis zu den mieterrechtlichen Belangen.

Wie politisch wird die Expo Real im Oktober 2017 werden? Planen Sie bereits Gesprächsthemen und -runden?

Die Expo Real findet eineinhalb Wochen nach der Bundestagswahl statt, also vermutlich mitten in der Zeit der Koalitionsverhandlungen. Sie wird also mit Sicherheit hochpolitisch! Und noch

spannender als sonst, weil vieles erst kurzfristig konkretisiert werden kann.

Das Thema Digitalisierung ist eines der Megathema unserer Zeit. Wie weit sind Ihre Mitgliedsunternehmen, was diese Aufgabe angeht?

Das ist wie in allen anderen Branchen auch: In manchen Unternehmen ist die Digitalisierung schon sehr weit fortgeschritten, in anderen noch in den Kinderschuhen. Das hängt meist von der Größe des Unternehmens ab.

Letztlich ist es das Wichtigste, dass sich unsere BFW-Unternehmen den Herausforderungen stellen und diese auch als Chancen verstehen, und nicht nur als Kostenfaktor. Mir geht es da übrigens nicht anders! Deshalb wollen wir als Verband unsere Mitgliedsunternehmen bei diesem Prozess begleiten und unterstützen, indem wir Themen rund um die Digitalisierung identifizieren und Entwicklungen aufzeigen. Wir wollten das Thema aus der manchmal etwas nebulösen Theorie ganz konkret in die Praxis bringen. Das Interesse ist so groß, dass wir schon das nächste Digitalisierungsforum planen, dieses Mal mit unserem Landesverband

Berlin-Brandenburg. Die Neuauflage findet also in der Hauptstadt statt, am 4. Juli 2017.

Der Deutsche Immobilien Kongress steht dieses Jahr Mitte Mai unter dem Motto „Innovativer Mittelstand 2025“. Was dürfen die Teilnehmer erwarten?

Wir zeigen in einer Prognos-Studie, worauf sich die mittelständische Immobilienwirtschaft einstellen muss, und zwar in den verschiedensten Bereichen: Von Innovationen und Transfer mit der Wissenschaft, umweltfreundlichen Technologien und Digitalisierung, aber auch bei der Personalarbeit und im Bereich der Förderung und Finanzierung. Diese Schwerpunkte werden auch in den Fachvorträgen und Diskussionsrunden vertieft. Natürlich werden auch wieder hochrangige Gäste aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik erscheinen, etwa die Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries. Den Abschluss bildet eine Abendveranstaltung in einem festlichen Rahmen, in dem sich die Teilnehmer austauschen und kennenlernen können.

Der BFW beteiligt sich aktuell seit diesem Jahr am DW-Zukunftspreis der Immobilien-

wirtschaft. Anfang Juni werden in Garmisch-Partenkirchen die Preisträger ausgezeichnet. Was hat den BFW dazu bewogen, sich an diesem Preis zu beteiligen?

Wir freuen uns, dass wir uns erstmalig an diesem hochklassigen Preis beteiligen können! Innovationen und neue Entwicklungen lassen sich bei allen Immobilienunternehmen in der Immobilienwirtschaft feststellen. Für uns ist dieser Preis ein weiterer Baustein, der unsere Digitalisierungskampagne unterstützt. Ich bin sicher, dass sich in diesem Jahr auch viele BFW-Unternehmen daran beteiligen werden!

Herr Ibel, vielen Dank für das Interview!

Die Fragen stellte Ulrike Silberberg.



Weitere Informationen zum BFW und dem Deutschen Immobilien Kongress 2017 unter:
www.bfw-bund.de



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662

E-Mail: immobilien@ibb.de

www.ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**

Leistung für Berlin.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Neue Informationspflichten bei alternativer Streitbeilegung

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz trat zum 1. April 2016 in Kraft. Dieses Gesetz verlangt ab Februar 2017 bestimmte Informationspflichten auf den Internetseiten von Wohnungsunternehmen. Der Artikel beschreibt, welche Unternehmen betroffen sein können und worauf sie achten müssen.



Carsten Herlitz
Justiziar
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e. V.
Berlin

Im Zusammenhang mit dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) sind ab dem 1. Februar 2017 neue Informationspflichten zu beachten. Wohnungsunternehmen, die Webseiten betreiben oder Allgemeine Geschäftsbedingungen – wie z. B. die GdW-Mustermietverträge oder andere vorformulierte Verträge – verwenden, müssen

angeben, ob Bereitschaft zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle besteht oder nicht. Sofern Bereitschaft besteht, ist die Verbraucherschlichtungsstelle zu nennen. Vergleichbares gilt, wenn entstandene Streitigkeiten aus einem Verbrauchervertrag nicht unternehmensintern beigelegt werden können.

Die gesetzliche Regelung

Unternehmer, die zur Teilnahme an einem Verbraucherschlichtungsverfahren (z. B. aufgrund einer Abrede, eines Gesetzes oder einer Verbandsatzung) verpflichtet sind, müssen auf ihrer

Webseite und in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen hierauf hinweisen und die zuständige Stelle angeben (vgl. § 36 Abs. 1 Nr. 2 VSBG). Der Hinweis soll leicht zugänglich, klar und verständlich erfolgen. Für Vermieter und Wohnungsunternehmen gibt es eine solche gesetzliche oder – jedenfalls für Mitglieder des GdW – satzungsrechtliche Verpflichtung nicht. Fehlt eine solche Pflicht, müssen alle Unternehmen, die mehr als zehn Mitarbeiter beschäftigen, auf ihrer Webseite und in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen erklären, ob sie zu einem Verbraucherschlichtungsverfahren bereit sind oder nicht. Anzugeben ist also auch die fehlende Bereitschaft (§



36 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 VSBG). Für die Anzahl der Beschäftigten (Kopfzahl) ist Stichtag der 31. Dezember des jeweiligen Vorjahres.

Hiervon unabhängig bestimmt § 37 VSBG weiter, dass jeder Unternehmer bei Verbraucherverträgen - wie z. B. dem GdW-Mustermietvertrag oder andere vorformulierte Vertragsbedingungen - den Verbraucher, dessen Beschwerde nicht beigelegt werden konnte, auf die für ihn zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen und mitteilen muss, ob das Unternehmen zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren bei der entsprechenden Stelle bereit oder verpflichtet ist. Auch hier ist die fehlende Bereitschaft mitzuteilen.

Die Folgen

Der Hinweis auf das alternative Streitbeilegungsverfahren hat bei über zehn Mitarbeitern zu erfolgen:

1. Auf der Webseite des Unternehmens - ein Hinweis im Impressum sollte genügen.
2. Im vorformulierten Vertrag, d. h. einem Vertrag, der dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 BGB ff. unterfällt. Gemäß der gesetzlichen Definition in § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB sind allgemeine Geschäftsbedingungen alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei stellt. Solche Verträge werden also nicht individuell ausgehandelt.
3. In einem Schreiben oder einer E-Mail bei Verbraucherverträgen, soweit einer Beschwerde des Verbrauchers, hier des Mieters, nicht abgeholfen wurde. Gemäß § 310 BGB sind Verbraucherverträge solche zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher.

In all diesen Fällen muss die Bereitschaft oder fehlende Bereitschaft zur Teilnahme an einem alternativen Streitbeilegungsverfahren erklärt werden. Folgende Formulierungen bieten sich an:

- Alternative 1: Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.
- Alternative 2: Wir sind zur Beilegung von Streitigkeiten mit Verbrauchern (z. B. über Mietstreitigkeiten) zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle bereit. Die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V. in Kehl am Rhein, www.verbraucher-schlichter.de. Zur Beilegung der genannten Streitigkeiten werden wir in einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Stelle teilnehmen.

Der Hinweis auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle

§ 37 VSBG bestimmt, dass der Unternehmer den Verbraucher auf die für ihn zuständige Verbraucherschlichtungsstelle unter Angabe von deren Anschrift und Webseite hinzuweisen hat, wenn die Streitigkeit über einen Verbrauchervertrag durch den Unternehmer und den Verbraucher nicht beigelegt werden konnte. Der Unternehmer gibt zugleich an, ob er zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren bei dieser Verbraucherschlichtungsstelle bereit oder verpflichtet ist. Gemäß Abs. 2 hat der Hinweis in Textform zu erfolgen.

Nach der Gesetzesbegründung folgt die Pflicht aus § 37 Artikel 13 Abs. 3 der EU-Richtlinie 2013/11. Sie trifft also Unternehmer, die eine Streitigkeit aus einem Verbrauchervertrag nicht durch Verhandlungen mit dem Verbraucher (Kunden), zum Beispiel im Rahmen eines unternehmenseigenen Kundenbeschwerdesystems, beilegen konnten. Dabei betont die Gesetzesbegründung, dass die Informationspflicht insbesondere auch für Unternehmer gilt, die an Streitbeilegungsverfahren nicht teilnehmen. Sie müssten dem Verbraucher klar sagen, dass sie eine Teilnahme am Schlichtungsverfahren ablehnen, um diesem Mühe und Kosten zu ersparen, die durch die vergebliche Anrufung der angegebenen Verbraucherschlichtungsstelle entstehen könnten (vgl. BT-Drucks. 18/5089).

Bildlich gesprochen hat also der Hinweis dann zu erfolgen, wenn das Unternehmen den „außergerichtlichen“ Versuch der Einigung beenden möchte. Die Gesetzesbegründung aber benennt nicht den Zeitpunkt, an dem feststeht, dass der Streit unternehmensintern nicht beigelegt werden konnte. Auch wird kein Aufschluss darüber gegeben, ob die Informationspflicht auch dann besteht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht entsprechend nachgekommen ist, aber der Streit wider Erwarten doch noch weitergeführt wird und erneut ohne Einigung endet. Es dürfte hier eine unsachgemäße Förmelerei sein, erneut eine entsprechende Information zu verlangen. Dies gilt auch deshalb, da sich die entsprechende Information bereits aus der Webseite und dem Vertrag ergibt. Aus diesem Grund erscheint der gesetzlich vorgesehene dreifache Hinweis auf die Beteiligung am Schlichtungsverfahren übertrieben. Im Grundsatz ist der Hinweis im AGB-Vertrag völlig ausreichend. Vom Verbraucher, der am Rechtsverkehr teilnimmt, kann bei Streitigkeiten verlangt werden, in den Vertrag zu schauen und sich entsprechend zu informieren. So aber entsteht für Unternehmer, also auch für Wohnungsunternehmen, ein zusätzlicher bürokratischer Aufwand, an dessen

Sinnhaftigkeit man durchaus zweifeln darf und der das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter durchaus belasten kann. Letzteres ist gerade im Mietrecht zu vermeiden.

Sanktionen

Beim Verstoß eines Unternehmers gegen die Informationspflichten besteht die Möglichkeit für den Verbraucher, gegen den Unternehmer Ansprüche wegen der Verletzung vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten geltend zu machen. Dies dürfte insbesondere dann der Fall sein, wenn der Verbraucher eine Streitbeilegungsstelle aufgesucht hat, der Unternehmer aber nicht darauf hingewiesen hat, dass er das Streitbeilegungsverfahren nicht betreibt.

Verbraucherschutzverbände könnten weiter die Einhaltung der Informationspflichten über das Unterlassungsklagegesetz geltend machen. Verstöße gegen Informationspflichten sind allerdings nicht bußgeldbewährt.

Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WumS)

Die entsprechenden Ausführungen gelten auch für WumS, dabei sind insbesondere Hinweise in die Sparordnung aufzunehmen. Für Wums sind jedoch - abseits von Mietstreitigkeiten - andere Schlichtungsstellen zuständig. Soweit es sich um Bankgeschäfte (Einlagengeschäfte) handelt, ist die Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, in Bonn (www.bafin.de/schlichtungs-stelle@bafin.de) und bei Fernabsatzverträgen über Bankgeschäfte (Einlagengeschäft) die Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank in Frankfurt (www.bundesbank.de/schlichtung@bundesbank.de) zuständig.

Fazit

Wohnungsunternehmen müssen ihre Verträge und ihren Internetauftritt dahingehend überprüfen, ob sie die Informationspflichten des VSBG erfüllen. Die Umsetzung der Informationspflichten ist zwar kein direkter Prüfungsgegenstand der genossenschaftlichen Pflichtprüfung bzw. Jahresabschlussprüfung, jedoch gehört sie zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung.

Die wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften beraten Sie gern bei Fragen zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz. ■



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Damit Haftung nicht haften bleibt

Externe Innenrevision

Stetiger Wandel zwingt Vorstände und Geschäftsführer, Abläufe nicht nur laufend zu überdenken, sondern auch zu überwachen. Die Einhaltung gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Vorgaben, die Ordnungsmäßigkeit und auch die Wirtschaftlichkeit müssen gewährleistet sein. Die zunehmende Komplexität macht es dabei immer öfter erforderlich, einzelne Aufgaben an spezialisierte Dienstleister zu delegieren. Ein Fallbeispiel.



Janis Bailitis
JBC Janis Bailitis Consulting
Berlin



Danilo Dunkel
Dedecon Services e. K.
Lützen

Gerade in der Immobilienwirtschaft sind bereits Sachbearbeiter mit verhältnismäßig großen Vermögenswerten betraut. So trägt beispielsweise ein Mitarbeiter, der 500 Wohneinheiten betreut, bei einem angenommenen Durchschnittswert von 40.000 € pro Wohnung Verantwortung für ein Vermögen von immerhin 20 Mio. €; selbst Auftragsvergaben können sich im Rahmen der Neuvermietung allein für eine Wohnung durchaus auf 10.000 € und mehr belaufen. Wie kann man in jedem Falle sicherstellen, dass alle gesetz-

lichen Vorgaben und die Ordnungsmäßigkeit in allen Abläufen eingehalten werden? Die gemachten Erfahrungen der GESOBAU AG verdeutlichen, dass selbst sensible Bereiche wie die Innenrevision erfolgreich durch externe Anbieter unterstützt werden können.

Verantwortung und Verpflichtung

Genau dieser Fragestellung geht die interne Revision auf den Grund. Der Gesetzgeber hat deshalb mit dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im

Unternehmensbereich (KonTraG) Vorstände und Geschäftsführer verpflichtet, diese im Rahmen eines internen Überwachungssystems durchzuführen. Doch gerade kleineren Unternehmen fällt es zuweilen schwer, geeignete Mitarbeiter für Revisionsstätigkeiten zu finden und zu beschäftigen. Die personellen Kapazitäten reichen ohnehin meist nur, um das operative Geschäft zu meistern und den wichtigen Anforderungen an das Berichtswesen und das Controlling gerecht zu werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Innenrevision als Stabstelle des Geschäftsführers abseits der operativen Bereiche organisiert sein sollte, um Interessenskonflikten vorzubeugen.

So verwundert es nicht, dass Unternehmen neben anderen wichtigen Leistungen - wie dem Marketing und dem Datenschutz - eben auch Innenrevisionsleistungen bedarfsweise von spezialisierten Anbietern erbringen lassen. Die Frage, die sich dabei jedoch stellt: Wie kann die Prüfung auf die Besonderheiten des Unternehmens zugeschnitten und trotzdem möglichst unaufwändig und ressourcenschonend gestaltet werden?

Aller guten Dinge sind drei

Mit der GESOBAU hat sich sogar ein großes kommunales Unternehmen entschieden, einen Teil der Prüfungen von externen Revisoren durchführen zu lassen. In einem ausführlichen Vorgespräch wurden die bereits identifizierten Prüffelder und -bereiche sowie die wesentlichen Rahmenbedingungen und Ziele erörtert und spezifische Anforderungen konkretisiert. Neben einer professionellen Durchführung der Prüfung war der GESOBAU besonders wichtig, dass vor der Prüfung zunächst ein detaillierter Prüfkatalog erstellt und freigegeben wird, dass die Kommunikation mit den betroffenen Fachbereichen vertrauensvoll und reibungslos verläuft und dass im Anschluss

MUSTER AUS DEM PRÜFKATALOG

GESOBAU

5 Auftragsbearbeitung - Vergabevermerke und Auftragserteilung

5.01 Erfolgen die Bestellung und die Auftragserteilung im 4-Augen-Prinzip?

10007

Quelle: Geschäftsbewertung Vergabe / Einkauf, Abschnitt 7.1

Methode: Aufträge stiften

Anzahl: 10 Aufträge bis 2.000 € sowie 10 Aufträge über 2.000 € mit Erhebungsdatum vom 01.01. bis 30.06.2016

Anmerkung:

5.02 Wird das Auftragserteilungsrecht durch mindestens eine Unterschrift eingehalten?

10028

Quelle: Geschäftsbewertung Vergabe / Einkauf, Abschnitt 7.3

Methode: Aufträge stiften

Anzahl: 10 Aufträge bis 2.000 € sowie 10 Aufträge über 2.000 € mit Erhebungsdatum vom 01.01. bis 30.06.2016

Anmerkung:



Neubauprojekt Pankower Gärten der GESOBAU

eine detaillierte Dokumentation aller Beobachtungen und Erkenntnisse erfolgt.

Diese Anforderungen wurden in einem dreistufigen Verfahren realisiert:

Präzision sorgt für Sicherheit

Im Vorfeld der Prüfung wurde für jedes Prüfungsthema ein Prüfkatalog erstellt und mit der GESOBAU abgestimmt. Ein solcher Prüfkatalog enthielt um die 50 einzelne Prüfkriterien in ausformulierter Frageform, die sich maßgeblich am Ablauf des zu prüfenden Geschäftsprozesses orientierten. Die Prüfkriterien wurden im Wesentlichen aus den detaillierten Geschäftsanweisungen der GESOBAU sowie anhand gesetzlicher Anforderungen ermittelt. Neben der genauen Angabe der exakten Quelle war zu jedem Prüfkriterium die anzuwendende Untersuchungsmethode (z. B. Kurzinterview, Belegprüfung, EDV-Recherche) sowie mit Anzahl und Art der jeweils zu betrachtenden Fälle der Stichprobenumfang (z. B. fünf Mietverträge, zehn Aufträge mit freihändiger Vergabe, fünf Rechnungen nach Einheitspreisabkommen) definiert.

Technisch erfolgte die Abbildung des Prüfkataloges in einer Datenbank, die über Bedingungs- und Sortierfelder bereits die Abstimmung und zeitliche Planung stark vereinfachte. So konnten im Rahmen der Abstimmung die einzelnen Prüfkriterien sehr flexibel angeordnet, geändert oder bei Bedarf auch deaktiviert werden. Bei der zeitlichen Planung erwies es sich beispielsweise als vorteilhaft, die Prüfkriterien nach der Untersuchungsmethode zu gliedern, um gleichartige Untersuchungsgegenstände zusammenfassen und damit den Prüfaufwand besser abschätzen zu können. Schließlich konnte zu jedem beliebigen Status ein vollständiger Entwurf des Prüfkatalogs ohne zusätzlichen Formatierungsaufwand oder daraus

resultierende Fehler auf „Knopfdruck“ erstellt werden. „Die präzise Planung sorgte von Anfang an für Sicherheit hinsichtlich der Inhalte der Prüfung sowie des damit verbundenen Aufwands, auch bezüglich der Belastung der Fachabteilungen“, resümiert Erik Berger, Interner Revisor der GESOBAU, die Vorbereitungsphase.

Kommunikation schafft Vertrauen

Um eine möglichst offene und konstruktive Arbeitsatmosphäre zu erreichen, wurde jeder zu prüfende Fachbereich zunächst über die Struktur, den Umfang und den Inhalt des Prüfkatalogs ausführlich informiert. Anschließend fand gemeinsam mit den Bereichsverantwortlichen im Zufallsverfahren die Auswahl der im Prüfkatalog vorgesehenen Anzahl konkreter Fälle aus der Gesamtheit statt. Während der Prüfung erfolgte schließlich ein offener Umgang mit Erkenntnissen und Beobachtungen, um Sachverhalte und Feststellungen zu diskutieren und erste Empfehlungsansätze ableiten zu können. Auf diese Kommunikation legte die GESOBAU besonderen Wert, denn „der Einsatz externer Revisoren bedarf immer eines gewissen Fingerspitzengefühls. Professionelle und verbindliche Kommunikation sind dabei wichtige Voraussetzungen für Akzeptanz und Vertrauen in den Fachbereichen und somit für ein Gelingen der Prüfung“, so Erik Berger.

Dokumentation gibt verlässliche Orientierung

Um die zukünftige Nachvollziehbarkeit aller Aussagen zu gewährleisten, stellte die GESOBAU nicht zuletzt hohe Anforderungen an die Dokumentation. Zu jeder Frage wurden neben der eigentlichen Beurteilung die betrachteten Fälle festgehalten und zu jedem dieser Fälle alle Beobachtungen in der Datenbank erfasst. Der Nutzen des Datenbankeinsatzes zeigte sich in

dieser Phase hauptsächlich in der Flexibilität bei der Aufbereitung und Darstellung der Ergebnisse. So konnten einzelne Berichte als Datenbankreports mit minimalem Aufwand je nach Adressat und Bedarf in unterschiedlicher Detailtiefe oder in gewünschter Sortierung bereitgestellt werden. Der Vorstand erhielt letztlich einen schriftlichen Bericht einschließlich einer Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse sowie ersten Empfehlungen.

Prüfung bestanden ...

Der GESOBAU ist es mit der Beauftragung externer Revisoren gelungen, die interne Revision durch zusätzliche Prozesskompetenz sowie einen kritischen Blick von außen zu unterstützen und damit den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Überwachungspflichten mehr als gerecht zu werden. Besonders ressourcenschonend – auch im Hinblick auf die zeitliche Beanspruchung der Fachbereiche – erwies sich dabei die detaillierte Erstellung des Prüfkatalogs vor Beginn der Prüfung. Die Revisionsprüfung konnte dadurch sehr systematisch und stringent erfolgen. Das schrittweise Vorgehen ermöglichte es darüber hinaus, die zeitliche Beanspruchung der Fachbereiche gering zu halten.

Spätestens jedoch, wenn das bearbeitete Prüffeld einer erneuten Prüfung unterzogen werden soll, wird der verabschiedete Prüfkatalog noch viel stärker in Sachen Effizienz punkten können. Der Katalog kann und soll – von notwendigen Anpassungen abgesehen – wieder verwendet werden. Dadurch kann in Zukunft nämlich nicht nur mit wesentlich geringerem Aufwand geprüft werden, sondern auch ein Vergleich im Zeitverlauf angestellt und die Entwicklung des Prüfgegenstandes beurteilt werden.

Die intensive und offene Kommunikation mit den betroffenen Fachbereichen ermöglichte einerseits einen konfliktfreien Umgang mit den anstehenden Revisionsprüfungen. Andererseits sorgte die mit dem Einsatz externer Prüfer einhergehende Neutralität für Aufgeschlossenheit gegenüber erforderlichen Veränderungen.

Schließlich verhalf die datenbankgestützte Prüfungsarbeit dazu, Berichte schnell und adressatenorientiert zu erstellen. „Die übersichtliche und verdichtete Darstellung der Ergebnisse erlaubt es, sich schnell einen Überblick über die wesentlichen Ansatzpunkte und Empfehlungen aus der Revisionsprüfung zu verschaffen. Durch die zugeordneten Querverweise haben wir zudem die Option, den Erkenntnisschluss genau nachzuvollziehen und zielgerichtet ins Detail zu gehen“, bewertet Erik Berger rückblickend die ihm zur Verfügung gestellten Revisionsberichte. ■

Datenschutz in Wohnungsunternehmen

Die Auswirkung der neuen Datenschutz-Grundverordnung

Die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) ersetzt die bisherige EU-Datenschutzrichtlinie 95/46/EG. Wie jede EU-Verordnung entfaltet sie unmittelbare Wirksamkeit in den Mitgliedstaaten. Eine Umsetzung in nationales Recht ist nicht notwendig, um Gültigkeit zu erlangen. Jedoch bestehen Öffnungsklauseln, die die nationalen Gesetzgeber umsetzen müssen/können. Zwingende Geltung hat die DS-GVO ab dem 25. Mai 2018. Bis dahin ist auch das Bundesdatenschutzgesetz anzupassen. Ein Blick auf die absehbaren Auswirkungen.



David Hummel
Externer Datenschutz
Netzwerk Datenschutz
der Wohnungswirtschaft
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Christoph Schmidt
Externer Datenschutz
Netzwerk Datenschutz
der Wohnungswirtschaft
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH

Der Datenschutz im privaten und öffentlichen Bereich soll vereinheitlicht werden, so das gemeinhin formulierte Ziel. Weiter soll auch eine Harmonisierung des Datenschutzes in der gesamten EU durch einheitliche Rechtsanwendung (einheitliche Entscheidungen der Aufsichtsbehörden) erreicht werden.

Die DS-GVO eröffnet in bestimmten Bereichen die Möglichkeit für ergänzende nationale Regelungen. Diese dürfen aber nicht dazu führen, dass das durch die DS-GVO vorgegebene Schutzniveau unterlaufen wird. Wegen der Vereinheitlichung des Datenschutzraumes können sich Betroffene an die Datenschutzbehörde ihres Mitgliedsstaates wenden, unabhängig davon, wo der Datenmissbrauch passiert ist. Für Unternehmen bleibt aber die Aufsichtsbehörde an ihrem Hauptsitz zuständig. Diese Regelung wird voraussichtlich für Wohnungsunternehmen ohne Relevanz sein, weil diese im Regelfall nur national tätig sind.

Bestellung eines Datenschutzbeauftragten (DSB)

Behörden und öffentliche Stellen haben einen DSB zu bestellen. Nach der bisherigen Legaldefinition des BDSG waren kommunale Unternehmen den öffentlichen Stellen nicht zugeordnet. Abzuklären ist hierbei noch, ob kommunale Wohnungsunternehmen künftig öffentliche Stellen sind und deshalb unabhängig von anderen Kriterien einen DSB zu bestellen haben.

Auch Unternehmen, die umfangreich besondere Datenkategorien gem. Art. 9 Abs. 1 DS-GVO verarbeiten, haben einen DSB zu bestellen. Dazu könnte auch die Erhebung der Konfession gehören, die z. B. für die Dividendenausüttung bei Genossenschaften verarbeitet wird. Da diese Verarbeitung nicht zu den Kerntätigkeiten der Genossenschaft gehört, ist unseres Erachtens Art. 9 Abs. 1 DS-GVO bei Genossenschaften nicht einschlägig.

Zu den Voraussetzungen für die zwingende Bestellung eines DSB besteht eine Öffnungsklausel

in der DS-GVO; es bleibt abzuwarten, wie diese in deutsches Recht umgesetzt wird. Es wird erwartet, dass sich die zukünftige deutsche Regelung inhaltlich an der bestehenden Bestellpflicht von § 4f Abs. 1 BDSG orientieren wird. Danach ist ein betrieblicher DSB nur zu bestellen, wenn personenbezogene Daten automatisiert verarbeitet werden und mindestens zehn Arbeitnehmer damit ständig beschäftigt sind.

Aufgaben des DSB

Der DSB hat die Einhaltung der DS-GVO und anderer Datenschutzvorschriften zu überwachen und die Verantwortlichen im Unternehmen zu unterrichten und zu beraten. Bisher hatte der DSB nur darauf hinzuwirken, dass die datenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Nach der DS-GVO hat der DSB nun umfassende Überwachungspflichten und seine pflichtgemäße Aufgabenerfüllung nachzuweisen. Bei der Risikobetrachtung muss neben dem Unternehmen auch im besonderen Maße das Risiko des von der Datenverarbeitung Betroffenen berücksichtigt werden.

Verfahrensverzeichnis

Bisher war ein öffentliches Verfahrensverzeichnis zu führen und ggf. Kunden/Geschäftspartnern etc. vorzulegen. Jetzt muss ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten geführt werden. Auf Anfrage ist das Verzeichnis den Aufsichtsbehörden zur Verfügung zu stellen.

Sicherheit der Verarbeitung

Die im Unternehmen für die Datenverarbeitung verantwortlichen Personen haben die Pflicht, eine den Datenschutz gewährleistende Technik bereitzustellen (Art. 25 und 32 DS-GVO). Es ist dabei

UMSETZUNG DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

DS-GVO
Inkrafttreten 25. Mai 2018

Novellierung BDSG
bis 25. Mai 2018

Auslegungshinweise
ab ?????

Quelle: WTS

TRANSPARENZGRUNDSATZ

Transparenzgrundsatz
Transparente Verarbeitung der Daten durch
Informationspflichten, Auskunftsrechte und Rechte der Betroffenen

**Artikel 13 und 14
DS-GVO**
Informationspflichten bei der
Datenerhebung beim
Betroffenen

Artikel 15 DS-GVO
Auskunftsrecht des
Betroffenen

**Artikel 16 bis 21
DS-GVO**
Recht auf:
Berichtigung,
Löschung,
Sperrung,
Widerspruch
des Betroffenen

Quelle: WTS

darauf zu achten, dass Vertraulichkeit, Integrität, Verfügbarkeit und Belastbarkeit gewährleistet sind. Die Belastbarkeit der IT-Systeme wurde bisher nicht in die Betrachtung einbezogen. Wie die Auslegung des Begriffs „Belastbarkeit“ sein wird, bleibt abzuwarten.

Technisch organisatorische Maßnahmen zum Datenschutz sind unter Abwägung des Stands der Technik, den Implementierungskosten, dem Zweck der Verarbeitung, der Eintrittswahrscheinlichkeiten und nach der Schwere des Risikos für die Betroffenen zu bestimmen.

Einwilligungserklärungen

Die Einwilligungserklärung bleibt weiterhin einer der zentralen Bestandteile bei der Zulässigkeit der Datenerhebung. Soweit die Zulässigkeit der Datenerhebung nicht aus einer Rechtsvorschrift abgeleitet werden kann, ist weiterhin die bewusste Zustimmung und die Möglichkeit der Ablehnung erforderlich.

Die Schriftform ist nicht mehr erforderlich, auch eine stillschweigende Erklärung, soweit sie eindeutig ist, ist zulässig. Stillschweigen oder vermutetes Interesse genügt jedoch nicht. Das Unternehmen hat den Nachweis über die Abgabe zu führen, so dass weiterhin die Einhaltung der Schriftform zu empfehlen ist.

Information bei Datenerhebung (Art. 13) – Transparenzgrundsatz

Werden personenbezogene Daten bei der betroffenen Person erhoben, hat der Verantwortliche der betroffenen Person zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Daten Folgendes mitzuteilen:

- den Namen und die Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seines Vertreters,
- die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten,
- die Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden sollen, sowie die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung,
- ggf. das berechtigte Interesse,
- ggf. die Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten.

Zum Zeitpunkt der Erhebung der personenbezogenen Daten sind folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen, die notwendig sind, um eine faire und transparente Verarbeitung zu gewährleisten:

- die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden, oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung dieser Dauer,
- die Hinweispflicht auf das Recht auf Auskunft über die angeforderten personenbezogenen

Daten sowie die Möglichkeit der Berichtigung oder Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung,

- die Hinweispflicht auf die Möglichkeit zur Widerrufbarkeit von Einwilligungen,
- die Hinweispflicht auf das Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde, zu den Fragen, ob die Erhebung der personenbezogenen Daten gesetzlich oder vertraglich vorgeschrieben ist, ob die erhobenen Daten für den Vertragsabschluss überhaupt erforderlich sind, ob die betroffene Person verpflichtet ist, die personenbezogenen Daten bereitzustellen, und welche möglichen Folgen die Nichtbereitstellung hätte.
- Hinzuweisen ist auch auf das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling. Aussagekräftige Informationen über die involvierte Logik sowie die Tragweite und die angestrebten Auswirkungen einer derartigen Verarbeitung sind der betroffenen Person mitzuteilen.

Insbesondere bei der Neuvermietung könnte dies zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen. Wie die praktische Umsetzung zu erfolgen hat, bleibt abzuwarten.

Löschung von Daten und Recht auf Vergessenwerden

Es bestehen nun umfassendere Löschpflichten als bislang in § 35 BDSG. Löschkonzepte sind zu entwickeln und zu beachten, um die Einhaltung der Vorgaben der Verordnung nachweisen zu können. Dies betrifft vor allem Unterlagen abgelehnter Mietbewerber, beendeter Mietverhältnisse und ausgeschiedener Mitarbeiter.

Haftung und Sanktionen

Die Haftung der Verantwortlichen für den Datenschutz wird erweitert. Zukünftig sind den Betroffenen neben den materiellen auch immaterielle Schäden zu erstatten, die auf Datenschutzverstößen beruhen.

Gleichzeitig wird der Sanktionsrahmen erheblich verschärft. Für Verstöße ist ein Bußgeld von bis zu 20 Mio. € oder bis zu 4% des gruppenweiten Jahresumsatzes vorgesehen – je nachdem, welcher Betrag höher ist (Art. 83 Abs. 6 DS-GVO). Im BDSG ist bisher die Verhängung eines Bußgelds nur in Höhe von maximal 300.000 € möglich (§ 43 Abs. 3 BDSG).

Ausblick

Durch die DS-GVO ist vom Grundsatz her eine deutliche Verschärfung der Datenschutzvorschriften und der Sanktionen bei Verstößen gewollt. Ausschlaggebend für die praktische Umsetzung, insbesondere in dem für Wohnungsunternehmen wichtigen Bereich der Datenerhebung bei der Anbahnung von Mietverhältnissen, werden die Auslegungshinweise der Aufsichtsbehörden sein, diese und die Novellierung des BDSG stehen noch aus. Für die Wohnungswirtschaft ist zu befürchten, dass insbesondere die neuen Informationspflichten bei der Datenerhebung bei den Unternehmen zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führen. ■



Weitere Informationen:
www.wts-vbw.de



Quelle: hanohki / shutterstock.com

Die Neuankömmlinge offen willkommen zu heißen, ist wichtig. Sich realistisch mit möglichen Herausforderungen auseinanderzusetzen, die entstehen, wenn alteingesessene und neue Mieter zusammenleben, ist mindestens genauso wichtig für ein gutes Miteinander

Umgang mit Mietern aus dem Orient

Wenn ehemalige Flüchtlinge Normalmieter werden

Zehntausende Flüchtlinge wechseln nach der Klärung ihres Aufenthaltsstatus sukzessive in ein Normalmietverhältnis. Die Neumieter aus dem Orient sollen sich an deutsche Wohngepflogenheiten anpassen. Doch wo verläuft die Grenze zwischen Verhaltensweisen, die das Wohnungsunternehmen „ertragen“ muss, und solchen, deren Änderung der Vermieter mit Fug und Recht verlangen kann? Erste Erfahrungen aus einer Workshop-Reihe zeigen Möglichkeiten und Grenzen.



Manfred Neuhöfer
Mitglied der Geschäftsleitung
F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und
Umwelt GmbH
Hamburg

Männer geben Mitarbeiterinnen nicht die Hand, vollverschleierte Mietinteressentinnen verweigern die Überprüfung ihrer Identität, Reparaturtermine in den Wohnungen platzen wiederholt. Das sind nur einige Beispiele aus dem Alltag von

Wohnungsunternehmen und ihren Mitarbeitern. Ein eigens entwickelter Workshop greift einige dieser Herausforderungen für die Mitarbeiter auf. Die Hausmeister, Servicekräfte von Counter und Telefonzentrale sowie die Vermieter, die die Gespräche mit den Mietinteressenten führen, stellen zu Beginn der Workshops immer wieder die gleichen Fragen: „Warum müssen wir das alles machen? Warum sind die so anders? Wie sollen wir damit umgehen?“ Während die grundsätzliche politische Frage nach Umfang, Grenzen und rechtlicher Ausgestaltung von Zuwanderung nicht

Teil eines wohnungswirtschaftlichen Workshops sein kann, hat es sich gleichwohl als wichtig erwiesen, Gründe für ein Anderssein aufzuzeigen. Schon allein zu wissen, warum sich mein Gegenüber so verhält, macht vieles – aber nicht alles – einfacher.

Perspektivwechsel

Ehe man sich zu schnell in den Details der interkulturellen Kommunikation verliert, lohnt ein kritisch-distanzierter Blick auf sich selbst. Dazu eignet sich besonders der Perspektivwechsel. Wie blicken Deutsche auf die Flüchtlinge aus



Quelle: Yastus / Shutterstock.com

KOMMUNIKATION IN ARABISCHEN LÄNDERN BZW. IN VIELEN AFRIKANISCHEN KULTUREN



Männer geben sich die Hand, Frauen halten Abstand und nicken leicht



Blickkontakt zwischen Männern und Frauen gilt als belästigend und unsittlich



Vermeiden von Blickkontakt zu „höhergestellten Personen“ ist ein Zeichen von Respekt und Höflichkeit (z. B. Eltern, ältere Familienangehörige oder Lehrer)



„Daumen hoch“ kann als obszöne Geste interpretiert werden

dem Orient und wie ist es umgekehrt? Beim Blick aus der deutschen Perspektive dominieren Defizite: Flüchtlingsmieter halten Hausordnungen nicht ein, wissen mit der deutschen Mülltrennung nichts anzufangen, haben Probleme mit Frauen in Entscheidungspositionen und leben mit zu vielen Menschen in zu kleinen Wohnungen. Menschen aus dem Orient wiederum sind häufig geschockt, wenn sie auf deutsche Vielfalt und Freiheit stoßen. In deutschen Metropolen begegnen sie Extremen. Für Menschen aus ländlichen Gegenden Afghanistans oder Syriens sind z. B. Homosexualität, Geschlechtsumwandlungen, Tätowierungen und gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften Ungeheuerlichkeiten, die gegen alle islamischen Normen in geradezu gotteslästerlicher Weise verstoßen. Hinzu kommt, dass das Bild vom Westen in den arabischen Fernsehsendern von Marokko bis Dubai meist völlig verzerrt ist und entweder die wirtschaftliche Stärke oder die militärische Gewalt der USA und ihrer Verbündeten gegen isla-

mische Staaten in den Vordergrund stellt. Reportagen über die gesellschaftliche Realität Europas sind sehr selten. Der so erzeugte „Vielfaltsstress“ vieler Zuwanderer erfordert schließlich eine sehr anstrengende Neudefinition ihrer eigenen Identität in einer Umgebung, die mittlerweile mehr atheistisch denn christlich geprägt ist. Scheitert diese Neudefinition des eigenen Ich an den erlebten Widersprüchen in der deutschen Gesellschaft, drohen muslimische Zuwanderer mitunter in den Extremismus abzurutschen.

„Wir haben die Bedeutung von Religion unterschätzt.“ So umschrieb Bundesinnenminister Thomas de Maizière im September 2016 eine der tieferen Ursachen für die besonderen integrativen Probleme und Herausforderungen mit diesem Personenkreis. Auch für die meisten Teilnehmer an den Workshops ist es nur schwer nachvollziehbar, dass Gott bei anderen Menschen eine so große Rolle in ihrem Alltagsleben spielt: Gottes Gebote und Regeln, islamische Feste und Speisevorschriften,

die arabische Sprache, die bald in jedem zweiten Satz Aussagen und Sinnsprüche mit Bezug auf Allah bekräftigt. Spätestens hier ahnen die Teilnehmer, dass an dieser Stelle viele Konfliktpotenziale schlummern, die auch für das nachbarschaftliche Zusammenleben oder den Kontakt zwischen den Beschäftigten des Wohnungsunternehmens und seinen Neumieter relevant sind.

Ursachenforschung

Ziel des Workshops ist es nicht zuletzt, Ursachen für das als schwierig und irrational empfundene Verhalten der neuen Mieter aus dem Orient zu benennen. Einige typische Beispiele:

Der Begriff „Schimmel“ gehört nicht zum passiven Wortschatz in der arabischen Alltagssprache, weil es das Phänomen in den überwiegend trockenen und heißen Ländern nicht gibt. Obst verdorrt, Brot vertrocknet, verschimmelt aber nicht. Infolgedessen sollten arabische Übersetzungen in „Bedienungsanleitungen fürs Wohnen“ dieses Phänomen umschreiben und nicht bloß den Lexikonbegriff der arabischen Hochsprache verwenden.

Fließendes Wasser ist religiös enorm positiv aufgeladen und in den Herkunftsländern ein knappes und teures Gut, zumal warmes Wasser häufig mit Propangasflaschen erzeugt wird, die auch zum Kochen genutzt werden. Wenn - wie bei uns - warmes Wasser in unbegrenzter Menge zur Verfügung steht und die Kosten dafür erst mehr als ein Jahr später auf der Betriebskostenabrechnung aufgelistet werden, müssen sich Wohnungsunternehmen nicht wundern, wenn die Verbräuche schnell das Dreifache des Durchschnitts erreichen. Der häufig wenig pflegliche Umgang mit dem halböffentlichen Raum (Treppenhaus, Grün- ▶

VORSCHLÄGE FÜR EINE KONFLIKTARME UND EFFIZIENTE WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

- Weitere Unterstützung beim Übergang in Normalmietverhältnisse
- V. a. auf muttersprachliche Aufklärung und mündliche Erklärungen setzen
- „Übersetzer“ und „Erklärer“ aus der eigenen Herkunftsgruppe suchen
- „Kümmerer“ aus der orientalischen Mieterschaft suchen und fördern
- Austausch und Kontakte mit deutschen und anderen „Alt-Mieter“ fördern
- Mietercafés anbieten, die Problemthemen behandeln, z. B.: Hausordnung, Mülltrennung, Handlungsempfehlungen
- Ausbildungsplätze für junge Migranten anbieten
- Selbstbewusst und souverän, aber nicht arrogant auftreten
- Auch der (ehemalige) Flüchtling ist nicht Bittsteller, sondern Kunde!

flächen, Gemeinschaftsbereiche) ist Usus in den Heimatländern. Alles außerhalb der Wohnungstür genießt wenig Wertschätzung. Das beginnt schon bei der Projektentwicklung. Sind in den Planungsunterlagen meist noch Grünflächen, Wege und Bepflanzungen eingezeichnet, fährt man auch nach 15 Jahren immer noch über Schotterwege und weder Baum noch Strauch, geschweige denn ein Spielplatz sind zu sehen. Der Grund? Die Gelder der Bauträger, die für den kommunalen Investitionsanteil bestimmt waren, versacken häufig in den Taschen korrupter Honoratioren. Entsprechend verwahrlost und „unfertig“ wirken die öffentlichen Räume außerhalb der staatlichen Repräsentationsbereiche. Das prägt das ästhetische Empfinden der Bevölkerung nachhaltig: Pflöglicher Umgang wird schlichtweg nicht gelernt.

Konfliktvermeidende Kommunikation

Ein relativ häufiges Missverständnis ist, konfliktvermeidende Kommunikation mit Unterwürfigkeit

zu verwechseln. Mietinteressenten und Mietern aus dem Orient sollte man selbstbewusst, aber nicht arrogant begegnen. Das gilt insbesondere für Frauen und bedeutet: Blicke aushalten, aufrechte Körperhaltung, feste Stimme, klare Ansagen. Werden Männer übergriffig, starren einem während des Bewerbergesprächs ins Gesicht (was in den Herkunftskulturen als extrem unhöflich gilt) oder drohen durch Stimmlage und Körperhaltung, sollte man Grenzen setzen und ggf. auch mal ein Gespräch vorzeitig beenden.

Trotzdem sollte nicht vergessen werden, dass Menschen mit Flüchtlingshintergrund häufig sehr unter Druck stehen: Spracherwerb und berufliche Integration geschehen oft viel langsamer als erwartet oder scheitern. Gleichzeitig existiert die Erwartungshaltung der Daheimgebliebenen nach finanzieller Unterstützung und Familiennachzug. Manchmal müssen auch noch Schulden bei Schleusern bezahlt werden. Der Appell an die Geduld, wenn bestimmte Wohnungen nicht verfügbar sind

oder Familienangehörige nicht ins gleiche Haus einziehen können, fruchtet dann eher selten.

Grenzen der Kundenorientierung

Aber Mitarbeiter müssen – bei aller professionellen Kundenorientierung – nicht alles erdulden, was Mietinteressenten oder Bestandskunden gleich welcher Herkunft ihnen zumuten. So gilt es, im Seminar heikle Situationen und Sachverhalte zu besprechen und – bei Bedarf – auch im Rollenspiel zu verdeutlichen. Entscheidend dabei ist, dass sich die Teilnehmer gemeinsam auf eine Lösung einigen und später auch umsetzen. Dabei ist dann die Rückendeckung der Vorgesetzten gefragt.

Die Bandbreite möglicher Reaktionen ist groß, es gibt selten ein Richtig oder Falsch. So haben sich die Teilnehmer des einen Workshops für eine flexible Reaktion entschieden, falls Mietinteressenten gezielt von einer Frau oder einem Mann beraten werden wollen. Ist ein Kollege oder eine Kollegin verfügbar, übernimmt er bzw. sie das



Interview mit Manfred Neuhöfer

„Gerechtigkeit und Gleichbehandlung sind zentrale Werte“

Manfred Neuhöfer vom Hamburger Forschungs- und Beratungsunternehmen F+B hat den Workshop „Umgang mit orientalischen Mietern“ konzipiert. Der Journalist und Raumplaner hat sich bereits beim GdW mit dem Thema Migration beschäftigt und als Pressesprecher u. a. 1998 die Studie „Überforderte Nachbarschaften“ begleitet. Er hält sich viel in arabischen Ländern auf.

Beim Thema Umgang mit Flüchtlingen bewegt man sich auf dünnem Eis. Wie sind Sie dazu gekommen, ein Angebot zu erarbeiten?

Bei unserer Beratungstätigkeit für Immobilienunternehmen und Wohnungsverwaltungen war zu spüren, dass das Thema der Integration von Flüchtlingen über das soziale Wohnungsmarktsegment viele Akteure bewegt hat und dass Befürchtungen vor einer Überforderung der Unternehmen, Mitarbeiter und Quartiere bestanden. Und in der Tat: Im Seminar bekommt man viel Unmut zu spüren, weil sich Mitarbeiter – wie Vorgesetzte, Unternehmensleiter und andere Bürger auch – von der Politik alleingelassen fühlen. Bei beginnenden Grundsatzdebatten gilt es dann aber, schnell zu bremsen. Letztendlich ist es ausgebildeten Woh-

nungswirten und Technikern auch zuzumuten, sich immer wieder auf neue Kundengruppen einzustellen. Das war schon in der Vergangenheit so.

Warum betrachten Sie die ehemaligen Flüchtlinge aus orientalischen Ländern im Workshop als gesonderte Kundengruppe? Menschen türkischer Herkunft leben bereits seit den 1960er Jahren in Deutschland ...

Eben – Mieter mit türkischen Wurzeln leben hier mittlerweile in der vierten Generation. Auch wenn sie ein konservatives Wertebild besitzen und Kontakte in die deutsche Gesellschaft oft eher vermeiden, kennen sie i. d. R. die geschriebenen und ungeschriebenen Gesetze, schätzen „deutsche Tugenden“ wie Termintreue und Zuverlässigkeit.

Sie stören sich übrigens an bestimmten Verhaltensweisen der neuen Zuwanderer ebenso wie mancher deutsche Nachbar.

Wieso besteht Beratungsbedarf? Haben die Mitarbeiter Probleme, mit der ethnischen und religiösen Vielfalt umzugehen?

Ein anderer, neuer Blick auf die neuen Mieter und ihre spezifischen Hintergründe ist immer hilfreich. Man kann ja nicht ohne Weiteres von den Mitarbeitern verlangen, dass sie z. B. eine konfliktminimierende Belegung freistehender Wohnungen entlang der aktuellen Konfliktlinien in den Heimatländern der Flüchtlinge durchhalten. Aber sie können durchaus fragen, zu welcher Volksgruppe und islamischen Richtung die Mieter

Gespräch. Ist das nicht möglich, wird ein neuer Termin angeboten. Für Teilnehmer eines anderen Wohnungsunternehmens dagegen war hier bereits eine Grenze überschritten. Sie beschlossen, solcherart Wünsche in Zukunft abzulehnen.

Grundsätzlich einig waren sich bislang alle Teilnehmer, dass Mietinteressenten, die z. B. eine falsche Identität verwendet haben, keinen Mietvertrag bekommen können. Gleiches gilt für Mieter, die einen Mietvertrag unter falschem Namen abgeschlossen haben – sie müssen mit Kündigung rechnen. Auch Verhaltensweisen, die das friedliche nachbarschaftliche Zusammenleben in erheblicher Weise beeinträchtigen, werden mit Abmahnungen oder – im Wiederholungsfall – mit Kündigung geahndet. Werden beim Opferfest Schafe oder Ziegen auf dem Balkon oder in der Badewanne geschlachtet oder wiederholt der Müll aus dem Fenster geworfen, wird sich in den meisten Fällen das Mietverhältnis nicht fortsetzen lassen. ■



Menschen anderer kultureller Prägung haben oft auch andere Vorstellungen von der üblichen Nutzung einer Wohnung

Quelle: Zakhar Mar / Shutterstock.com

gehören. So wird man nicht nur Kurden und Türken eher auseinanderhalten, sondern auch Jesiden oder orientalische Christen nicht in einem Haus mit konservativen Sunniten zusammenbringen.

Was können Wohnungsunternehmen sonst tun, um die Integration zu erleichtern?

Alles, was sie sowieso in ihrem Instrumentenkasten haben und in Projekten der sozialen Stadt, bei Nachbarschaften mit besonderem Entwicklungsbedarf, bei der Integration ehemals wohnungsloser Bewohner oder in anderen Projekten der Sozialarbeit anwenden. Zentral ist dabei, mit anderen Akteuren zusammenzuarbeiten und lokale Partnerschaften zu bilden.

Man darf aber nicht vergessen: Integration geschieht nicht nur auf der Ebene des Wohnens und der Nachbarschaft, sondern auch über den Arbeitsmarkt – und wer hierzulande etwas werden will, braucht Diplome, Zertifikate, Prüfungsnachweise ... Damit können viele Zuwanderer nicht aufwarten, was ihre Integration in den Arbeitsmarkt erkennbar erschwert. Nach der jüngsten Studie des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) vom Oktober 2016 besitzt jeder Dritte Flüchtling maximal einen Grundschulabschluss; 69% verfügen über keine formale Ausbildung. Das erklärt z. B., warum in NRW von 120.000 Flüchtlingen, die theoretisch dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, Anfang Februar 2017 erst 2.000 einen Job gefunden haben.

In diesem Bereich haben Wohnungsunternehmen natürlich nur begrenzte Möglichkeiten. Sie sollten sich vor allem auf die jungen Leute konzentrieren. Sie sind die potenziellen Azubis von morgen. Das bringt interkulturelle Kompetenz in die Unternehmen, die die Branche – unabhängig von der gestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen – durchaus gut gebrauchen kann. Unterhalb dieser Schwelle kann man fitte Flüchtlingsmieter zu Quartierskümmerern machen, sie ehrenamtlich oder für ein Taschengeld übersetzen lassen und damit in ihrer Muttersprache die Basisintegration der Neuankömmlinge unterstützen.

Neben Kommunikationsproblemen und interkulturellen Schwierigkeiten kommen mitunter auch strafrechtlich relevante Tatbestände vor. Was kann man tun?

Ja, aber das hat ganz unterschiedliche Ebenen. Wer erst im Bürgerkrieg ums nackte Überleben kämpfen musste und sich dann mehrere Monate lang nach Europa durchgeschlagen hat, der durfte nicht zimperlich sein. Zu den Überlebentechniken gehörte deshalb auch, nicht immer die Wahrheit zu sagen, eigene Familien- und Vermögensverhältnisse zu verschleiern, biographische Daten zu verändern etc. Diese Verhaltensweisen sind eingeübt und können nicht immer von heute auf morgen wieder abgeworfen werden. Außerdem kommt man aus einer manipulierten Biographie nicht so schnell wieder heraus.

Schlimmer wird es bei Korruption und Bestechung. Seit November 2016 halte ich den Workshop und informiere explizit über diese Gefahren. Anfang 2017 wurde ein entsprechender Vorfall bei einem großen Wohnungsunternehmen in NRW bekannt, wo für die bevorzugte Wohnungsvergabe Geld floss. Dem kann man durch die üblichen präventiven Maßnahmen, wie sie auch im Bereich der Auftragsvergabe üblich sind, entgegenwirken.

Manchmal werden von den Medien aber auch Rassismuskritiken aufgegriffen ...

Gerade kleinere und mittelgroße Wohnungsunternehmen ohne Presseabteilung werden hier oft kalt erwischt. Flüchtlinge – wie andere Migranten auch – wissen um die Sensibilität der Deutschen bei diesem Thema. Wenige Migranten lassen sich dazu hinreißen, eigenen Forderungen mit Rassismuskritiken Nachdruck zu verleihen. Hier gilt es, die Entscheidung klar zu begründen und dann das Gespräch zu beenden. Betroffene Mitarbeiter sollten unverzüglich einen Aktenvermerk anfertigen und an den Vorgesetzten weiterleiten. Kommt Wochen später doch noch ein Schreiben vom Anwalt oder eine Presseanfrage, hat man alles sofort parat. Geht der Fall weiter, reden wir allerdings über Krisenkommunikation ...

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Wichtig ist das Interesse am Beruf

Situation bei den Auszubildenden ist in der Großstadt anders als in ländlichen Regionen

Vor allem in ländlichen Gebieten scheint es schwierig zu sein, geeignete Auszubildende zu bekommen, wie das Beispiel der Wohnstätten GmbH im sächsischen Torgau zeigt. Denn anders als in der Großstadt gibt es relativ wenig Bewerber. Für die Unternehmen kann das zum Problem werden. Generell tun die Unternehmen viel dafür, gute Mitarbeiter zu finden.



Heidrun Böger
freie Journalistin
Leipzig

Etwa zehn Bewerbungen auf eine Auszubildenden-Stelle als Immobilienkaufmann oder -frau gibt es bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB). Ausbildungsbetreuerin Gabriele Neumann: „Die Bewerberzahl ist aufgrund des demografischen Wandels gesunken, aber wir sind zufrieden.“ Regelmäßig wirbt das Unternehmen für sich und die Ausbildung. Viele Interessenten informieren

sich über die Homepage der LWB, aber auch auf den jährlich in Leipzig stattfindenden Azubi- und Studientagen und bei der ebenfalls jährlich stattfindenden Ausbildungsbörse im Rathaus ist das kommunale Wohnungsunternehmen präsent. Etwa 30 Bewerber für alle Ausbildungsberufe lädt Gabriele Neumann zum Gespräch ein. Abitur ist nicht Voraussetzung, auch junge Leute mit einem guten Realschulabschluss haben eine Chance. Wichtig ist Interesse am Beruf und ob das vorhanden ist, wird dann im Gespräch deutlich. Erstmals in diesem Jahr stellt die LWB zwölf Auszubildende ein, zwei mehr als in den Jahren zuvor. Zu den zehn Immobilienkaufleuten kommen zwei Stellen im gewerblichen Bereich, Elektroniker/-

in für Energie- und Gebäudetechnik und/oder Anlagenmechaniker/-in für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Dass mehr Auszubildende eingestellt werden, ist dem erhöhten Bedarf geschuldet. Viele der 430 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LWB gehen in den nächsten Jahren in Rente. Die LWB versucht, den Auszubildenden mit gutem Abschluss eine Stelle im Unternehmen anzubieten.

Auszubildende durchlaufen alle Abteilungen

Die Arbeit in einem großen Unternehmen gefällt Maria Brauer (21): „Mich hat die Vielseitigkeit an dem Beruf gereizt.“ Mit der Ausbildung ist sie sehr zufrieden. Wie die anderen Auszubildenden



Isabell Fleites ist Auszubildende im dritten Lehrjahr bei der Torgauer Wohnstätten GbmH. Geschäftsführer Andreas Huth ist sehr zufrieden mit ihrer Arbeit



Die LWB-Auszubildenden Maria Brauer (l.) und Marcus Streicher sind im dritten Lehrjahr. Ausbildungsbetreuerin Gabriele Neumann (r.) unterstützt sie

durchläuft sie alle Abteilungen des Unternehmens vom Rechnungswesen über das Betriebskostenmanagement, den Mieterservice und das Forderungsmanagement bis zum Sozialmanagement und den Hausmeisterservice. Oft kristallisiert sich da schon heraus, wo die Stärken und Interessen der jungen Leute liegen. Bei Maria Brauer (jetzt im dritten Ausbildungsjahr) ist es die Vermietung: „Mir gefällt der Kundenkontakt. Und man ist viel unterwegs, kaum im Büro.“

Auch Auszubildender Marcus Streicher (21) möchte später in der Vermietung arbeiten, Interessenten Wohnungen zeigen, Mietverträge vorbereiten und abschließen. Die LWB hat einen Leerstand von

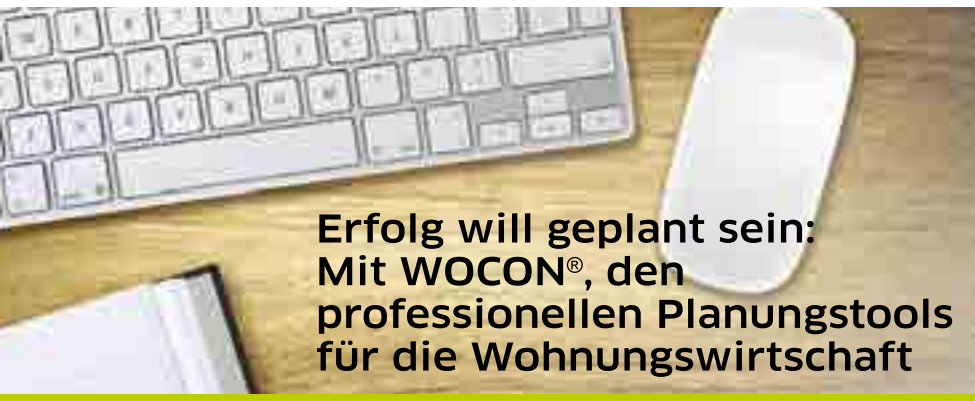
unter 4%, die Wohnungen sind begehrt. Marcus Streicher, ebenfalls im dritten Ausbildungsjahr, kommt aus Freiberg, einer Stadt zwischen Dresden und Chemnitz. Zu Hause in Freiberg hatte er in den Ferien und als Praktikant im kommunalen Wohnungsunternehmen gearbeitet. Leipzig hat er sich auch ausgesucht, weil sich die Berufsschule hier am Ort befindet.

Intensive Prüfungsvorbereitung durch das Unternehmen

Bei der LWB gibt es einen Ausbildungsplan. Betreuerin Gabriele Neumann: „Die Kolleginnen und Kollegen in den Abteilungen geben sich viel Mühe

mit den Azubis, haben ein Interesse an guten neuen Mitarbeitern.“ Begleitend zur Ausbildung im Unternehmen besuchen die Auszubildenden die Berufsschule in Leipzig. Für die Abschlussprüfungen dort gibt es eine intensive Prüfungsvorbereitung, die durch Gabriele Neumann organisiert wird. Das Unternehmen fördert die Weiterbildung aller Arbeitnehmer aktiv, das Konzept des lebenslangen Lernens gilt als Grundprinzip. Seit vielen Jahren werden Schulungen angeboten und Entwicklungsprogramme durchgeführt.

Neben der fachlichen Weiterbildung wird auch auf Schulungen zu sog. „weichen Faktoren“ fokussiert. Dazu hat die LWB-Personalabteilung ►



**Erfolg will geplant sein:
Mit WOCON®, den
professionellen Planungstools
für die Wohnungswirtschaft**

WOCON® WOCONve®

Mehr Infos: Code scannen
und Broschüre downloaden





Quelle aller Fotos: Heidrun Böger

Geschäftssitz der Torgauer Wohnstätten GmbH bietet jährlich einen Ausbildungsplatz an

im Auftrag der Geschäftsführung 2016 erstmals einen Bildungskatalog entwickelt.

Eingebettet in dieses Konzept ist die Ausbildung des Nachwuchses. Sowohl Maria Brauer als auch Marcus Streicher können sich später ein Studium der Immobilienwirtschaft z. B. an der Berufsakademie vorstellen, wollen aber erst mal im Unternehmen arbeiten.

Die bei der LWB freiwerdenden Stellen werden regelmäßig intern ausgeschrieben. Alle Mitarbeiter sowie die Azubis können sich darauf bewerben. Findet sich im Auswahlverfahren kein geeigneter Kandidat, wird die offene Position extern ausgeschrieben. Das betrifft vor allem freiwerdende Stellen von Spezialisten, die intern nicht besetzt

werden können. Alle Stellenausschreibungen stoßen auf reges Interesse.

Weniger geeignete Bewerber in Torgau

Während sich viele Jugendliche auf eine Auszubildenden-Stelle bei der Leipziger LWB bewerben, ist die Situation im 50 km entfernten Torgau, einer Kleinstadt mit etwa 20.000 Einwohnern, etwas anders. Auch hier bildet das örtliche kommunale Wohnungsunternehmen, die Torgauer Wohnstätten GmbH, aus.

Jährlich wird einem jungen Menschen die Möglichkeit gegeben, eine Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann im Unternehmen zu absolvieren. Ein guter Realschulabschluss

beziehungsweise Abitur bilden eine gute Voraussetzung. Andreas Huth, Geschäftsführer des Unternehmens: „Wir haben jedes Jahr etwa 25 bis 30 Bewerbungen aus dem Gebiet Torgau und dem größeren Umfeld. Jedoch ist es schwieriger geworden, einen geeigneten Kandidaten oder Kandidatin zu finden.“

Die Wohnstätten GmbH informiert auf ihrer Homepage über die Ausbildung im Unternehmen und bietet jährlich einen Berufsinformationstag an. Andreas Huth: „Wir halten engen Kontakt zur Berufsberatung des Jobcenters und inserieren in der örtlichen Presse.“

Wer hier Immobilienkauffrau/-mann werden will, muss kein Abitur haben, aber gute Noten auf dem Abschlusszeugnis. Eine 4 in Mathematik reicht nicht, da zum Berufsbild auch buchhalterische Aufgaben gehören. Dem Grunde nach ist die Ausbildung zur(m) Immobilienkauffrau/-mann eine kaufmännische Ausbildung. Obwohl unter den 23 Beschäftigten der Torgauer Wohnstätten GmbH vor allem im Verwaltungsbereich viele Frauen tä-

LITERATURTIPP

Das Recruiting-Dilemma



Alle Unternehmen kämpfen mit dem Dilemma: Während sie immer mehr qualifizierte Mitarbeiter brauchen, stehen auf dem Arbeitsmarkt weniger Bewerber zur Verfügung. Das Buch entwickelt innovative Lösungen aus Mittelstands- und Konzernperspektive. Sven Gábor Jánosky stellt am Beispiel von zwei Personalleitern die Recruitingwelt der Zukunft vor. Beide gehen ganz unterschiedliche Wege, um dem Fachkräftemangel vorzubeugen und das

Know-how von Mitarbeitern längerfristig an das Unternehmen zu binden. Bei ihren fiktiven Gesprächen erarbeiten sie gemeinsam Lösungen.

Das Recruiting-Dilemma. Zukunft der Personalarbeit in Zeiten des Fachkräftemangels. Sven Gábor Jánosky, Haufe, 222 Seiten, 34,95 €. ISBN 978-3-648-05748-3

LEIPZIGER WOHNUNGS- UND BAUGESELLSCHAFT (LWB)

- mehr als 35.000 Wohneinheiten, davon etwa 11.000 im Plattenbau in Neubaugebieten wie Leipzig-Grünau
- ca. 430 Mitarbeiter
- alleiniger Gesellschafter der LWB ist die Stadt Leipzig

Weitere Informationen: www.lwb.de



Die Auszubildende Isabell Fleites hat einmal wöchentlich Unterricht am Beruflichen Schulzentrum in Leipzig

zig sind, ist es kein typischer Frauenberuf. Nach einer Vorauswahl werden Bewerber zu einem Vorstellungsgespräch eingeladen. Geschäftsführer Andreas Huth: „Im Laufe der Jahre entwickelt man ein gewisses Gespür, ob der Bewerber für diese Ausbildung geeignet ist.“ Wie überall hat, neben den Noten, die Freude am Beruf, das Engagement und die Zuverlässigkeit große Bedeutung.

Mancher bevorzugt größeren Arbeitgeber

Wer in Torgau einen guten Abschluss hat, so Huths Erfahrung, sucht einen größeren Arbeitgeber, gern auch bei der öffentlichen Hand, mit der Chance zur Übernahme nach Ausbildungsende. Leider konnte die Torgauer Wohnstätten GmbH bisher eine Übernahme nicht garantieren. Ursache ist der Schrumpfungprozess aufgrund der Beseitigung von strukturellem Leerstand.

Künftig wird sich die Situation jedoch ändern, da einige Mitarbeiter des Unternehmens in den kommenden Jahren altersbedingt ausscheiden. Im Moment hat die Wohnstätten GmbH zwei Aus-

zubildende, eine von ihnen ist Isabell Fleites. Die 24-Jährige ist im dritten Lehrjahr und wechselte im August 2016 von einem privaten Wohnungsunternehmen in Leipzig zu der kommunalen Wohnstätten GmbH, „weil die Ausbildung hier

umfassender ist“. In Leipzig gehörte es vorrangig zu ihren Aufgaben, Interessenten Wohnungen zu zeigen, es war mehr eine reine Maklertätigkeit. Rechnungswesen, Kundenbetreuung, Bauprojekte – das alles spielte keine Rolle. In Torgau hat Isabell Fleites einen Ausbildungsplan, durchläuft alle Bereiche: „Ich habe den Wechsel nicht bereut.“ Während der Sprechstage ist sie wie die anderen Mitarbeiter auch Ansprechpartnerin für die Mieter. Für die Ausbildung nimmt die Leipzigerin gern die Anfahrt von 50 km mit dem Zug viermal die Woche in Kauf, mittwochs hat sie Unterricht an der Berufsschule in Leipzig. Die Chance in Torgau ergab sich für Isabell Fleites auch, weil sich die Wohnstätten GmbH von einem Auszubildenden trennen musste.

Praktikum als Einstieg

Isabell Fleites kam zu dem Beruf über ein halbjähriges Praktikum, als sie am Beruflichen Gymnasium in Leipzig war: „Schon damals fand ich das interessant und bin dabeigeblichen.“ Sie möchte nach der Ausbildung gern in Leipzig oder Umgebung arbeiten und will sich, nach einem möglichst guten Abschluss, um einen Job bewerben. ■

TORGAUER WOHNSTÄTTEN GMBH

- 3.200 Wohnungseinheiten (eigener Bestand und Verwaltung von Fremdeigentum)
- 16 Mitarbeiter in der Verwaltung und 7 Hausmeister, 1991 waren es noch 58 Beschäftigte
- alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Torgau



Weitere Informationen:
www.torgauer-wohnstaetten.de



ANFORDERUNG FÜR BESTANDSANLAGEN
IN ANLEHNUNG AN DIE AKTUELLE EN81.80
(VERSION EU – JUNI 2016) NACH DEM
STAND DER TECHNIK

Die überarbeitete EN81.80 verpflichtet demnächst den Bauherrn zum Betrieb der Bestandsanlage nach dem Stand der Technik. Die EN81.80 (EU-Veröffentlichung Juni 2016) definiert die Mindestanforderung an die technische Ausstattung, damit der Aufzug in Anlehnung an die EN81.80 (Vers. Juni 2016 – SNEL) und die EN81.20 als sicher gelten kann.

Bei den wiederkehrenden Prüfungen fordern die ZÜS die Vorlage eines Konzeptes zur Angleichung des Betriebs an den Stand der Technik. Diese Gefährdungsbeurteilung wird für hydraulische Bestandsantriebe insbesondere die Nachrüstung der:

- ▶ Einrichtung zum Schutz gegen unbeabsichtigte Bewegung mit geöffneten Türen (UCM)
- ▶ Anhalte- und Nachregulierge nauigkeit mit Priorität „hoch“, fordern

4 PRODUKTLÖSUNGEN kompatibel zu fast allen Hydraulikfabrikaten!

Zusatzventil DLV

zusätzliches Abwärtsventil für den bestehenden Hydraulikantrieb



Easy - Kit - A3

Kit aus geregelterm Fluitronic-Aggregat und Adapterplatte zur UCM-Detektion



NEOVISION

zertifiziertes UCM-Set aus moderner Steuerung, Tableaus und Fluitronic-Antrieb

Fluitronic Aggregat NGV-A3

UCM-zertifizierter Antrieb für besten Fahrkomfort und Effizienz zum interessantesten Preis

MONTAGE SERVICE

Auf Wunsch schnelle und zuverlässige Montage durch geschultes Fachpersonal!

KONTAKT: GMV OILDINAMIC

Gewerbestraße 9 - D-85652 Landsham bei München
Tel.: 089 90 48 35 - 45 - info@oildinamic.de - oildinamic.de

Folgen Sie uns auf



HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **10.05.2017**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Technischer Immobilienverwalter (m/w)

über Manpower GmbH & Co. KG Personal-
dienstleistungen

Berlin

Job-ID 005226205

Referent / Referentin im Bereich Investitionen und Bau

BG Kliniken – Klinikverbund der
gesetzlichen Unfallversicherung gGmbH

Berlin

Job-ID 005222979

Kalkulator (m/w)

RICO GmbH & Co. KG
Kirchheim unter Teck

Job-ID 005220714

Projektleiter Technische Gebäudeausrüstung TGA – HLKS (m/w)

Canzler GmbH

Frankfurt am Main, München

Job-ID 005218914

Referent (m/w) Projektentwicklung

PROJECT Immobilien

Nürnberg

Job-ID 005220161

Projektleiter / Projektleiterin Digitalisierung im Spezialtiefbau

Züblin Spezialtiefbau GmbH

Stuttgart

Job-ID 005201134

Vertriebsingenieur und technisches Marketing (m/w)

ArcelorMittal Europe - Long Products

Esch-sur-Alzette (Luxemburg)

Job-ID 005012450

Kaufmännische/-r Angestellte/-r im Facilitymanagement

Daimler AG

Berlin

Job-ID 005093736

Sachbearbeiter Fremdverwaltung / Sonderimmobilien (m/w)

Hofheimer Wohnungsbau GmbH

Hofheim

Job-ID 005216013

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

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

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



CSF **Immobilien**services

Wir suchen im Zuge einer Nachfolgeregelung eine/n

Geschäftsführer/in

Herzlich willkommen bei der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) Mülheim an der Ruhr. Wir sind das Wohnungsbauunternehmen für die Stadt Mülheim an der Ruhr. Mit rund 8.500 Wohnungen sowie Gewerbeimmobilien und städtischen Einrichtungen bieten wir nahezu 20.000 Menschen ein Zuhause und mehr als 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen modernen Arbeitsplatz. Unsere Bilanzsumme beläuft sich auf mehr als 370 Mio. €.

Aufgabengebiet:

Sie leiten unsere Gesellschaft mit Umsicht und Weitblick, berücksichtigen dabei wirtschaftliche und städtebauliche Gesichtspunkte und erarbeiten nachhaltige Strategien, die allen Beteiligten Identifikationsmöglichkeiten bieten. Sie sorgen auch für eine klare Kommunikation, sowohl gegenüber dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern als auch der Öffentlichkeit, den Medien und den politischen Gremien der Stadt.

Vorausgesetzt werden:

- Studienabschluss Uni/FH (bevorzugt aus dem wirtschaftswissenschaftlichen Bereich) oder eine entsprechende kaufmännische Ausbildung

- Berufserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Analytisches und strategisches Denken und Arbeiten, um die bestehende Unternehmensstrategie weiterzuentwickeln
- Insbesondere Erfahrung im Umgang mit dem demographischen Wandel in Bezug auf Stadtentwicklung sowohl im Wohnungs- als auch gewerblichen Immobilienbereich
- Fundierte Kenntnisse in der Entwicklung von Immobilienprojekten
- Professioneller Umgang in der Zusammenarbeit mit Banken und anderen Kapitalgebern
- Fähigkeit und Erfahrung, Mitarbeiter zu führen und zu begeistern
- Praxis in der Öffentlichkeitsarbeit

Für Fragen steht Ihnen der Geschäftsführer der Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH, Dr. Hendrik Dönnebrink (Tel. 0208 455-2450), gerne vorab zur Verfügung.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihres Gehaltswunsches und des nächstmöglichen Eintrittstermins bis zum 12.05.2017 an

■ Herrn Heiko Hendriks (Aufsichtsratsvorsitzender)
c/o Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH
Am Schloss Broich 2-6 · 45479 Mülheim an der Ruhr



www.siedlung.de

Die Unternehmensgruppe der Siedlungsgesellschaften, bestehend aus vier Gesellschaften, ist mit ihren Geschäftsfeldern Vermietung, Verkauf, Bestandsbewirtschaftung, Neubau, Sanierung, Modernisierung, Hafen- und Flächenentwicklung sowie Versorgungsaufgaben für Wärme, Mess- und Regeltechnik, Fernsehen/Hörfunk der führende Wohnraumversorger in der Stadt Cuxhaven und betreut derzeit rund 3.000 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir in Vollzeit zum **01. Januar 2018** einen

Kaufmännischen Leiter (m/w)

mit der Fähigkeit betriebswirtschaftliche und bautechnische Zusammenhänge zu erkennen und bei Übernahme vielfältiger Aufgaben die geschäftspolitischen Ziele und Interessen mit weiterzuentwickeln.

Ihre Kernaufgaben:

- Verantwortung für die Fachgebiete Finanzen und Controlling
- Erstellung prüffähiger Jahresabschlüsse mit Berichten und Anlagen
- Operative und strategische Wirtschafts- und Liquiditätsplanungen
- Vorbereitung Aufsichtsratsitzungen, Haupt- und Gesellschafterversammlungen
- Organisation

Ihr Profil:

- betriebswirtschaftliches Studium
- mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung
- Branchenerfahrung (Immobilienwirtschaft)
- Kenntnisse im Handels-, Steuer-, Gesellschafts- und Arbeitsrecht
- Erfahrung mit Planungstools und ERP-Systemen

Ihre Persönlichkeit:

- Verantwortungsbewusstsein
- kommunikative Stärke und Integrität
- konzeptionelle und organisatorische Fähigkeiten
- Flexibilität und Belastbarkeit
- kooperativer Arbeits- und Führungsstil

Wir bieten Ihnen einen zukunftssicheren Arbeitsplatz mit leistungsgerechter Vergütung in einem motivierten und erfolgsorientierten Team. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte mit Ihren Gehaltsvorstellungen an:

Siedlungsgesellschaft Cuxhaven Aktiengesellschaft

Vorstand Peter Miesner

Gorch-Fock-Straße 29 • 27472 Cuxhaven • Fon 04721.558111

oder per E-Mail an p.miesner@siedlung.de



Unsere Mandantin ist ein modernes und serviceorientiertes kommunales Wohnungsunternehmen im nördlichen Harzvorland in Sachsen-Anhalt. Sie beschäftigt 27 Mitarbeiter und 6 Auszubildende. Kerngeschäft ist die Vermietung und Verwaltung der eigenen ca. 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die in den vergangenen Jahren in großem Umfang modernisiert wurden. Darüber hinaus werden ca. 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Fremd- und WEG-Bereich betreut.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir für unsere Mandantin einen

Abteilungsleiter Bestandsbewirtschaftung (m/w) zum nächstmöglichen Zeitpunkt

► Unser Angebot:

Unsere Mandantin bietet Ihnen ein kompetentes Arbeitsumfeld, abwechslungsreiche Herausforderungen und die Mitarbeit in einem motivierten Team. Die leistungs- und positionsgerechte Vergütung erfolgt gemäß Tarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft.

► Ihre Aufgabengebiete:

- in direkter Unterstellung zur Geschäftsführung Übernahme der Gestaltung und Verantwortung der gesamten kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung
- Anleitung und Führung von 15 Mitarbeitern
- strategische und organisatorische Sicherung des Unternehmenserfolgs im Vermietungsgeschäft
- Organisation der Kunden- und Bestandspflege
- Planung, Überwachung und Budgetierung sämtlicher Instandhaltungsmittel
- Liquiditätssteigerung durch Verbesserung der Einnahmesituation des Unternehmens in den Bereichen Bewirtschaftung des eigenen Bestandes, Fremdverwaltung und WEG-Verwaltung
- zielgruppenorientiertes Marketing
- Mitwirkung an strategischen Unternehmensplanungen (Unternehmenskonzept/Wirtschaftsplan)
- Bearbeitung und Entscheidungsträger bei Rechtsfällen aus Mietverhältnissen und Nachlassangelegenheiten
- Übernahme von Sonderaufgaben in Bezug auf ein Nebengeschäftsfeld (zielgruppenspezifische Freizeitangebote)

► Ihr Qualifikationsprofil:

- betriebswirtschaftliches Studium mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft oder vergleichbare Ausbildung (z. B. Immobilienfachwirt)
- alternativ juristisches Studium
- mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft in vergleichbarer Führungsposition
- Kommunikationsfähigkeit, hohe Sozialkompetenz und Teamgeist
- sicheres Auftreten und Durchsetzungsfähigkeit sowie ein hohes Maß an Eigenmotivation
- sorgfältige und selbständige Arbeitsweise
- Eigeninitiative und Leistungsbereitschaft
- anwendungsbereite und fundierte Kenntnisse im Mietrecht
- fundierte EDV-Kenntnisse, Kenntniss des ERP-Systems WODIS wünschenswert

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:



Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff:

„Harzvorland - AL Bestandsbewirtschaftung (m/w)“ per E-Mail bis zum **29. Mai 2017** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Ansprechpartnerin: Frau Ute Farnsteiner
E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de
Web: www.donusconsult.de

Beratung und Interessenvertretung

Unser Kunde ist ein parteipolitisch und konfessionell unabhängiger Regionalverband aus der Immobilienwirtschaft, der seine über 200 Mitgliedsunternehmen als gefragter Gesprächspartner hinsichtlich fachlicher, wirtschaftlicher, technischer, rechtlicher und sozialer Fragen berät. Er ist gesetzlicher Prüfungsverband für Genossenschaften und bietet zudem auch die Wirtschaftsprüfung nach HGB für Unternehmen aller anderen Rechtsformen an. Zudem unterstützt er die Öffentlichkeitsarbeit, das Marketing sowie die Erschließung neuer Geschäftsfelder und vertritt die Interessen seiner Mitglieder in Politik und Wirtschaft. Zum 01.01.2018 suchen wir eine ambitionierte Führungspersönlichkeit als

Verbandsdirektor/in

In dieser Funktion führen Sie eigenverantwortlich die Geschäfte des Verbandes auf Grundlage der Satzung sowie aktueller Geschäftsordnungen. Die strategische Ausrichtung des Verbandes und die Wahrung der Interessen der Mitgliedsunternehmen gegenüber Politik und Wirtschaft gehören ebenso zu Ihren Aufgaben wie die Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebots. Sie erstellen in Abstimmung mit den Aufsichtsgremien Wirtschafts- sowie Maßnahmenpläne und pflegen ein ausgeprägtes Risikomanagement. Die enge strategische und operative Zusammenarbeit mit Mitgliedern, anderen Verbänden, Kooperationspartnern, Ausschüssen und weiteren Ansprechpartnern ist genauso Teil Ihrer Aufgabe wie die Förderung der Mitgliederzufriedenheit und die Mitarbeiterführung.

Auf Basis eines geeigneten Studiums oder einer gleichwertigen Qualifikation haben Sie bereits mehrjährige Leitungserfahrung, idealerweise mit Bezug zur Immobilienwirtschaft, gesammelt. Sie sind ein versierter Netzwerker, der sich auch über das übliche Maß hinaus zu engagieren bereit ist und über eine ausgeprägte Dienstleistungsmentalität verfügt. Ihre Herangehensweise zeichnet sich durch gute Organisationsfähigkeiten, Eigeninitiative und kommunikatives Geschick aus. Sie sind eine souverän auftretende Persönlichkeit, die Freude an repräsentativen Aufgabenstellungen hat und durch Sozialkompetenz und Integrität rasch die Anerkennung anderer gewinnt. Gute Führungsfähigkeiten runden Ihr Profil ab.

Wenn Sie sich von dieser interessanten und vielseitigen Aufgabenstellung angesprochen fühlen, senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) unter Angabe der Kennziffer MA 16.410 zu. Für telefonische Informationen stehen Ihnen Herr Dominic Sarry (Tel.: 0221/20506-170, dominic.sarry@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung.

**Einladung
zur 89. ordentlichen Mitgliederversammlung
am Montag, 29. Mai 2017, um 18.00 Uhr,
in Bremen, Aula der Schule Stader Straße 150**

Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2016
6. Satzungsänderung in den Regelungen § 20 Leitung und Vertretung der Genossenschaft zum Lagebericht des Vorstandes
7. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015
8. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit vom 19. Mai bis 26. Mai 2017 im Geschäftszimmer, Stader Straße 70, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, den 4. April 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates K.-H. Fischbeck

HAUFE.de/Immobilien DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft:

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

HAUFE.Stellenmarkt



SCHON GEWUSST?

Mit dem Stellenmarkt von Haufe ...

... GARANTIEREN WIR IHNEN
EINE HOHE REICHWEITE IHRER
STELLENANZEIGEN AUF DEN HAUFE
PRINT- UND ONLINE-KANÄLEN.



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

Der niedersächsische Landkreis Harburg gründet gemeinsam mit kreisangehörigen Städten und Gemeinden sowie der Sparkasse Harburg-Buxtehude die „Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Landkreis Harburg GmbH“. In diesem Wirtschaftsraum, der unmittelbar an die Freie und Hansestadt Hamburg angrenzt, leben und arbeiten rund 245.000 Menschen in reizvoller Lage zwischen Elbe und Lüneburger Heide.

Die Gesellschaft soll in fünf bis sieben Jahren 1000 Wohnungen erstellen und die kommunalen Bestandsimmobilien verwalten. Die Übernahme weiterer Aufgaben der Wohnungs- und Immobilien-Wirtschaft sowie des Städtebaus und der Infrastruktur sind geplant. Für die Geschäftsführung der neuen Wohnungsbaugesellschaft suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Geschäftsführerin / Geschäftsführer

die / der den Aufbau der neuen Wohnungsbaugesellschaft und die positive Entwicklung des Landkreises an entscheidender Stelle aktiv mitgestalten möchte.

Ihr Aufgabengebiet:

- Geschäftsführung der neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft
- Konzeption der neuen Gesellschaft einschließlich Wirtschafts- und Investitionsplanung
- vertrauensvolle Zusammenarbeit und Kommunikation mit dem Landkreis, den Städten und Gemeinden sowie den politischen Gremien
- Vertretung der Gesellschaft nach innen und außen

Unser Anforderungsprofil:

- erfolgreich abgeschlossenes Studium, vorzugsweise im kaufmännischen Bereich oder vergleichbare kaufmännische Ausbildung mit beruflicher Weiterbildung
- langjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft mit Leitungserfahrung
- sehr gute Kommunikationsfähigkeiten
- Kenntnisse in der Kommunalverwaltung

Ihre Vergütung enthält ein Fixum plus erfolgsabhängigen Anteil.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und dem möglichen Eintrittstermin bis zum 05.05.2017 an das **Büro des Ersten Kreisrats, Herrn Kai Uffelmann, Landkreis Harburg, Schloßplatz 6, 21423 Winsen (Luhe), Tel.: 04171 693 227, E-Mail: k.uffelmann@lkharburg.de**



MIETRECHT

BGB § 536 Abs. 1

Mietminderung bei Lärmstörungen in hellhörigem Altbau

Zu der Ursache des beanstandeten Lärms muss ein Mieter nichts vortragen.

BGH, Beschluss vom 21.2.2017, VIII ZR 1/16

Bedeutung für die Praxis

Die Minderung der Miete hängt nicht davon ab, ob ein für den Mieter nicht mehr hinnehmbarer Lärm durch Baumängel, durch unangemessenes Wohnverhalten des einen oder anderen Mitbewohners oder durch ein Zusammenwirken mehrerer Ursachen ausgelöst wird. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelserscheinungen („Mangelsymptome“) hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet. Vielmehr obliegt es dem Gericht schon dann, wenn der Mieter einen Mietmangel durch Beschreibung der Mangelsymptome darlegt, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben und – im Falle eines beantragten Sachverständigengutachtens – dem Sachverständigen die beweisrelevanten Fragen zu unterbreiten.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 543, 569, 578

Kündigungsrecht des Mieters wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung

Das Kündigungsrecht wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung besteht auch dann, wenn der Mieter diesen Mangel bei Abschluss des Vertrages gekannt oder wenn er darauf verzichtet hat, die ihm wegen einer gesundheitsgefährdenden Beschaffenheit der Mieträume zustehenden Rechte geltend zu machen.

OLG Brandenburg, Urteil vom 07.2.2017, 6 U 169/14

Bedeutung für die Praxis

Die Vorschrift des § 569 Abs. 1 BGB bezweckt, im Interesse der Gesundheit der Bevölkerung wirtschaftlichen Druck auf Vermieter auszuüben, zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume gesundheitsgerecht zu gestalten. Aus diesem Grund berechtigt nicht erst ein Schadenseintritt, sondern bereits die Gefährdung zur Kündigung. Erforderlich ist die naheliegende Wahrscheinlichkeit oder erhebliche Befürchtung einer Beeinträchtigung der Gesundheit oder körperlichen Unversehrtheit mit

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB § 536 Abs. 1
Mietminderung bei Lärmstörungen
- 77 BGB §§ 543, 569, 578
Kündigungsrecht des Mieters wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung
- 78 BGB §§ 558, 558a, 558c, 558d, ZPO § 286
Zuschlag wegen ungewöhnlicher Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete
- 78 BGB §§ 536 Abs. 4, 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1
Unwirksame Schönheitsreparaturklausel



WEG-RECHT

- 79 WEG §§ 21, 28; BGB §§ 670, 677, 683
Erstattung verauslagter Betriebskosten ohne Beschluss über Jahresabrechnung
- 79 WEG §§ 20 Abs. 2; 21 Abs. 4 und 8; 26
Gerichtliche Bestellung eines Verwalters
- 79 WEG §§ 5, 10, 22; ZPO § 256
Bestimmtheitsgrundsatz und Inhaltskontrolle eines Änderungsvorbehalts
- 79 WEG § 25 Abs. 5 Alt. 1
Stimmrechtsausschluss bei Beschlussfassung über Vertrag mit einer Gesellschaft



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



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



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



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



Nutzung der QR-Codes:

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

Krankheitscharakter. Soweit z. B. bei Beeinträchtigungen durch Umweltgifte gesicherte Erfahrungswerte vorliegen, kann hierauf zurückgegriffen werden, die Einhaltung von Grenz- oder Vorsorgewerten schließt eine erhebliche Gesundheitsgefährdung aber nicht von vornherein aus. Unbeachtlich ist es, ob der unveränderte Zustand der Mietsache in früherer Zeit als unbedenklich eingestuft worden ist. Weist ein Teil der Mietsache einen gesundheitsgefährdenden Zustand auf, besteht das Recht zur Kündigung, wenn die Benutzung der Mietsache im Ganzen erheblich beeinträchtigt ist, wobei vom Mieter nicht verlangt werden kann, den Gebrauch der Räume in erheblichem Umfang einzuschränken. Das Kündigungsrecht kommt – abgesehen vom Fall der schuldhafte Herbeiführung der Gefährdung durch den Mieter selbst – nur dann nicht in Betracht, wenn dem Mieter Rechtsmissbrauch zur Last fällt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 558, 558a, 558c, 558d, ZPO § 286

Zuschlag wegen ungewöhnlicher Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei Beurteilung eines Mieterhöhungsverlangens ist der Tatrichter befugt, einen Stichtagszuschlag vorzunehmen, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheint.

BGH, Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 295/15

Bedeutung für die Praxis

Bei der Prüfung, ob die konkret vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, darf die ortsübliche Vergleichsmiete zwar nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, welche die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in hinreichender Weise ermittelt haben. Der Tatrichter ist dabei im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung aber nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel im Sinne des § 558a Abs. 2 BGB beschränkt. Im Falle eines einfachen Mietspiegels stellt sich bei der richterlichen Überzeugungsbildung die Frage, ob diesem eine mögliche Indizwirkung hinsichtlich der richtigen Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete durch die dort angegebenen Entgelte Bedeutung zukommt. Darüber hinausgehende Bindungen an die Methodik und die Ergebnisse eines Mietspiegels oder sonst die Wahl der heranzuziehenden Erkenntnisquellen bestehen nicht. Insbesondere binden die Aktualisierungszyklen gemäß § 558c Abs. 1, § 558d Abs. 2 BGB den Tatrichter nicht dahin, dass er in Fällen, in denen er seine Erkenntnisse (auch) auf einen Mietspiegel stützt, stets gehindert wäre, für ein innerhalb eines laufenden Zweijahreszeitraums gestelltes Mieterhöhungsbegehren jegliche Aktualisierungsmöglichkeit außer Betracht zu lassen. Ein Mietspiegel soll in erster Linie die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinfachen, aber er zielt nicht noch zusätzlich darauf ab, diese Miete über eine Beschränkung der sonst nach § 286 ZPO zugelassenen Beweismittel und Erkenntnisquellen ein für alle Mal auf den jeweils letzten Aktualisierungszeitpunkt „einzufrieren“. Auch kann die gewählte Schätzungsmethode, den für erforderlich gehaltenen Stich-

tagszuschlag durch lineare Interpolation zwischen den für die Wohnung bekannten Werten des Mietspiegels 2013 und des Mietspiegels 2015 zu ermitteln, nicht als willkürlich eingestuft werden. Diese Methode hat im Streitfall vielmehr schon deshalb nahegelegen, weil bei Bestimmung der maßgeblichen Einzelvergleichsmiete regelmäßig die Möglichkeit fehlt, ihre Höhe mit mathematischer Genauigkeit gleichsam punktgenau zu ermitteln. Erzielbar sind nur empirische, aus einer Beobachtung des Marktes und seiner Entwicklungen abzuleitende Annäherungswerte, für die sich eine Interpolationsmethode anbietet.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 536 Abs. 4, 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel

Eine vom Vermieter gestellte Formulklausel, in der die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen uneingeschränkt auf den Wohnraummieter abgewälzt wird, ist auch dann unwirksam, wenn die Mietsache dem Mieter zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde.

LG Berlin, Urteil vom 09.3.2017, 67 S 7/17

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 536 Abs. 4 BGB ist bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine zum Nachteil des Mieters von den § 536 Abs. 1 bis 3 BGB abweichende Vereinbarung unwirksam. Diese Voraussetzungen sind bei (Formular-)Vereinbarungen, mit denen der Wohnraummieter einschränkungslos zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet wird, nach Auffassung der erkennenden Kammer des LG Berlin erfüllt. Zwar regeln vom Vermieter gestellte Vornahmeklauseln nach ihrem Wortlaut lediglich die Verpflichtung des Mieters, im Einzelnen näher bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache auf eigene Kosten auszuführen, deren Durchführung – wie bei Schönheitsreparaturen – von Gesetzes wegen dem Vermieter obliegt. Bei der gebotenen „kundenfeindlichsten“ Auslegung sind vom Vermieter gestellte Vornahmeklauseln indes dahingehend auszulegen, dass dem Mieter Gewährleistungsrechte nicht zustehen, sofern und solange er den ihm übertragenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten nicht nachkommt. Das gilt nicht nur für die Abwälzung von Kleinreparaturen, sondern erst recht für die Auferlegung der – regelmäßig mit einem vergleichsweise deutlich höheren (Kosten-)Aufwand verbundenen – Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Dieser Auslegungsmaßstab entspricht der im Gewerberaummietrecht geltenden Auslegung formularvertraglicher Minderungsausschlüsse, die bei „kundenfeindlichster“ Auslegung nicht nur den auf § 536 Abs. 1 BGB gestützten Einbehalt der laufenden Miete, sondern über den Wortlaut der Vereinbarung hinaus auch Kondiktionsansprüche des Mieters ausschließen, die auf einer Minderung des Mietzinses beruhen. Zur Klarstellung: Das Urteil entspricht nicht der herrschenden Meinung in der Rechtsprechung und auch nicht der Rechtsprechung des BGH!

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 21, 28; BGB §§ 670, 677, 683

Erstattung verauslagter Betriebskosten ohne Beschluss über Jahresabrechnung

1. In einer Zweier-WEG kann der Eigentümer, der Betriebskosten verauslagt hat, diese auch ohne Eigentümerbeschluss über die Jahresabrechnung von dem anderen Eigentümer verlangen, wenn ein Verwalter nicht bestellt ist und aufgrund der Stimmgleichheit in der Eigentümerversammlung ein entsprechender Beschluss nicht möglich ist.

2. Zahlungsansprüche ergeben sich aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag, weil die Zahlung der gemeinsamen Lasten an sich ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und es sich bei den Ausgaben für Steuern, Versicherung etc. regelmäßig um notwendige Ausgaben im gemeinschaftlichen Interesse handelt.

3. Wer Ersatz der getätigten Aufwendungen begehrt, muss alle Umstände substantiiert vortragen, aus denen sich der Anspruch ableitet. Dazu gehört auch, im Falle des Bestreitens jede einzelne Kostenposition zu erläutern und die entsprechenden Rechnungen vorzulegen.

LG Dortmund, Urteil vom 3.2.2017, 17 S 125/16

Bedeutung für die Praxis

Die vorstehende Entscheidung darf nicht verallgemeinert werden. Sie gilt nur für Kleinanlagen mit sicherem Stimmrechtspat. Nur dann ist der Versuch einer Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung eine sinnlose Förmerei. Erforderlich für eine solche Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) ist ein Tätigwerden in der Rechtssphäre eines Dritten (hier: WEG oder einziger anderer Sondereigentümer). Die Geschäftsführung ohne Auftrag darf allerdings nicht zur Kommerzialisierung von Menschenfreundlichkeit führen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 20 Abs. 2; 21 Abs. 4 und 8; 26

Gerichtliche Bestellung eines Verwalters

Ein Anspruch auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters besteht grundsätzlich auch in einer Wohnungseigentümergeinschaft, die nur aus zwei Parteien besteht.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 7.3.2017, 2-13 S 4/17

Bedeutung für die Praxis

Es gibt zwar weiterhin verwalterlose Gemeinschaften. Aber eben nur so lange, bis ein Wohnungseigentümer die Bestellung eines WEG-Verwalters verlangt. Nur subsidiär ist das Gericht nach Scheitern der Einigungsversuche zur Bestellung berufen. Die Bestellung kann nicht ausgeschlossen werden (vgl. § 20 Abs.2 WEG); „Selbstverwalten“ ist nur temporär möglich.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 5, 10, 22; ZPO § 256

Bestimmtheitsgrundsatz und Inhaltskontrolle eines Änderungsvorbehalts

Für eine Feststellungswiderklage, die darauf abzielt, festzustellen, dass die durch Änderungsvorbehalt zu Gunsten der Kläger (Ausbau-berechtigte) eingeräumten Ermächtigungen zur einseitigen Änderung der Gemeinschaftsordnung sowie der Miteigentumsanteile und zur Begründung von Sondernutzungsrechten ungültig sind, fehlt das Feststellungsinteresse, wenn sich die Parteien um die Gültigkeit eines Beschlusses streiten, wonach lediglich die vorbehaltenen Ermächtigung zu baulichen Maßnahmen und zu Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum modifiziert werden soll.

Eine allgemeine Inhaltskontrolle einer Teilungserklärung und einer damit verbundenen Gemeinschaftsordnung findet regelmäßig nicht statt.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.1.2017, 13 S 14/16

Bedeutung für die Praxis

Eine gerichtliche Inhaltskontrolle einzelner Regelungen der Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung - z. B. zum Dachausbau - ist nicht vorbeugend möglich.

Die bloße Befürchtung, dass rechtswidrige Maßnahmen ergriffen werden könnten, genügt nicht. Es ist zumutbar, erst die konkrete Ausgestaltung der Ausübung der Ermächtigung durch die Berechtigten abzuwarten und dann überprüfen zu lassen, ob sie rechtmäßig ist oder nicht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 25 Abs. 5 Alt. 1

Stimmrechtsausschluss bei Beschlussfassung über Vertrag mit einer Gesellschaft

Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft jedenfalls dann nicht stimmberichtig, wenn er an dieser Gesellschaft mehrheitlich beteiligt ist und deren Geschäftsführer oder deren geschäftsführender Gesellschafter ist.

BGH, Urteil vom 13.1.2017, V ZR 138/16

Bedeutung für die Praxis

§ 25 Abs. 5 WEG ist nicht nur in personeller Hinsicht zu eng. Der Verband (also die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) wurde hier übersehen und die Parteirolle des vom Verbot des Stimmrechtsausübung Betroffenen wurde auf den „Beklagten“ festgelegt.

Nunmehr hat der BGH darauf hingewiesen, dass der Abstimmende bzw. Eigentümer bei einer von ihm beherrschten Gesellschaft als Vertragspartner analog zu § 25 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen sein kann.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

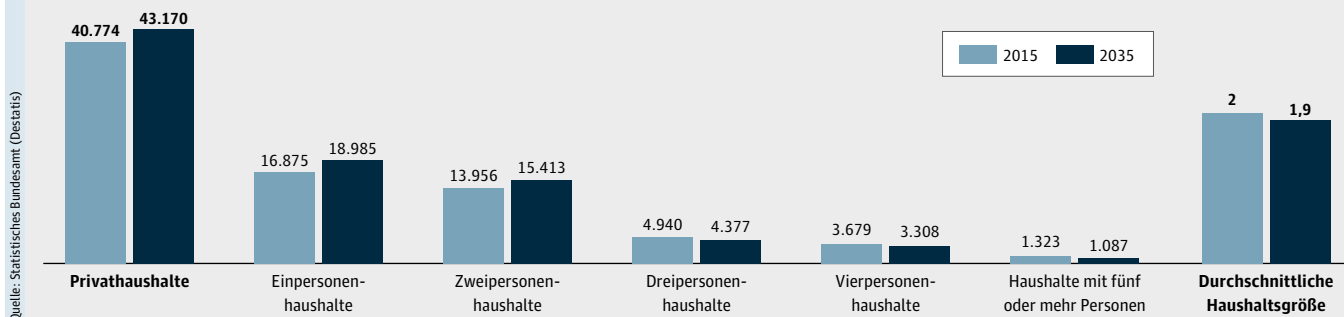
ZAHL DES MONATS

43 Mio. Privathaushalte

Knapp 41 Mio. Privathaushalte gab es in Deutschland im Jahr 2015. Bis 2035 wird diese Zahl auf mehr als 43 Mio. ansteigen. Das ergibt sich aus einer Vorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Verantwortlich sind die steigende Bevölkerungszahl und der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten: Die Zahl der Menschen, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, wird laut Destatis von rund 45 Mio. im Jahr 2015 auf etwa 50 Mio. im Jahr 2035 ansteigen, während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern von 9,9 auf 8,8 Mio. zurückgehen wird.

Auch regional bestehen Unterschiede: In den westdeutschen Flächenländern wird die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2035 um 7% steigen, in den Stadtstaaten sogar um 13%. Hingegen wird sie in den ostdeutschen Flächenländern um ca. 3% abnehmen. „Schon heute werden kleine Wohnungen mit klugen Grundrissen der Nachfrage besser gerecht als große, loftartige Wohnungen“, sagt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. „Gerade in den Metropolregionen müssen deshalb mehr bezahlbare Wohnungen mit wenigen - und kleineren - Zimmern entstehen.“

ZAHL DER PRIVATHAUSHALTE IN DEUTSCHLAND IN 1.000



IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe


Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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



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

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

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

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 134,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abbonementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2017).

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

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



„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Schul- und Ausbildungszentrums der DESWOS in Dar-es-Salaam, Tansania.

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Bad Saarow	20.05.2017
Hamburg	01.07.2017
Pulheim	23.09.2017

Freuen Sie sich auf ein gutes Golfspiel in schöner Atmosphäre und mit interessanten Gesprächen, abseits des Büroalltags. Weitere Infos und Anmeldung unter www.haufe.de/golf



Helfen Sie mit!  DESWOS

HAUFE.



Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

Seit 25 Jahren sind wir erfolgreich als Berater und Finanzierer der Wohnungswirtschaftsunternehmen und gehören heute zu den führenden Finanzierern der Branche in Deutschland. Zunehmend auch für privatwirtschaftliche Unternehmen. Mit detaillierten Marktkenntnissen und kapitalmarktnahen Produkten entwickeln wir für Sie maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen. Wir setzen auf Kontinuität, die für unsere Geschäftsphilosophie unabdingbar und beste Basis einer langfristigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Ihnen ist. Mehr zu unseren Strukturierungs- und Beratungsleistungen finden Sie unter: www.nordlb.de/wohnungswirtschaft