

EINE NEUE FÜHRUNGSAUFGABE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Energie – sicher und bezahlbar

► 58



STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG
Politik im Kampf gegen
verwaahlte Immobilien
► 8

NEUBAU + SANIERUNG
Bezahlbares Wohnen in
Schleswig-Holstein
► 20

MARKT + MANAGEMENT
Erbbaurecht und
Wohnungswirtschaft
► 78



Vertrauen Sie dem Marktführer



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



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

Energie – sicher und bezahlbar

Die Wohnungswirtschaft stellt sich der Energiewende, so viel vorab als Resümee aus dem 15. Brandenburger-Hof-Gespräch, mit dem wir unser Thema des Monats „Energie“ einleiten. Dabei ging es in der Diskussion um die Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungsunternehmen, die Frage, ob Wohnungsunternehmen selbst zu Energieerzeugern werden können bzw. sollen, und wie stark das Mieterverhalten den Energieverbrauch beeinflusst (**Seite 44**).

Steigende Energiepreise stellen alle vor große Herausforderungen und die Wohnungswirtschaft hat die Aufgabe, den Kampf gegen den Klimawandel mit dem Anspruch an günstigen Wohnraum zu vereinen. Ab **Seite 58** stellen wir das in Planung/Ausführung befindliche EnergiePLUS-Gebäude der ABG in Frankfurt am Main vor. Das Gebäude wird 2013/2014 als eines der ersten Mehrfamilienhäuser in diesem Standard errichtet. Es erzeugt über das Jahr mehr an Energie, als es für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung und den Nutzerstrom verbraucht. Zumindest theoretisch...

Das Thema Flächenheizungen wird ab **Seite 68** in einem Überblick beschrieben: Diese Systeme arbeiten ideal mit modernen Niedertemperatur-Wärmeerzeugern wie beispielsweise Wärmepumpen zusammen und lassen sich auch für die Kühlung einsetzen. Ein Thema für den Neubau.

Darüber hinaus haben wir für Sie Vorteile der durchgehenden Überwachung von Heizungsanlagen (**Seite 55**) und erste Ergebnisse des Forschungsprojekts SHAPE zusammengestellt. Hier

wurden 44 Wohnungen mit einem dezentralen Energiemanagement ausgestattet, das in ein System zur intelligenten Heimvernetzung eingebettet ist (**Seite 66**).

Mehr als 100 Jahre existiert das Erbbaurecht schon in Deutschland. Die dadurch mögliche Trennung des Eigentums am Grundstück vom Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude eröffnet vielfältige Chancen, auch und gerade für die Wohnungswirtschaft. Ende Februar wurde in Berlin der Deutsche Erbbaurechtsverband gegründet. Für uns Anlass, uns diesem Thema ab **Seite 78** genauer zu widmen.

In eigener Sache: Preisverleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2013

Am 28. Mai 2013 wird wieder der „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ verliehen. Auf dem Aareon Kongress mit dem Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ werden in Garmisch-Partenkirchen die Unternehmen ausgezeichnet, die sich mit sehr unterschiedlichen Projekten innovativ aufgestellt haben.

Herzlichst

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



Mehr Beratung
ist mehr wert!

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Exklusiv - Das Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen DEED:
Investitionen bis zu 24 Jahre unter 2% p.a.* finanzieren.

Das DEED maximiert die Effizienz der Finanzierungen für energetische wohnwirtschaftliche Investitionen. Dabei kombiniert es ein KfW-Darlehen mit einem Bauspar-Darlehen.

- Zinssicherung, da kein Zinsänderungsrisiko
 - Keine Restschuld am Ende der Laufzeit
- *Mit Einführung der KfW-Laufzeitvariante 10/10/10 ab 08.06.2013, Stand: 26.04.2013

Ihr Ansprechpartner
Dr. Klein & Co. AG • Hansestraße 14 • 23558 Lübeck
Tel.: 04 51 / 14 08 80 00 • www.drklein.de/DEED.html

Spendenaktion 2013
Wir spenden 2.500 € pro in der
Wohnungswirtschaft abgeschlossenes
DEED an die DESWOS.



Quelle: HHS Planer & Architekten AG, Kassel

Dezentrale Kraftwerke im urbanen Umfeld

Die ABG Frankfurt Holding GmbH baut das „Aktiv-Stadthaus“ als eines der ersten Mehrfamilienhäuser im EnergiePLUS-Standard.



Quelle: GEWO BAG

Preis Soziale Stadt: Bürgerliches Engagement

Die „Zukunftswerkstatt Mehringplatz“ der GEWO BAG in Berlin wurde für ein besseres Miteinander im sozialen Brennpunkt ausgezeichnet.



Quelle: C5g

Denkmalgerechte Sanierung

Die zu erzielende Nettokaltmiete, die Vermietbarkeit und Nachhaltigkeit entscheiden über den Erfolg denkmalgerechter Investitionen.

THEMA DES MONATS: ENERGIE - SICHER UND BEZAHLBAR

Energiewende, Energieversorgung und Energieproduktion innerhalb der Wohnungswirtschaft: Im Thema des Monats finden Sie Praxisbeispiele, Ergebnisse aus Forschungsvorhaben und Hinweise aus der Praxis wie den Anlagencheck auf Seite 55. Eingeleitet wird das Thema des Monats mit dem Bericht zum 15. Brandenburger-Hof-Gespräch ab Seite 44.



Foto: Torsten George

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Politik im Kampf gegen verwaahlte Immobilien

Enquete-Kommission:
„Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren“

10 Bürgerliches Engagement in der „Zukunftswerkstatt“

Preis Soziale Stadt 2012

14 Wittenberg-West ist fit für den demografischen Wandel

Preis Soziale Stadt 2012

NEUBAU UND SANIERUNG

16 Meldungen

20 Kooperation - Erfolgsfaktor sozialer Wohnraumversorgung und Leitlinie der Förderung

Bezahlbares Wohnen: Schleswig-Holstein

22 Erfahrungsbericht 1: Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

24 Erfahrungsbericht 2: Lübecker Bauverein eG

26 Neue Wohnformen in einem Mehrgenerationenhaus

Grenzenloses Europa

28 Ökologische Sanierung und Abdichtung mit Tonmaterial

Natürliche Baustoffe bei denkmalgerechter Erneuerung

32 Denkmalgerechte Sanierung - eine besondere Herausforderung

Altbauerneuerung

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Archiv/Adornenteam

Wenn im Land die Lichter ausgehen

Was passiert, wenn der Strom plötzlich ausfällt? Nur wenige Immobilienunternehmen bereiten sich auf den Ernstfall vor. Eines stellen wir vor.

ENERGIE UND TECHNIK

36 Meldungen

40 Betriebskosten aktuell

44 Energie – sicher und bezahlbar: Eine neue Führungsaufgabe in der Wohnungswirtschaft

Thema des Monats:
15. Brandenburger-Hof-Gespräch

55 Bei der Anlagenkontrolle zu lax Thema des Monats: Überwachung von Heizungsanlagen

57 Qualität ist eine Qualifizierungsaufgabe Thema des Monats: Interview mit Siegfried Rehberg

58 Dezentrale Kraftwerke im urbanen Umfeld Thema des Monats: Energieerzeugende Mehrfamilienhäuser

62 Wenn im Land die Lichter ausgehen Thema des Monats: Achtung Stromausfall

66 Interesse an dezentralem Energiemanagement Thema des Monats: Forschungsprojekt SHAPE zeigt Vorteile auf

68 Flächenheizungen im Neubau Thema des Monats: Systeme für Wand und Decke stecken in den Startlöchern

71 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

74 Meldungen

78 Die drei Seiten einer Medaille Erbbaurecht und Wohnungswirtschaft

MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: mbortolino/istockphoto

Herausforderung Softwareumstellung

Wenn Software nicht mehr die notwendigen gesetzlichen Anforderungen erfüllen kann, wird ein Wechsel erforderlich. Ein Kraftakt.

80 Deutscher Erbbaurechtsverband in Berlin gegründet

Erbbaurecht – die unbekannte Chance

82 „Das Erbbaurecht ist ein effektives Portfolioinstrument“

Interview mit Hans-Christian Biallas und
Jörn von der Lieth

84 Softwareumstellung – eine große Herausforderung für jedes Wohnungsunternehmen

Bilanz und Steuerwissen – Aktuelles aus
den Prüfungsorganisationen des GdW

86 Keine Last mit der Lastschrift SEPA

88 Aktueller Überblick über den ERP-Softwaremarkt der Wohnungswirtschaft Marktreport wohnungswirtschaftliche IT

90 Vertrauen als Potenzial für nachhaltigen Erfolg Agenda setting: Verhaltenskodex

92 „Wir verstehen Personalplanung als Investition“ Strategische Personalentwicklung

94 Stellenmarkt

RECHT

99 Mietrecht, 101 WEG-Recht

LETZTE SEITE

104 Zahl des Monats und Impressum



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



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



»Zukunfts-
orientierte
Energiekonzepte?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg

Senioren-Wohngemeinschaft Gemeinsam statt einsam



Die Senioren-WG bietet Gemeinschaftsräume, aber auch Möglichkeiten sich zurückzuziehen

In Stuttgart eröffnete die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG Mitte April 2013 ihre Senioren-WG. Die Senioren-Wohngemeinschaft besteht aus sechs separaten und abschließbaren Wohnungen, die einem großzügigen Gemeinschaftswohnbereich angegliedert sind. Der gemeinschaftliche Wohnbereich bietet ein Wohnzimmer, eine Küche sowie einen Essbereich, einen Hauswirtschaftsraum und eine große Terrasse. Die Apartments sind mit einem eigenen Bad mit bodengleicher Dusche sowie einem Wohn-/Schlafbereich und einer Terrasse oder Balkon ausgestattet. Eine kleine Küchenzeile kann sich jeder nach seinen eigenen Wünschen einbauen.

Weitere Informationen:
www.lbg-online.de

NETZ WERK STADT

8. Bielefelder Stadtentwicklungstage

Mit dem Titel und thematischen Schwerpunkt „NetzWerkStadt“ finden am **5. und 6. Juni 2013** die 8. Bielefelder Stadtentwicklungstage - Kongress Kooperative Stadtentwicklung statt. Der Kongress will Anregungen geben und gute Beispiele dafür präsentieren, wie funktionierende Netzwerke erfolgreich arbeiten und wie informelle Planungsinstrumente und neue Partizipationsmodelle bereits etablierte Verfahren sinnvoll ergänzen können. Als Workshops sind für den zweiten Kongresstag u. a. folgende Themen geplant: Partizipationen International, neue Formen der Bürgerbeteiligung, Städtenetzwerke, Dialog in B-Planverfahren sowie Partizipation und Social Media.

Weitere Informationen:
www.kooperative-stadtentwicklung.de

Sportangebot Move! im Quartier

Die SAGA GWG bietet an 19 Standorten in ihren Quartieren bis zu den Herbstferien ein kostenloses Sportprogramm an. Im Rahmen der

Sporttreffs können Kinder, Jugendliche und Erwachsene gemeinsam Fußball oder Boule spielen, wie bereits im Vorjahr wird auch Fußballgolf angeboten. Ebenso gibt es ein Angebot für Selbstverteidigung und Zumba. Das Hamburger Wohnungsunternehmen kooperiert in diesem Jahr mit ausgewählten engagierten Sportvereinen, deren professionelle Trainer sämtliche Angebote begleiten. Move! versteht sich als professionell angeleitetes pädagogisches und soziales Angebot an Kinder und Jugendliche, die über den Sport zu einem sinnvollen Freizeitverhalten in ihren Quartieren angeregt werden sollen.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Erfahrungsaustausch Stadterneuerung und Sozialplanung

Vom **5. bis 7. Juni 2013** findet in Görlitz der 43. Interkommunale Erfahrungsaustausch zur Stadterneuerung und Sozialplanung des Deutschen Instituts für Urbanistik statt. Als geteilte Stadt, die in vielen städtebaulichen Bereichen mit den polnischen Nachbarn kooperiert, berichtet Görlitz von den Erfahrungen der letzten 20 Jahre Stadterneuerung und wagt einen Ausblick. Bei der Veranstaltung sollen u.a. Erfahrungen und Ideen zum wirtschaftlichen Strukturwandels in den Städten, dem Stadtumbau an der Nahtstelle der europäischen Erweiterung sowie der Notwendigkeit einer nationalen integrierten Stadtentwicklungspolitik und -förderung diskutiert werden.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.difu.de

Gentrification Städtische Transformationen und die sozialen Folgen

Am **20. Juni 2013** veranstaltet der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen die Tagung Gentrification - Städtische Transformationen und die sozialen Folgen. Zentrale Fragen sind: Wie sind Transformationsprozesse und deren soziale, räumliche und funktionale Folgen aus verschiedenen Perspektiven zu beschreiben und zu bewerten? Welcher Handlungsbedarf ergibt sich an der Konfliktlinie von Aufwertung und Verdrängung für die beteiligten Akteure in diesen Prozessen? Wie wirken sich öffentliche Eingriffe auf Prozesse der sozialräumlichen Transformation aus? Um einen Perspektivenwechsel zu ermöglichen, ist die Veranstaltung international ausgerichtet.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.pt.rwth-aachen.de/tagung13

Staatspreis 2013 für Architektur und Wohnungsbau Wohnen im Baudenkmal



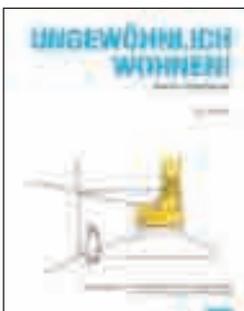
Fassadenausschnitt der
Hohenzollern-Höfe

Die LUWOG GmbH erhielt für das Modernisierungsprojekt Hohenzollern-Höfe den Staatspreis für Architektur und Wohnungsbau 2013. Der Wettbewerb stand unter dem Motto „Wohnkonzept für den demografischen Wandel“. Das steht Gebäude unter Denkmalschutz, daher brauchte es für eine energieeffiziente Sanierung spezielle Lösungen. Um die Fassade im ursprünglichen neobarocken Stil zu belassen, wurde auf eine Innendämmung zurückgegriffen. Die Fassaden zum Innenhof erhielten ein Wärmedämmverbundsystem und vorgestellte Balkone. Die KfW-Effizienzhaus-Klasse „Denkmal“ wird deutlich unterschritten werden. Damit ist eine Reduzierung der bisherigen Energiekosten um ungefähr drei Viertel möglich. Die Grundrisse wurden komplett umgestaltet. Der neue Wohnungsmix besteht aus Ein- bis Siebenzimmerwohnungen. Sechs „Zuschalt-Apartments“ mit 1,5 bis 2,5 Zimmern bieten eine zusätzliche flexible Grundriss- und Wohnraumgestaltung. So können pflegebedürftige Angehörige einer Familie in das Zuschalt-Apartment aufgenommen und ortsnah betreut oder die angekoppelten Räume als Wohnung für eine Pflegefachkraft zur Rundumversorgung mit 24-Stunden-Betreuung genutzt werden. Außerdem wurde eine 220 m² große Wohnung speziell für eine soziale Wohngemeinschaft für körperbehinderte und nichtbehinderte Menschen geplant und umgesetzt.

Weitere Informationen:
www.luwoe.de

LITERATURTIPP

Ungewöhnlich Wohnen



In „Ungewöhnlich Wohnen! Bremer Perspektiven“, herausgegeben vom Bremer Zentrum für Baukultur und der Aufbaugemeinschaft Bremen e. V., geht der Autor Dirk Meyhöfer folgenden Leitfragen nach: Welchen Anforderungen muss sich städtischer Wohnungsbau heute stellen? Wie können Städte auf veränderte demografische, wirtschaftliche und ökologische Bedingungen, aber auch auf neue Ansprüche der zukünftigen Bewohner reagieren? Wie sieht vorbildlicher Wohnungsbau heute aus? Zwecks einer Beantwortung dieser Fragen werden in der Veröffentlichung 25 Wohnungsbauprojekte und Stadtentwicklungsprojekte vorgestellt, u.a. die fünf Siegerentwürfe des im Jahr 2011 von der Stadt Bremen und der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA ausgelobten Architekturwettbewerbs „Ungewöhnlich Wohnen“. Ein Kapitel des Buches widmet sich ferner dem Schlagwort „Hybride Architektur: Wohnen, Arbeiten und mehr – wie wollen wir morgen leben?“ und geht dabei auch über die Stadtgrenzen Bremens hinaus.

Dirk Meyhöfer, Ungewöhnlich Wohnen! Bremer Perspektiven, Hrsg. Bremer Zentrum für Baukultur (b.zb) und Aufbaugemeinschaft Bremen e. V., Jovis Verlag, Oktober 2012, 168 S., 24,80 €, ISBN 978-3-86859-158-3

StoTherm Classic® Premium extrem



StoTherm Classic® besteht den Härtetest.

Als erstes und einziges Wärmedämm-Verbundsystem stellt sich StoTherm Classic® der FIBAG-Simultanprüfung, einem Testaufbau mit gleichzeitiger Belastung durch Regenschauer, Massenhagel und Sturm bis zu Orkanstärke. Das Ergebnis der Prüfung: kein Riss, keine Beschädigung, keine Beanstandung – ein Argument mehr für das Fünf-Sterne-Premium Wärmedämm-Verbundsystem. Von Sto.

Mehr zur Premium-Dämmung erfahren Sie unter www.stoothermclassic.de



Nationale Stadtentwicklungspolitik Bundeskongress

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veranstaltet gemeinsam mit der Bauministerkonferenz der Länder, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund den 7. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik. Der Kongress wird am **17. und 18. Juni 2013** in Mannheim und Ludwigshafen stattfinden. Im Rahmen der internationalen Konferenz „Städtische Energien/Urban Energies“ wurde im Herbst 2012 das Memorandum „Städtische Energien – Zukunftsaufgaben der Städte“ verabschiedet.

Es fordert alle Verantwortlichen in Städten, Regionen, Staaten und Organisationen auf, eigenverantwortlich Programme und Projekte für eine nachhaltige Stadtentwicklung auf den Weg zu bringen.

Der 7. Bundeskongress greift die Inhalte des Memorandums auf und setzt sich gezielt mit der Frage auseinander, wie Kooperationen mit der Wirtschaft bei Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung gebildet werden können.

Darüber hinaus wird am Abend des **17. Juni 2013** beispielhaftes Engagement in der Stadtentwicklung von Bürgerstiftungen mit dem Bürgerstiftungs-Preis 2013 der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ausgezeichnet.



Weitere Informationen:
www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de

LITERATURTIPP

Flächenmanagement im Innenbereich



Das Forum Baulandmanagement NRW hat unter dem Titel „Flächenmanagement im Innenbereich“ ein Dossier von Fallbeispielen in nordrhein-westfälischen Kommunen veröffentlicht. Anhand von 52 konkreten Projekten, z. B. ehemaligen Industriegeländen oder Sportplätzen, wird erläutert, wie Innenentwicklung in der Praxis umgesetzt wird und welche Instrumente dabei zum Einsatz kommen.

Zu jedem Projekt wird ein Steckbrief angeboten, der die

Art der vorherigen Nutzung darstellt sowie die Art der Nachnutzung. Außerdem zeigt der Steckbrief, wie viele Wohneinheiten und mit Hilfe welcher Instrumente diese entstanden sind. Die Übersichten werden durch Lagepläne im Raum und Bebauungspläne ergänzt. Zudem bietet jede Beschreibung eine Auflistung der positiven und negativen Aspekte der Projektentwicklung. Zudem wurde zu den Projekten ein Erhebungsbogen entwickelt, dessen Ergebnisse ebenfalls in der Veröffentlichung vorgestellt werden.

Weitere Informationen und Download:
www.forum-bauland.nrw.de



Städtebauförderung Anwendung von Verfügungsfonds

Die Studie „Verfügungsfonds in der Städtebauförderung“ setzte sich zum Ziel, den aktuellen Stand der Anwendung von Verfügungsfonds in der Städtebauförderung zu analysieren.

Folgende Themen waren Schwerpunkte der Untersuchung: Stellenwert und Förderung von Verfügungsfonds auf Länderebene, Charakterisierung der entstehenden Projekte und deren Anpassung an unterschiedliche Programme der Städtebauförderung, Aktivierung und Beteiligung lokaler Akteure, Finanzierungsquellen und Potenziale der Mittelakquise im Stadtteil sowie die Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf eine ausgeweitete Anwendung des Instruments.

Empirisch stützt sich die durchgeführte Untersuchung auf Experteninterviews mit Ländervertretern und anderen Fachleuten, z. B. aus Transferstellen der Städtebauförderprogramme, auf standardisierte Befragungen der Programmkommunen in den Programmen Soziale Stadt und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie auf zehn exemplarische Fallstudien. Neben der Vorstellung der deutschlandweiten Fallbeispiele bietet die Veröffentlichung auch Empfehlungen für die Bund-Länder-Ebene sowie für die Umsetzung vor Ort.



Weitere Informationen:
www.bmvbs.de

RÄUMLICHE WANDERUNG

Junge Frauen ziehen in Großstädte

Eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, dass vornehmlich junge Frauen aus dünn besiedelten Räumen in Großstädte oder deren Umland abwandern. Daraus resultiert ein deutlich höherer Männeranteil, in vielen ländlich geprägten Regionen und strukturschwachen Wirtschaftsräumen, vor allem in Ostdeutschland, da diese Frauen nur selten zurückkehren.

Die Autorinnen der Studie haben Daten auf Kreisebene ausgewertet und neben Wandervolumen- und -distanzen die Ziele und Motive der jungen Menschen im Alter zwischen 18 und 29 Jahren untersucht. Als Vergleichsgruppe wurden die 30- bis 49-Jährigen in die Analyse einbezogen. Junge Frauen sind demnach deutlich mobiler als gleichaltrige Männer und zudem jünger, wenn sie zum ersten Mal den Wohnort wechseln. Die Wanderungen der jungen Erwachsenen haben nicht nur zu deutlichen Bevölkerungsgewinnen in den Ballungsräumen Westdeutschlands geführt. In den meisten Großstädten sind junge Frauen gegenüber ihren Altersgenossen inzwischen in der Mehrheit. In Ostdeutschland geht die Abwanderung junger Frauen in Richtung der Großstädte stärker auf Kosten der dünn besiedelten ländlichen Räume. Dort liegt der Männeranteil in der Gruppe der 18- bis 29-Jährigen fast überall überproportional hoch. Dies stellt die Branche insbesondere im Hinblick auf die bereits vorhandene Wohnungsknappheit in deutschen Großstädten vor eine Herausforderung.

Die Publikation ist als Heft 4/2013 der Reihe BBSR-Analysen KOMPAKT erschienen und kann kostenfrei beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) angefordert werden.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Aareon Kongress

Status. Trends. Visionen.

27. bis 29. Mai 2013
in Garmisch-Partenkirchen

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



Jetzt online anmelden unter
www.aareon-kongress.com

Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren“

Politik im Kampf gegen verwaarloste Immobilien

Ende der 1990er Jahre nahm die Entwicklung Fahrt auf: Größere Wohnportfolios wechselten den Besitzer. Käufer waren so genannte „neue Finanzinvestoren“, z. B. Private-Equity-Fonds mit Firmensitz in Steueroasen, denen vorgeworfen wurde, die gekauften Bestände verfallen zu lassen. Ein Schwerpunkt dieser Verkäufe lag in NRW, weshalb sich in den vergangenen Jahren eine Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten NRW“ mit dem Thema beschäftigt hat. Der knapp 400-seitige Abschlussbericht liegt nun vor.



Roswitha Sinz
Referentin für Wohnungspolitik
und Stadtentwicklung
VdW Rheinland Westfalen

Zum Jahresbeginn 2011 setzte der nordrhein-westfälische Landtag die Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ ein, die – unterbrochen durch die Neuwahlen im Frühjahr 2012 – auf Antrag der Fraktionen von SPD, Grünen und Piraten erneut eingesetzt wurde und ihre Arbeit Ende Februar 2013 mit einem umfangreichen Abschlussbericht beendete.

Seit Ende der 1990er Jahre kam es insbesondere zu Verkäufen großer Wohnportfolios, die zu veränderten Anbieterstrukturen und vielerorts auch zu wesentlich geänderten Rahmenbedingungen für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik wie auch für Mieter und Vermieter in davon betroffenen Quartieren beigetragen haben. Diese Entwicklung traf besonders Städte in Nordrhein-Westfalen. Hier vollzog sich die Veräußerung großer Werkwohnungsbestände, der Verkauf der Bundeseisenbahnerwohnungen, der Wohnungsbestände der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte und schließlich der landesseitige Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen an sogenannte neue Finanzinvestoren. Die Entwicklung scheint sich auch perspektivisch fortzusetzen, wie einer Meldung im April dieses Jahres schließen lässt: Das Geschäft mit deutschen Wohnportfolios boome, hieß es. Der

Handel mit Wohnportfolios könne in diesem Jahr eine neue Höchstmarke erreichen. Verantwortlich seien vollzogene und geplante Börsengänge sowie die anhaltend hohe Investorennachfrage, wobei ausländische Investoren wachsende Bedeutung erlangen würden. Auf der Verkäuferseite suchten allerdings mehr und mehr Private-Equity-Fonds den lukrativen Exit.

Ergebnisse und Empfehlungen der Enquete-Kommission

Die Enquete-Kommission setzte sich mit den Konsequenzen der neuen Anbieterstrukturen auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten wie aber auch mit den Folgen nachlassender Wohnungsmarktnachfrage aufgrund des demografischen Wandels auseinander. Ziel ihrer Arbeit war eine umfassende Bestandsaufnahme von „Problemimmobilien“ in Nordrhein-Westfalen, die Analyse bestehender Anwendungsprobleme beim Einsatz von Rechtsinstrumenten sowie die Erarbeitung von Lösungsansätzen und Handlungsempfehlungen.

Ein wesentliches Ergebnis der Kommission war es, dass kein Patentrezept für den Umgang mit vernachlässigten und verwaarlosten Wohnimmobilien gefunden werden kann. Zu unterschiedlich sind die Ausgangslagen, Strukturen und Problemstellungen auf den örtlichen Wohnungsmärkten wie auch die Struktur und das Handeln der so genannten neuen Finanzinvestoren. In ihrem knapp 400-seitigen Abschlussbericht listet die Enquete-Kommission eine Reihe von Handlungsempfehlungen auf, die an die Handlungsebenen Bund, Land und Kommunen gerichtet werden.

Fachlich sortieren sich die Handlungsempfehlungen nach den jeweiligen Rechtsinstrumenten

- BauGB: u. a. Änderungen des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechts, Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten, Ausweitung des Rückbau- und Entsieglungsgebots gem. § 179 BauGB
- BauO NRW: U. a. Erweiterung des § 61 BauO NRW nach dem Vorbild der Bremer Landesordnung zur Beseitigung von im Verfall begriffener Anlagen
- Änderungen im wohnungsaufsichtlichen Instrumentarium des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW). u. a. Änderungen zur Beweislast bei Instandhaltungsmisständen, Entkopplung von Anordnungserlass und wirtschaftlicher Zumutbarkeit für den Eigentümer beim Erlass einer Instandsetzungsanordnung, Vereinfachung des Verfahrens für Unbewohnbarkeitserklärungen, Ergänzung der Mindeststandards für Wohnraum, Einrichtung einer Schlichtungsstelle für über Einzelfälle hinausgehende Streitfragen zwischen Bewohnern, Kommunen und Immobilienwirtschaft/Eigentümern.

Eine Reihe weiterer Empfehlungen und/oder Prüfaufträge umfassen u. a. Vorschläge zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von Abschlägen wegen qualitativer Mängel der Wohnungen, Aufbau eines Monitoringsystems für Problemimmobilien, Einführung eines Lizenzierungssystems für Vermieter im Rahmen der Gewerbeordnung bzw. der Grundbuchordnung, Einführung eines

Umgang mit Problemimmobilien

Vernachlässigte Immobilien haben in der Regel negative Auswirkungen auf die sie umgebenden Bestände und Viertel und konterkarieren erreichte Erfolge in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf.

Viele Wohnungsunternehmen sehen sich daher zum Handeln gezwungen, wie z.B. die DOGEWO 21: Nach dem Kauf von Problemimmobilien in der Dortmunder Nordstadt (siehe DW 4/2013, S. 4) erwarb sie dort weitere zehn Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 77 Wohnungen.

In den größtenteils leer stehenden Wohnungen nahe des Hauptbahnhofes soll Wohnraum für Studenten geschaffen werden, der in Dortmund knapp ist. Die Teilnutzung für normalen Mietwohnraum oder für soziale Wohnprojekte wird ebenfalls erwogen.

Auch Beschäftigungsprojekte sollen in die notwendigen Arbeiten einbezogen werden. Das würde dem Quartier und der gesamten Stadt nutzen.



Quelle: DOGEWO 21

Eines der sanierungsbedürftigen Gebäude in der Scharnhorststraße/ Nettelbeckstraße in der Dortmunder Nordstadt



Weitere Informationen:
www.dogewo21.de

Verbandsklagerechtes für Mieter, Gewährung von Ankaufshilfen durch das Land (Prüfauftrag) oder die gesetzliche Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Erste Einschätzungen der Wohnungswirtschaft

Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen hat den Abschluss der Enquete-Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel in NRW“ im Februar 2013 positiv gewertet: „Verwahrloste Gebäude können ganze Wohnviertel herunterziehen. Wir begrüßen sehr, dass die Politik Instrumente gegen den verantwortungslosen Umgang mit Immobilien erarbeitet“, erklärte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Wenn Häuser verkommen, konterkariert das im hohen Maße die werterhaltenden Strategien der nachhaltigen Wohnungswirtschaft in der Quartiersentwicklung.“ In diesem Sinne unterstützt der Verband die Vielzahl und Richtung der Instrumente, soweit sie die städtebaulichen, bauordnungs- und wohnungsaufsichtlichen Regelungen betreffen. Andere Vorschläge, die sich hauptsächlich auf mietrechtliche Bereiche erstrecken, wie die verpflichtende Einführung von Mieterbeiräten oder des Verbandsklagerechts hält der Verband angesichts der originären Aufgabenstellung der Enquete-Kommission für nicht sachgerecht.

In der Praxis wird es nun – nach Vorlage des umfangreichen Berichtes mit der Vielzahl von Empfehlungen – auf die Details der Umsetzung der Instrumente ankommen. „Wichtig wird die Arbeit in den Details: Hier entscheidet sich, ob

die Maßnahmen auch zielgerichtet wirken“, sagt der Verbandsdirektor.

Erste Wertungen der Empfehlungen durch weitere Akteure machen deutlich, welche unterschiedlichen Erwartungen und Hoffnungen mit der Arbeit der Enquete-Kommission verknüpft waren und noch werden. Naturgemäß unterscheiden sich die Positionierungen der Mieter- und Vermieterseite dazu. Auch innerhalb der doch sehr heterogenen Gruppe der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft liegen unterschiedliche Bewertungen vor. Nicht zuletzt warten insbesondere Städte, die von „Problemimmobilien in Quartieren“ stark betroffen sind, auf ein wirkungsvolles Instrumentarium. Der nordrhein-westfälische Städtetag würdigt die Arbeit der Kommission schon aus dem Grunde, da sie wesentlich dazu beigetragen habe, „dass der Blick von Politik und Öffentlichkeit auf die durch die Vernachlässigung von Wohnungsbeständen entstehenden Probleme für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, aber auch für die Entwicklung der Wohnquartiere geschärft wurde“. Auch wertet er die Vorschläge zur Schärfung und Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen und wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente dahingehend, dass sie die Umsetzung von Maßnahmen gegen die Eigentümer von vernachlässigten und verwahrlosten Immobilien deutlich erleichtern können.

Enttäuscht zeigt sich der Städtetag hinsichtlich der vagen Formulierungen in den Handlungsempfehlungen zur möglichen Gewährung von Ankaufshilfen. Hier fühlen sich die Städte mit der Bewältigung der mancherorts erheblichen Probleme, die durch vernachlässigte Wohnimmobilien und

die Wohnungsbestände mancher Finanzinvestoren entstehen, weiterhin zumindest finanziell allein gelassen. Konkrete Anschauungsbeispiele aus Dortmund oder Köln bedrücken derzeit nicht nur die betroffenen Städte.

Unabhängig davon, dass die Vorschläge der Kommission jetzt zügig durch die Landesregierung auf ihre Realisierbarkeit überprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden müssen, in Folge dann auch von den Kommunen, verbleibt eine gewisse Hilflosigkeit bei der Vielzahl der Vorschläge: Sie erstrecken sich auf den nicht unerheblich an Problemimmobilien beteiligten Typ neue Finanzinvestoren, bei dem Ansprechpartner/Adressen mit Sitz in diversen internationalen Steueroasen nicht zu fassen sind. Hier wären nationale und internationale Regelungen erforderlich. ■

LITERATURTIPP



Den Endbericht können Sie von der Website des Landtags NRW herunterladen: www.landtag.nrw.de



In der im Jahr 2011 gestarteten Zukunftswerkstatt setzen sich fünf Arbeitsgruppen für die Quartiersaufwertung und ein schöneres Leben am Mehringplatz ein

Preis Soziale Stadt 2012

Bürgerliches Engagement in der „Zukunftswerkstatt“

Als „schlichtweg überzeugend und daher zur Nachahmung dringend empfohlen“ ist das Projekt „Zukunftswerkstatt Mehringplatz“ des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens GEWOBAG Wohnungsbau AG im Wettbewerb „Preis Soziale Stadt 2012“ mit einer Anerkennung der Jury geehrt worden. Gewürdigt wurde die Initiative des Unternehmens für ein besseres Miteinander in einem sozialen Brennpunktgebiet der Millionenstadt Berlin.



Karin Krentz
Wirtschaftsjournalistin
Berlin

Das GEWOBAG-Engagement regt dazu an, dass auch andere Stadtteile sich auf diese Reise begeben und die Früchte einer gemeinsamen Vision von der Zukunft ihres Stadtteils ernten, heißt es in der Laudatio der Jury. „Die Anerkennung ist

eine wunderbare Bestätigung für uns, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Die Zukunftswerkstatt wurde und wird getragen durch die intensive Arbeit sehr vieler Menschen, die sich kreativ und ausdauernd für das Quartier einsetzen. Diese Auszeichnung ist eine große Motivation für alle, die an der Zukunftswerkstatt mitwirken“, sagt GEWOBAG-Vorstand Hendrik Jellema.

Schwierige Situation, doch hohes Potenzial

Der Mehringplatz, bis 1945 Platz „Belle Alliance“, war einst ein städtebauliches Kleinod und zählte

mit seinem ansehnlichen Brunnen zu den schönsten Plätzen Berlins. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Platz als „total zerstört“ eingestuft. Ab Ende der 1960er Jahre entstand dort ein verdichtetes Wohngebiet nach den Maßgaben des sozialen Wohnungsbaus: Zwei konzentrische Ringe (Architektur Hans Scharoun, Werner Düttmann) von Wohngebäuden, vier und sechs Geschosse hoch, umschließen den Platz. Spätestens mit dem Bau der Mauer rutschte der Platz von einer einst zentralen Lage in eine Randlage. Mit dem Fall der Mauer änderte sich das grundlegend, der

Platz befand sich urplötzlich an einer stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Schnittstelle des Zusammenwachsens der beiden Stadthälften West und Ost.

Seit den frühen 1990er Jahren gab es immer wieder Versuche, mit verschiedenen Maßnahmen das Areal aufzuwerten, jedoch nur mit mäßigem Erfolg. Das subjektive Empfinden der Anwohner war eine immer weiter sinkende Wohnqualität.

Doch der Platz habe hohes Potenzial, seine ehemalige Bedeutung zurückzugewinnen, heißt es vor allem bei der GEWO BAG. Seine zentrale Lage mitten in Berlin mit einem reichen kulturellen Angebot in der Nähe, z. B. der Checkpoint Charlie, das Jüdische Museum, das Technikmuseum oder das weit über die Grenzen Berlins hinaus bekannte Theater Hebbel am Ufer, die attraktive historische Bebauung der Umgebung, die vielseitige Bewohnerstruktur, die gute soziale Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV sind dabei entscheidende Faktoren.

Interesse am Miteinander wecken

Die GEWO BAG bewirtschaftet dort mehr als 1.000 Wohnungen. Auch das ist ein Grund, um gemeinsam mit Partnern vor Ort zu überlegen, wie aus dem einstigen Belle-Alliance-Platz als südliches Tor zur Friedrichstraße wieder ein lebendiger, schöner Ort wird, an dem man gerne wohnt und verweilt und der zudem auch anziehend für Nichtanwohner ist. Mit diesem Ziel wurde im Mai 2011 vom Quartiersmanagement am Mehringplatz, der GEWO BAG, Senat und Bezirk sowie zahlreichen lokalen Partnern die „Zukunftswerkstatt“ ins Leben gerufen. Projektbeteiligte sind vor allem die Bewohner und Bewohnerinnen, aber auch viele lokale Akteure, Schulen, Bildungsträger und Gewerbetreibende.

Das Konzept wurde mitentworfen von der Zukunftswerkstatt Köln, einer im Bereich Mediation und Beteiligung beratenden Institution. Die Zukunftswerkstatt Mehringplatz soll das Interesse der Menschen am Miteinander wecken und helfen, eine Basis für ihr Engagement zu ermöglichen, über die Diskussionen Vertrauen schaffen und gegenseitiges Interesse für das Leben der Nachbarn initiieren. Denn man erkannte: Solidarische Nachbarschaften, in denen die Menschen Verantwortung füreinander und für die Zukunft ihres Stadtteils übernehmen, sind das Fundament einer sozialen Stadt.

Problemlage und Lösungsprozess

Hier gäbe es eine gehörige Ballung von Problemen wie Quartiersmanagerin Candy Hartmann,

gelernte Geografin, erläutert. Da sind nachbarschaftliche Unstimmigkeiten bis hin zu offenen Streitigkeiten, Lärm oder Vandalismus. Aber unzufrieden sind die Mieter und Mieterinnen auch über die hohe Warmmiete von ca. 10 €/m², kalt sind es 5,65 €. Doch umfassende Modernisierungsmaßnahmen sind vorerst nicht geplant.

In der „Zukunftswerkstatt“ ist nun die Bewohnerschaft aufgefordert, sich an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes zu beteiligen. Dies soll auch auf lange Sicht das mitunter gestörte Verhältnis zum

Nachbarn verbessern und sozialpräventiv wirken. Ein Mehrwert auch für das Wohnungsunternehmen. Ebenso soll gemeinsam versucht werden, das Leben am Mehringplatz wieder schöner und sicherer zu gestalten.

Eine funktionierende Nachbarschaft und eine zufriedene Mieterschaft, die Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernimmt, steigern die Attraktivität des Quartiers und damit auch den Wert der Immobilie, zeigt sich die GEWO BAG überzeugt. Bisher wurden dafür Maßnahmen wie die Be- ▶

Reinigungstechnik · Kommunaltechnik

Hako
Clean ahead



Erleben Sie die Neuen Ivel
Eisenach, 23.–25. Juni 2013
Freigelände, Stand B 244

Citymaster 600 Für jeden Job zu haben

Hako Finance

Interessante
Finanzierungsalternativen
Mehr zu unseren Finanzierungs-
angeboten unter
www.hako.com/citymaster_600

Der Citymaster 600 ist ein echter Profi unter den knickgelenkten und multifunktionalen Geräteträgern. Er ist mit einem neuartigen Geräteschnellwechselsystem vielseitig einsetzbar und mit dem 600-Liter-Universalbehälter erweiterbar bis hin zur professionellen Kehrmaschine.

Finden Sie die Ausstattung für Ihren Einsatz unter
www.hako.com/demopark



Basis-Geräteträger



Rasenpflege



Winterdienst



Kehren





Die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter ist entscheidender Grundsatz der Zukunftswerkstatt

pflanzung des Platzes mit rund 45.000 Blumen, Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche, die Eröffnung einer nachbarschaftlichen Begegnungsstätte sowie die Durchführung von Kiezfesten in die Wege geleitet.

Prozesse brauchen Zeit und Verlässlichkeit

Die Initiatoren der „Zukunftswerkstatt“ haben einen auf Nachhaltigkeit angelegten Prozess angestoßen. Fünf Arbeitsgruppen (AG) zu den verschiedenen Themenschwerpunkten Image, Wohnen, öffentlicher Raum, Bildung und Gewerbe befassen sich seither kontinuierlich unter dem Dach eines Lenkungsausschusses mit den Handlungsfeldern, die in der Zukunftswerkstatt von den Bewohnern und Bewohnerinnen erarbeitet worden sind. Eingerichtet wurde auch ein Kinder- und Jugendrat, denn mit 33% ist der Anteil junger Menschen hier gegenüber anderen Kiezen überdurchschnittlich hoch.

Die AGs arbeiten eigene Konzepte aus- z. B. die AG Image, die eine eigene Wort-/Bildmarke für den Mehringplatz sowie Wertemodelle wie Toleranz und eines friedlichen respektvollen Umgangs miteinander entwickelt. „Wir müssen in die Köpfe der Bewohner und Bewohnerinnen investieren“, sagt Candy Hartmann und sie weiß: Das ist ein mühevoller, lang währender Prozess. Der Mieterbeirat, der im Zuge der „Zukunftswerkstatt“ gewählt wurde, berät die Mieter und Mieterinnen bei Nachbarschaftskonflikten und zu Wohnangelegenheiten. Die Bewohner werden regelmäßig über die Ergebnisse und Neuerungen im Quartier in verschiedenen Gremien informiert, wie z. B. bei einer Kiezzrunde, dem Quartiersrat oder bei Mieterbeiratssitzungen.

GEWOBAG-DATEN ZU IHREN MIETERN AM MEHRINGPLATZ

Nationalitäten: Die größte Gruppe der Mieter ohne deutschen Pass (bei Vertragsbeginn) bildeten Menschen aus der Türkei (12%), gefolgt von Mietern aus arabischen Ländern (6,58%) sowie Europa und Russland (jeweils 6,2%).

Bevölkerung über 60 Jahre:

Der Anteil der Mieter über 60 Jahren liegt bei 17,30 % (Vergleichsdaten zu Berlin: 24,64 %) (Stand: 30.06.2011)

Alter: Ca. 31% der Mieter sind zwischen 40 und 60 Jahre, 26% zwischen 20 und 40 Jahre, 17,04% sind älter als 60 Jahre. (Stand: 31.12.2012)

STADTENTWICKLUNGSLABOR MEHRINGPLATZ

Die kommunalen Wohnungsunternehmen GEWOBAG, Berlin und die Stadtbau Würzburg GmbH sind mit den Beispielquartieren Mehringplatz und Zellerau in das interdisziplinäre Forschungsprojekt „Images innenstadtnaher Wohnquartiere“ (ImiWo) des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt eingebunden. Das Forschungsvorhaben - Fördergeber ist das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) - mit einer Laufzeit von drei Jahren will herausfinden, wodurch das Image eines Wohnquartiers beeinflusst wird. Beide Unternehmen versprechen sich davon wertvolle Impulse für ihre Arbeit vor Ort.

Die Ergebnisse des Forschungsprojekts ImiWo können später in die Praxis der gesamten Wohnungswirtschaft implementiert werden. Dazu gehören gesundheitsfördernde Projekte für Senioren und Netzwerke von Engagierten, die das Image aktiv mit gestalten, wie auch baulich-energetische Veränderungen im Wohnungsbestand und Wohnumfeld, heißt es z. B. bei der GEWOBAG (siehe DW 3/2013, S.6).

Platzgärtner Heinrich Fust kümmert sich nicht nur um die Pflanzen. Auch die Mieter können sich jeder Zeit an ihn wenden



Quelle: GEWOBAG/Tina Merkau

Ein Projekt für alle - große Signalwirkung für die GEWOBAG

Das Projekt wird mit rund 19.000 € aus Mitteln des Programms Soziale Stadt gefördert. Die kommunale GEWOBAG in Berlin und das andere ansässige Immobilienunternehmen EUCAL steuerten ca. 15.000 € bei. Darüber hinaus unterstützt die AOK das Projekt, indem sie Räume zur Verfügung stellt.

Für die GEWOBAG hat die „Zukunftswerkstatt“ einen besonderen Stellenwert, denn sie übt „große Signalwirkung“ aus. „Es ist ein Projekt, was sich auch in anderen Quartieren durchführen lässt und sehr wohl zeigt, dass Bewohnerbeteiligung und Kooperation aller Akteure vor Ort wie Gewerbetriebe, private Vermieter, Bezirk u. a. ein wesentlicher Schlüssel zum Erfolg sind“, unterstreicht Jellemma. ■

Die goldrichtige Entscheidung: Heizungsmodernisierung.



Zukunftssichere Heizsysteme
für fast jede Anforderung:
Von Gas-Geräten über Wärme-
pumpen bis zu solaren Groß-
anlagen für bis zu 300 Wohn-
einheiten.



Die richtige Mischung aus Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit macht Ihre Heizungsmodernisierung zu einer Erfolgsgeschichte! Mit Junkers Wärmelösungen erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben, machen Ihre Objekte zukunftssicher, reduzieren die Betriebskosten und vermeiden Leerstände.

Infos unter: **www.junkers.com** oder **Telefon: 01803/337 333***

Wärme fürs Leben

 **JUNKERS**
Bosch Gruppe

*Festnetzpreis 0,09 €/Min., höchstens 0,42 €/Min. aus Mobilfunknetzen



Quelle: WBG

Im Nachbarschaftstreff finden Bildungsmessen statt, bei denen lokale Anbieter ihr Angebot vorstellen können

Preis Soziale Stadt 2012

Wittenberg-West ist fit für den demografischen Wandel

Das Prinzip, Senioren, junge Eltern und Kinder in ein Boot zu holen, zeichnet das Nachbarschaftsprojekt „Fit für den demografischen Wandel“ der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft (WIWOG) und der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg (WBG) aus. Dafür bekamen sie den Preis Soziale Stadt 2012 (siehe DW 3/2013, S.8). Das zum Nachbarschaftstreff umgebaute, lange Zeit leerstehende Ladenlokal ist das Herzstück des Projekts. Ein Novum: Die beiden lokalen Wettbewerber ziehen hierbei an einem Strang.



Anja Steinbuch
freie Journalistin, Hamburg

Wo üben sich alte und junge Cowgirls gemeinsam mit Westernhut und Stiefeln im Line-Dance? Wo treffen sich Senioren zum Computerkurs und Schulkinder zum Hausaufgaben machen und zum Ferienprogramm? Antwort: im Nachbarschaftstreff Wittenberg-West.

Das Wohngebiet westlich der Lutherstadt hatte bis vor fünf Jahren kaum Attraktionen für seine Anwohner zu bieten. Die Siedlung mit Gebäuden aus den 1930er und 1960er Jahren führte ein Schattendasein neben der als UNESCO-Weltkulturerbe restaurierten Altstadt. Dabei sind die drei- und viergeschossigen Wohnzeilen und Hausblöcke in Wittenberg-West Heimat für fast 3.000 Menschen.

Generationswechsel vorbereiten

Schon vor einigen Jahren warnten Experten in den Lenkungsrounden zur Stadtentwicklung vor der demografischen Entwicklung in dem Areal. Rund

40 % der Bewohner würden schon bald älter als 75 Jahre sein. Das bedeutet, die Wohnungen können in Zukunft nur dauerhaft vermietet werden, wenn sowohl etwas für die älteren Bewohner getan als auch ein Generationswechsel vorbereitet wird. 2009 übten die beiden Wohnungsunternehmen in Wittenberg-West deshalb den Schulterschluss und machten sich gemeinsam an die Arbeit. Sie reichten ihre Zukunftspläne für den Bundeswettbewerb zur „Energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen“ ein. Dächer und Wände wurden gedämmt, Eingänge und Wege barrierefrei gestaltet. Erfolg: Als „integriertes Entwicklungskonzept“ belohnte

die Jury das Projekt mit einer Silbermedaille und einem Preisgeld von 75.000 €.

Preisgeld für neues Projekt genutzt

„Was machen wir mit dem Geld?“, fragten sich die Verantwortlichen, darunter Carmen Kayser, Projektmanagerin bei der WIWOG, und Stadtforscher Wolfram Wallraff. Der Stadtplaner und Sozialwissenschaftler begleitet die Stadtentwicklung in Wittenberg seit fast 20 Jahren. Er fungierte als Berater für die Wohnungsunternehmen. Carmen Kayser: „Wir brauchten einen Treffpunkt, einen Ort, wo man sich zum Kaffee trinken und zum Spielen verabreden kann und wo sich auch die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen zu Veranstaltungen treffen können.“ Mieter-Workshops wurden organisiert. Gemeinsam sammelte man Ideen und schmiedete erste Pläne. Beflügelt von der Silbermedaille für die energetische Sanierung zuvor, war ein Gebäude schnell gefunden: Ein ehemaliges Ladenlokal in der Dessauer Straße. Es liegt zentral und ist für alle Bewohner schnell erreichbar.

Eröffnung im September 2010

Der Umbau des Gebäudes verschlang das Preisgeld schnell. 15.000 € mussten zusätzlich investiert werden. Hinzu kommen jährlich 55.000 € Betriebskosten. Auch hier fungierten WIWOG und WBG gemeinsam als Geldgeber. Sponsorengel-

der kamen hinzu - u. a. von den Stadtwerken, der Sparkasse, der Volksbank. Mit dem Ergebnis, dass im September 2010 das Begegnungszentrum mit einem breiten Angebot für Senioren, Kinder und junge Eltern seine Pforten öffnen konnte. „Wichtig war die Gründung des Trägervereins“, erinnert sich Carmen Kayser. Der gemeinnützige Verein mit seiner Vorsitzenden Antje Bitter, die auch im Vorstand der WBG sitzt, organisiert und finanziert den Betrieb der Begegnungsstätte. Eine Quartiersmanagerin wurde eingestellt.

Der Treff ist sehr schnell zu einer gefragten Begegnungs- und Kommunikationsstätte im Gebiet geworden. Das ist vor allem das Verdienst von Quartiersmanagerin Birgit Maßny, die mit ihrem überdurchschnittlichen Engagement die Einrichtung mit Leben füllt. Täglich finden Veranstaltungen statt, die das gesamte Spektrum von Beratung, Bildung, Gesundheit und Kommunikation sowie vielfältige Freizeitaktivitäten umfassen. Gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung wird organisiert. Sehr gut kommen auch Programmangebote an, bei denen Senioren und Kinder zusammentreffen. Auch die Vernetzung mit anderen städtischen Akteuren in Wittenberg- West und den benachbarten Stadtteilen klappt gut.

Ausgebucht

Der Clou: Das gesamte Programm basiert auf einem ehrenamtlichen bürgerschaftlichen Engage-

ment. Zwischen September 2010 und Juni 2012 wurden insgesamt 539 Arbeitsstunden geleistet. „Ohne unsere ehrenamtlichen Helfer würde der Nachbarschaftstreff nicht funktionieren“, ist Carmen Kayser überzeugt. „Wir bekommen derzeit kaum einen Termin für Meetings in unserem Gebäude, weil täglich etwas los ist“, lächelt die Projektmanagerin: „Wir freuen uns sehr über die gute Resonanz auf unser Projekt und sind für die Zukunft des gesamten Quartiers sehr zuversichtlich.“ Dies hat auch positive Auswirkungen auf die Vermietung, die Leerstandsquote liegt heute bei 2%.

Entwicklung gestalten

Beeindruckt war die Jury, wie sich hier „eine Wohnungsgenossenschaft und eine kommunale Wohnungsgesellschaft zusammenschließen, um die Entwicklung eines ganzen Wohngebiets gemeinsam mit den Bewohnern voranzutreiben“. Und es geht weiter. Carmen Kayser: „2014 entstehen in Wittenberg-West 40 barrierefreie Wohnungen. Hierzu läuft aktuell ein Architektenwettbewerb. Gerade begonnen hat der Neubau eines Ärztehauses, das die Infrastruktur deutlich verbessern wird.“ Diese Quartiersentwicklung kann als Vorbild dienen: Themen wie Überalterung, die damit nötig werdenden Umbauten sowie das Vorbereiten eines Generationswechsels sind in Siedlungen von Flensburg bis zum Bodensee von hoher Aktualität. ■



Das Angebot im Nachbarschaftstreff ist vielseitig: von Computerseminaren für Senioren, über Koch- und Ernährungskurse für Jugendliche bis zu Nachhilfe- und Vorlesestunden für die Kleinen. Wichtig dabei: das ehrenamtliche Engagement

Richtfest 122 Wohnungen im Wohnpark am Wuhle-Ufer



Beim Richtfest nutzten die Besucher den Tag der offenen Tür zur Besichtigung

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick (BWV) feierte Mitte April 2013 Richtfest für 122 neue Wohnungen im Wohnpark am Wuhle-Ufer. Die Zwei- bis Fünfstückwohnungen in den neun zwei- bis viergeschossigen Gebäuden sind barrierearm und wurden in Niedrigenergiebauweise errichtet. Die Grundrisse variieren und jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Mietergarten.

Weitere Informationen:
www.bvw-aktuell.de

Neubauoffensive Rund 400 neue Wohnungen in Berlin-Lichtenberg

Mit dem Bau eines Wohnquartiers in Lichtenberg-Karlshorst startet die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in den Wohnungsneubau. Bis Herbst 2015 entstehen auf dem ehemaligen Gelände der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) rund 400 Mietwohnungen. Ende Mai sollen die Bauarbeiten auf dem 27.000 m² großen Grundstück beginnen. Lange lagen dort Studentenwohnheime brach, nun werden acht Neubauten realisiert, ein Gebäudeteil bleibt jedoch erhalten und wird saniert. „Unser Ziel ist es, ein Quartier zu errichten, das neben seinem generationsübergreifenden Charakter auch die soziale Vielfalt des Kiezes reflektiert“, erläutert Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE. „Wir planen die Umsetzung vielfältiger Wohnungstypen und schaffen Angebote, die bereits existierende Strukturen im Bezirk ausbauen und ergänzen.“ Die Wohnungen im Quartier variieren zwischen 1,5- bis 4 Zimmern und befinden sich im einfachen bis mittleren Wohnsegment. Das Nutzungskonzept setzt auf soziale Vielfalt. Vorgesehen sind zwei Senioren-WGs, eine Kindertagesstätte und Einzelhandelsflächen. Die Mieten betragen 7,00 bis 10,50 €/m². Das neue Stadtquartier entspricht den Anforderungen an energetisches Bauen, die Neubauten werden nach dem „KfW-Effizienzhaus 70“ konzipiert und unterschreiten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung von 2009 um 30%.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Stadtbild Neubau passt sich an Fassadenoptik an



Die Nordseite des Modells

Am Rand der Hamburger Jarrestadt, einem Hamburger Wohnbereich im Stadtteil Winterhude, entsteht ein Neubauprojekt mit einer Fassade aus rotem Verblendmauerwerk. Diese Fassade fügt sich in das Bild des Wohnbereichs ein, das u. a. durch das Wirken von Architekt und Stadtplaner Fritz Schumacher in den 1920er Jahren einheitliche Fassaden mit dunkelroten Klinkern aufweist.

Die Ausrichtung des Neubaus in Winterhude mit vier Voll- und zwei Staffeletagen lehnt sich ebenfalls an die dortigen Gebäude an, die in der Regel über vier bis sechs Geschosse verfügen. In dem Neubau werden 20 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern, mit einer Größe von 47 bis 111 m², entstehen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2014 geplant.

Weitere Informationen:
www.wiesendamm155.de

Investitionsprogramm 2013 Sanierungsstart an drei Standorten

Das Chemnitzer Wohnungsunternehmen GGG saniert im Brühl-Viertel, auf dem Kaßberg und im Stadtteil Rabenstein. Bei der 1,4 Mio. € umfassenden Sanierung der Karl-Liebknecht-Straße 25 - 29 stehen großzügige und teils barrierearme, behindertenfreundliche Grundrisse im Fokus. Der Sanierungsabschluss ist für Herbst 2013 geplant. Im Eckgebäude Franz-Mehring-Straße 40 auf dem Kaßberg sieht die GGG familienfreundliche Wohnungen vor. Im Zuge der 500.000 € umfassenden Sanierung des 1937 errichteten Altbaus werden Grundrisse verändert, Balkone angebaut, Fenster und Haustechnik erneuert und die Fassade gestaltet. Im Stadtteil Rabenstein werden zwei Wohnhäuser aus den 1920er Jahren saniert. Für rund 1 Mio. € werden Wohnungsgrundrisse geändert, Balkone angebaut, die Fassade gedämmt und die komplette Haustechnik erneuert. Geplant 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 50 m² und 110 m². Die Fertigstellung ist für Oktober 2013 geplant. Die GGG investiert im Jahr 2013 rund 29,6 Mio. € in die Aufwertung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes.

Weitere Informationen:
www.ggg.de

Ehemalige Eisenbahner-Wohnhäuser als Wohnstätte

In Witten wurden denkmalgeschützte ehemalige Eisenbahner-Wohnhäuser aus dem 19. Jahrhundert zu einer Wohnstätte für Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen ausgebaut. Die Häuser sollten als historisches Zeugnis erhalten bleiben. Zugleich wollte die Besitzerin, die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, guten und sicheren Wohnraum zur Verfügung stellen. Eine Herausforderung lag im Ausbau barrierefreier Bäder. Für die Vorwandtechnik setzte die beauftragte Sanitärfirma Installationswände in industrieller Vorfertigung ein. Vor Ort mussten die mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Installationseinheiten nur untereinander und mit dem Mauerwerk verbunden sowie an die Fall- und Steigleitungen angeschlossen werden.

Die Duschen wurden bodeneben mit einem Wandablauf ausgeführt. Damit sind alle Installationsleitungen im Vorwandssystem untergebracht und der Boden unter der Dusche ist unterbrechungsfrei. Die Waschtische verfügen über ein Unterputz-Siphon, so ist eine Unterfahrbarkeit mit dem Rollstuhl gegeben.

An den wenigen Stellen, wo wegen des Denkmalschutzes die DIN-Vorgaben für barrierefreies Bauen nicht uneingeschränkt einzuhalten waren, wurden die künftigen Nutzer einbezogen, um alltagstaugliche Alternativlösungen zu entwickeln.

Weitere Informationen:
 www.witten-mitte.de

Architekturpreis

Wohnungsunternehmen erhält Joseph-Maria-Olbrich-Plakette



Quelle: Bauverein AG

Das ausgezeichnete Gebäude in Darmstadt

Ein von der Bauverein AG, Darmstadt, realisiertes Wohngebäude erhielt Mitte März 2013 den Architekturpreis Joseph-Maria-Olbrich-Plakette. In Zusammenarbeit mit den Architekten Gordan Dubokovic und Lothar Greulich wurde das Wohngebäude in der Goethestraße im Jahr 2005 entworfen und im Jahr 2008 fertig gestellt. Um am stark befahrenen Donnersberggring ein Wohngebäude zu planen, bedienten sich die Architekten einer besonderen Gebäudestruktur und schafften es so, dass sich alle 46 Wohnungen zu mindestens einer der Straße abgeneigten Seite hin orientieren. Durch ihre Ost-West-Ausrichtung erhalten alle Wohnungen – die Bandbreite reicht von loftartigen, im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen bis hin zu 2-, 3- und 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen – viel Licht. Als Verdunkelungsmöglichkeit wählten Bauherrin und Architekten kupferfarbene Falt-Schiebeläden für das sandfarbene Gebäude. Das Gebäude wurde im Mai 2008 an die Mieter übergeben; die Bauverein AG investierte rund 4 Mio. € in den Wohnkomplex. Für die Bauverein AG ist es bereits die zweite Auszeichnung mit dem renommierten Architekturpreis: Bereits 2003 war der revitalisierte Neufert-Bau ausgezeichnet worden.

Weitere Informationen:
 www.bauvereinag.de

Energiesparverordnung

Große Wohnanlage wird auf Neubaustandard modernisiert



Quelle: HWS

In den letzten Jahren wurden in Zehlendorf-Süd 710 Wohneinheiten in 26 Häusern saniert

Seit 2007 saniert die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ihre Wohnanlage in Zehlendorf-Süd, 900 Wohnungen in 37 Häusern. Die Anlage wird auf Grundlage der Energieeinsparverordnung auf Neubaustandard modernisiert. Neben der Erfüllung der jeweils gültigen EnEV werden weitere Maßnahmen umgesetzt: Erreichung strenger Energieeinsparstandards (KfW-Förderprogramme), Erneuerung und Anpassung der Nahwärmeversorgung auf Energiebedarf, Brauchwassersolkollektoren, zentrale Warmwasserversorgung, Blockheizkraftwerk, zentrale bzw. dezentrale Wohnraumlüftungen sowie Wärmedämmung. Im Hinblick auf den demografischen Wandel setzt die HWS in Zehlendorf-Süd u.a. Folgendes um: Barrierearmut, Einbau von bodengleichen Duschen sofern möglich, teilweiser Anbau von Aufzügen, Automatiktüren im Treppenhaus der Aufzugshäuser und eine Verdichtung mit barrierearmen Neubauten. Zudem wird die Anlage durch Fahrradstellplätze und Mietergärten ergänzt, die Außenbereiche werden neu gestaltet und mit 800 Bäumen bepflanzt. Ein Zeitpunkt für die Fertigstellung der Sanierung ist bisher noch nicht bekannt.

Weitere Informationen:
 www.hws-berlin.de

Parkquartier Hohenfelde Neubau mit sozialer Einrichtung



Quelle: colido architects

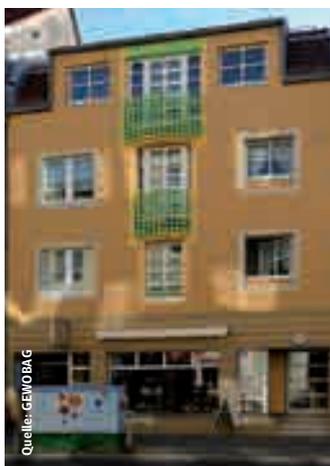
Visualisierung des Gebäudes

Im Hamburger Stadtteils St. Georg, im Parkquartier Hohenfelde, baut die Hansa Baugenossenschaft eG auf einem ehemaligen Schulgelände 105 teils geförderte, teils frei finanzierte Wohneinheiten mit einer Größe von 40 bis 100 m² und 1,5 bis 4,5 Zimmern. Das Konzept ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Neben dem Bau von Wohnungen ist geplant, ist im Erdgeschoss eine soziale Einrichtung geplant. Baubeginn wird voraussichtlich das dritte Quartal 2013 sein, die Fertigstellung Ende 2014.

 Weitere Informationen:
www.hansa-baugenossenschaft.de

Stadtbildpflege Farbgestaltung von neun Wohngebäuden in Spandau

Das Berliner Wohnungsunternehmen GEWO BAG führt an insgesamt neun Gebäuden in Berlin-Spandau ein Farbgestaltungsprojekt durch. Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung wurde mit der Farbplanung die Berliner Architektin und Farbgestalterin Katrin Klettnig beauftragt. Bei den Geschosswohnungsbauten aus den 1980er Jahren sollte bei jedem Gebäude durch eine eigene Farbe Identität, aber auch ein harmonisches



Quelle: GEWO BAG

Die Fassade nach der Farbgestaltung

Bild des Straßenzuges geschaffen werden. Die Grundfarbtöne der einzelnen Häuser sind in etwa derselben Helligkeitsstufe angelegt, fein abgestimmte Farbnuancen dienen der Illustration der Strukturen und Gestaltungselemente. So wird der Charakter jedes Hauses individuell herausgearbeitet und atmosphärisch erlebbar gemacht. Die Fassadenfarbe ist wasserabweisend, hoch diffusionsfähig, lichtecht, UV-stabil und witterungsbeständig bei geringer Verschmutzungsneigung. Insgesamt ist

 Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Weltquartier Richtfest für 75 Wohnungen



Gerber Architekten Dortmund

Der Entwurf des Neubaus

Anfang Mai 2013 feierte die SAGA GWG im Hamburger Weltquartier Richtfest für 75 öffentlich geförderte Wohnungen. Das IBA-Projekt in direkter Nachbarschaft zum Energiebunker bildet das neue nördliche Tor zum Weltquartier. Die Wohneinheiten Ecke Veringstraße/Neuhöfer Straße verfügen über zwei bis vier Zimmer. Alle Wohnungen der Südseite sind mit Loggien ausgestattet. Im Innenhof des Gebäudes können sich die Mieter in den von ihnen gestalteten Garteninseln aufhalten. Außerdem befinden sich hier Spielplätze und weitere Grünflächen. Der Neubau ist als energetisch effizientes Passivhaus konzipiert.

 Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Investition 24 Mio. € für Modernisierung im Bestand

Jährlich investiert die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH 24 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes. Im Jahr 2013 steht zudem eine weitere Mio. für umwelt- und ressourcenschonende Technologien zur Verfügung, u. a. eine Wärmepumpe und Kleinwindkraftanlagen auf den Dächern. In diesem Jahr sind u. a. Fassaden- und Fenstersanierungen, energetische Baumaßnahmen, Grundrissveränderungen, neue Ausstattungslinien und Videoanlagen geplant. Die energetische Sanierung hat einen großen Anteil an den Gesamtinvestitionen des Unternehmens: Durch Heizungsoptimierung, Fassadendämmung und neue Fenster ist der Energieverbrauch seit 1990 um die Hälfte gesunken. Nach Angaben des VNW liegt er heute rund 36% unter dem Durchschnitt vergleichbarer norddeutscher Wohnungsunternehmen. Auch der CO₂-Ausstoß wurde deutlich verringert - sauberen und bezahlbaren Strom produziert das Wohnungsunternehmen mit 42 Photovoltaikanlagen, vier weitere sind 2013 geplant.

 Weitere Informationen:
www.wiro.de

Fertigstellung Blumenfest für neue Mieter



Quelle: Neusser Bauverein AG

In der Alemannenstraße wurde zusammen gefeiert

Zur Begrüßung der neuen Mieter von 56 neu errichteten Zwei- bis Fünzimmerwohnungen in der Alemannenstraße, veranstaltete die Neusser Bauverein AG ein Blumenfest. Das Fest diente zudem als Dankeschön an die Mieter aus der Nachbarschaft für ihr Verständnis und ihre Geduld während der Bauzeit. Das Kundenservice- und Vermietungsteam Mitte schenkte an diesem Tag jedem Mieter bunt bepflanzte Blumenkästen, die auf Wunsch bis auf den Balkon oder die Terrasse getragen wurden.

 Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Planung und Verkauf Wohnungen mit Kinderbonus



Quelle: Nassauische Heimstätte

Ein Modell des Gebäudes

Die Nassauische Heimstätte plant für das Wiesbadener Künstlerviertel 4 neue Gebäude mit 56 Wohnungen, die sich speziell an Familien als Zielgruppe richten. Der Baubeginn soll noch im Herbst dieses Jahres starten. Die Wohnungen sind mit 2, 3 und 5 Zimmern verfügbar, pro Kind erhält jeder Käufer einen Kinderbonus von 2.000 €. Die bequem über Aufzüge zu erreichenden Eigentumswohnungen in dem dreigeschossigen Gebäude liegen bei Größen zwischen 64 und 116 m².

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Sichtbar algenfrei Ohne biozide Filmkonservierung Die neuen AquaBalance-Fassadenputze



Ausgeglichener Schutz für Fassaden

AquaBalance-Produkte schützen Fassaden effektiv und dauerhaft vor Algen- und Pilzbewuchs. Die intelligente Rezeptur schont Grundwasser und Umwelt.

* gilt für AquaBalance-Fassadenputze in den WDV-Systemen A 100 und A 200 ab einer Dämmstärke von 140 mm | ** für pastöse AquaBalance-Fassadenputze im WDV-System webertherm A 200



sg-weber.de/AquaBalance





Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV), Flensburg: Neubau mit Spielplatz im Stadtteil Fruerlund

Bezahlbares Wohnen: Schleswig-Holstein Kooperation – Erfolgsfaktor sozialer Wohnraumversorgung und Leitlinie der Förderung

Partnerschaftliche Kooperation zieht sich durch die Wohnungs- und Wohnraumförderpolitik des Landes Schleswig-Holstein seit mehr als 15 Jahren. Was sich seitdem getan und entwickelt hat bis zur Rahmenvereinbarung „Offensive für bezahlbares Wohnen“ im Januar 2013, stellen wir hier vor und lassen im Anschluss sowohl den Selbsthilfe-Bauverein eG aus Flensburg als auch die Lübecker Bauverein eG mit einem Erfahrungsbericht zu Wort kommen.



Karin Siebeck

Referat für Wohnraumförderung,
Recht des Wohnungswesens,
Wohngeld, Innenministerium des
Landes Schleswig-Holstein, Kiel

1997 wurde die so genannte vereinbarte Förderung eingeführt – Darlehen werden auf der Basis dynamischer Investitionsrechnungen unter Beachtung von Obergrenzen für Kosten und Mieten sowie beidseitig akzeptierter erzielbarer

Rendite zwischen Investor und Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein verhandelt und vereinbart. Dabei werden die konkurrierenden Bedingungen freier Finanzierung – ohne Bindungen, zu Marktmieten und Kapitalmarktzinsen – den Finanzierungsbedingungen der Förderung gegenübergestellt – Mietbindungen, Belegungsbindungen, langfristige und niedrige Zinsbindung, nachrangige Absicherung der Darlehen. Je nach Marktconstellation müssen die Darlehen höher ausfallen, bis Wohnraumförderung eine echte wirtschaftliche Alternative zur freien Finanzie-

rung herstellt – abgebildet in der Rendite. So wird den Bedingungen des EU-Beihilferechts entsprochen mit dem Zugeständnis angemessener Gewinne und gleichzeitiger Vermeidung von Überkompensation.

Bereits im Vorgriff auf das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes wurde 2001 zwischen dem Land, der Hansestadt Lübeck und dem Lübecker Bauverein der erste strategische Kooperationsvertrag zur Sicherung angemessener Wohnraumversorgung, Schaffung sozial stabiler Wohnquartiere, mehr unternehmerischer Flexibilität und zur



Quelle: SRV

öffentlich-privaten Partnerschaft in investiven und sozialen Quartiersmaßnahmen ausgehandelt und abgeschlossen. Ursprünglich für den Fall eines großen Stadtumbauprojektes entwickelt mit umfassender Bestandserneuerung, Sanierung, Abriss und Neubau sowie einer überdurchschnittlichen Förderquote. Zur Vermeidung oder Auflösung hoher und teils stadtsociologisch problematischer Bindungskonzentrationen durch flexible Übertragung der Bindungen auf ungeforderte, angemessene Altbestände, zur Sicherung sozial stabiler Quartiersentwicklung durch zusätzliche Maßnahmen, hat sich der Kooperationsvertrag mittlerweile zu einem effektiven Begleitinstrument der sozialen Wohnraumförderung und Stadtentwicklung herausgebildet. Eine Reihe weiterer Kooperationsverträge wurde geschlossen, zuletzt mit dem Selbsthilfebauverein in Flensburg. Schleswig-Holstein hat im Jahr 2009 von der Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht, seit 1. Juli 2009 gilt das SHWoFG. Die Definition, Ziele und Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung wurden erweitert. Die klassische auf Zielgruppen bezogene Wohnraumförderung wird ergänzt durch die Förderung sozial stabiler Wohnquartiere, damit gelingt auch eine formalrechtliche Verbindung der Wohnraumversorgung mit der sozialen Stadtentwicklung.

Im SHWoFG sind Kooperationsverträge gesetzlich verankert: eigenverantwortliche unternehmerische Verteilung neuer und alter Bindungen in einem sogenannten - zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen abgestimmten - Wohnflächenpool grundsätzlich geeigneter und über das Stadtgebiet verteilter Wohnungen, das

Äquivalenzprinzip zur monetären Bewertung, Anrechnung und Bilanzierung von Mieterlösen, Leistungen und Gegenleistungen, ein Katalog abgestimmter Quartiersmaßnahmen, die Verabredung gemeinsamer jährlicher Überprüfung und Evaluierung. Kurz und beispielhaft: Geförderte Wohnungen können frei vermietet, dabei höhere Mieterlöse erzielt werden. Bindungen werden im Wohnflächenpool erfüllt. Das Modell der mittelbaren Belegung wird konsequent dynamisiert. Bindungen werden nicht auf konkrete Tauschwohnungen übertragen, sondern auf den Pool. Das Wohnungsunternehmen kann in eigener Entscheidung bei Mieterwechsel die Bindung neu übertragen. Eine Einzelfallkontrolle erfolgt nicht, die Bilanzierung einmal jährlich.

Auch kommunale Benennungsrechte werden in dieser Form ausgeübt. Mehrerlöse aus Vermietung, geringerer Fluktuation und Verwaltung werden den Kosten für Quartiersmaßnahmen gegengerechnet, die das Unternehmen umsetzt. Dazu zählen z. B. Errichtung und Betrieb von Quartiershäusern, aufwändiges Umzugs- und Sozialmanagement, Integration schwervermittelbarer Mieterhaushalte - ausschlaggebend ist die konkrete Situation. In der Abwägung wohnungswirtschaftlichen und öffentlichen Nutzens der Maßnahme werden die Kosten zu 20-100% angerechnet. So sind Kosten für ein sehr aufwändiges Umzugsmanagement stark im Eigeninteresse des Unternehmens und werden lediglich zu 20%

In Kürze erscheint eine Arbeitshilfe zu Kooperationsverträgen.

Weitere Informationen unter: www.ib-sh.de

auf Mietgewinne angerechnet, die Integration von Mietern mit Betreuungsbedarf liegt vollständig im kommunalen Interesse - die Kosten werden zu 100% angerechnet; Kosten von Quartiershäusern in der Regel zu 50%.

Verhandlung und Abschluss der Kooperationsverträge sind ein zunächst aufwändiges Verfahren, das sich in der Vertragslaufzeit erst richtig lohnt. Deutlich wird, dass sich nicht erwartetes gegenseitiges Verständnis, Akzeptanz und Vertrauen im Verhandlungsprozess entwickeln und festigen, als stabile Basis für gemeinsame Aufgaben der Quartiersentwicklung. Die Vorteile überwiegen in der längeren Frist. So entsteht für das Land ein direkter Fördermehrwert, mehr geförderte Wohnungen, stabile Wohnquartiere entstehen oder werden erhalten, Wohnraumförderung wird effektiver. Wohnungsunternehmen steuern ihre Belegung auch für die geförderten Wohnungen selbst. Sie setzen mehr i. d. R. günstigere Fördermittel für die Finanzierung von Bestandsentwicklung oder Neu-

bau ein, erneuern damit schneller und kostengünstiger die Bestände und ihre Mieterstruktur, passen sich wandelnden Mieter- oder Mitgliederbedarfen schneller an. Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen für die eigenen Bestände werden als teilweise öffentliche Aufgaben anerkannt. Für Kommunen werden Maßnahmen des öffentlichen Interesses durch private Partner umgesetzt, finanziert aus dem Mehrwert der sozialen Wohnraumförderung, die angesichts der kommunalen Aufgabenfülle im Katalog der Daseinsvorsorge nicht enthalten sein können. Kooperationsverträge sind ein notwendiges Instrument zur Flankierung einer sozialen, zielgerichteten Wohnraumförderung und dienen dem privaten, wirtschaftlichen und öffentlichen Interessenausgleich.

Bis 2011 war Wohnraumförderung eine Erfolgsgeschichte in Schleswig-Holstein, große Marktanteile des Geschosswohnungsneubaus sind gefördert; bei Bestandserneuerung stellte Förderung angesichts niedriger und bestenfalls stagnierender Vergleichsmieten als „Brücke zur Wirtschaftlichkeit“ häufig die einzig auskömmliche Finanzierung dar. 2012 brach die Wohnraumförderung bundesweit ein. Hohe Steigerung der Bau- und Erstellungskosten, historisch niedrige Zinsen, regional stark steigenden Mieten machten soziale Wohnraumförderung unattraktiv und unwirtschaftlich.

Auf der Basis vertrauensvoller Zusammenarbeit wurde die Wohnraumförderung in einem transparenten Kooperationsprozess gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft von VNW SH, BFW Nord, Haus&Grund sowie dem Mieterbund und den kommunalen Landesverbänden neu aufgestellt. Entwickelt wurden auf der Basis dynamischer Investitions- und Renditeberechnungen der IB.SH ein neues System anerkannter Kosten, regional gestaffelter Mietobergrenzen und Darlehenshöhen, neuer Zins- und Tilgungskonditionen, das zu den herrschenden Marktbedingungen eine echte wirtschaftliche Alternative darstellt.

Die Kooperation setzt sich fort

Im Januar 2013 hat der Innenminister mit VNW, VNW SH, BFW Nord, Haus&Grund und dem Mieterbund die Rahmenvereinbarung „Offensive für bezahlbares Wohnen“, ein breites Bündnis für mehr bezahlbaren Neubau, unterzeichnet. Sie ergänzt den Klimapakt, der 2009 mit der Wohnungswirtschaft geschlossen wurde. Die Wohnraumförderprogramme der Landesregierung sind langfristig durch das Zweckvermögen gesichert, die Kompensationsmittel werden vollständig zur Förderung eingesetzt. Kooperation und auskömmliche Finanzierung sind so die Basis für erfolgreiche Wohnraumförderpolitik in Schleswig-Holstein. ■

Wohnungsbaugenossenschaften sorgen für bezahlbares Wohnen

Erfahrungsbericht des Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV), Flensburg zum Kooperationsvertrag

Ein zwischen dem SBV, der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Stadt Flensburg im Jahre 2010 abgeschlossener Kooperationsvertrag bildet das Fundament einer besonderen Form der Wohnraumversorgung, die zukunftsfähige Wohnverhältnisse sichert und die Stadtentwicklung fördert.



360° Mittelpunkt Mensch: Grünkohlessen im Fruerlund - Wohnen für alle Generationen



Raimund Dankowski
Vorstandsvorsitzender
Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV),
Flensburg

1950er Jahre die ersten Wohnungen, ursprünglich als Übergangwohnraum mit einer geplanten Lebensdauer von 20 bis 25 Jahren angelegt. Sie wiesen eine marode Bausubstanz auf und waren energetisch veraltet. Ziel des SBV war es, das

Quartier für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen und das Wohnungsangebot zu diversifizieren.

Aktuell sind zwölf der geplanten Neubauten bereits bezogen worden. Bis zum Abschluss aller Maßnahmen zum Jahresende 2013 wird das Quartier eine städtebauliche Qualität aufweisen, die ihresgleichen auch über die Grenzen Flensburgs hinaus sucht. Schon jetzt sind die Wohnungen in Fruerlund aber nicht nur bezahlbar, sondern die Menschen leben gerne hier und identifizieren sich mit ihrem Quartier. Es ist ein Stadtteil entstanden, in dem sich Menschen jeden Alters und aus allen sozialen Schichten wohl fühlen können.

Kooperationsvertrag sichert sozial ausgewogene Quartiersentwicklung

Ziel der Vereinbarung zwischen den drei Vertragspartnern des Kooperationsvertrages war es, zu

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Gute Wohnstandards zu bezahlbaren Preisen sind nicht nur für die Lebensqualität des Einzelnen, sondern auch für das gute soziale Klima unserer Gesellschaft von größter Bedeutung. Bezahlbarer Wohnraum wird vielerorts knapp. Mit seinem richtungsweisenden Projekt „Fruerlund - Wohnen für alle Generationen“ beweist die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg aber, dass es doch möglich ist, klimaschonend zu bauen und zu modernisieren, die Wohnungen zeitgemäß und komfortabel auszustatten und bedarfsgerechten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sicherzustellen.

Fruerlund - ein Stadtteil entsteht neu

Im Bauvorhaben „Fruerlund - Wohnen für alle Generationen“ wird der Stadtteil seit 2010 umgebaut und nachhaltig zukunftsfähig gemacht. Im Kerngebiet des SBV entstanden Anfang der



Stadtteil Fruerlund: Mürwiker Str 20-24

Quelle: SBV



Wirkungsweise des Kooperationsvertrages



zu unterstützen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Eine ausreichende Versorgung von Haushalten mit „Marktzugangsschwierigkeiten“ ist eine der vordringlichsten Aufgaben sozialer Wohnungspolitik. Auch hier war der Kooperationsvertrag ein maßgeblicher Baustein.

Soziale Ausgleichsmaßnahmen schaffen neue Orte der Begegnung

Als Ausgleich für die durch den Kooperationsvertrag erlangten wirtschaftlichen Vorteile hat sich der SBV verpflichtet, mit dem 360° Gemeinschaftshaus, einem Quartiersmanager sowie der laufenden Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Fruerlund nachhaltige gesellschaftsfördernde Maßnahmen mit Auswirkung auf ganz Flensburg zu setzen. So fördert der SBV im neuen Gemeinschaftshaus, dessen Kosten zum Teil durch den Kooperationsvertrag ausgeglichen werden, mit einem bunten und vielfältigen Programm das nachbarschaftliche Miteinander und führt Gleichgesinnte zusammen.

Willkommen im 360°

Rund 50 Kurse sozialer, sportlicher und kultureller Art gibt es im Monat; die meisten Angebote sind kostenfrei oder es gibt nur eine minimale Materialkostenumlage. Alt und Jung, Alleinstehende, Familien, Menschen mit und ohne Behinderung: Sie alle sind im 360° willkommen. Mit dem 360° wurde ein Ort der Gemeinschaft geschaffen, der generationenübergreifende Begegnung möglich macht. „Unsere Aktivitäten zur Gemeinschaftspflege stehen allen Menschen unabhängig von einer Mitgliedschaft beim SBV offen“, betont SBV-Sozialmanagerin Gesa Kitschke. Viele soziale Leistungen, die vom Quartiersmanager erbracht

bzw. im 360° angeboten werden, entlasten gleichzeitig die Stadt Flensburg. Ohne den Kooperationsvertrag wären sie in der jetzigen Form nicht möglich gewesen.

Die administrative Abwicklung des Vertrages ist zwar zeitintensiv, aber natürlich notwendig: Sie umfasst laufende Abstimmungen mit der Stadt Flensburg, einmal pro Jahr finden Bilanzierungsgespräche statt, in denen der SBV umfassende Informationen betreffend Flächenausgleich, Mietenausgleich etc. zur Verfügung stellt. ■

stabilen, zukunftsfähigen Wohn- und Nachbarschaftsverhältnissen beizutragen.

Bei Gesamtkosten in Höhe von rund 60 Mio. € für das Bauprojekt „Fruerlund - Wohnen für Generationen“ hat der SBV 24,3 Mio. € als zinsgünstiges Darlehen aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes erhalten. Der Kooperationsvertrag „lockert“ die Mietpreisbindung für den SBV, sodass die attraktiven Wohnungen geringfügig teurer als zu der Fördermiete angeboten werden können.

60% der Wohnungen in Fruerlund sind öffentlich gefördert und 40% frei vermietet. Der SBV kann die geförderten Wohnflächen flexibel vermieten, nicht nur in Fruerlund, sondern auch über die Stadt verteilt in anderen Stadtteilen. Der Kooperationsvertrag ermöglicht somit eine

gute soziale Durchmischung im Quartier und in der gesamten Stadt. In ganz Flensburg stellt der SBV Ersatzwohnungen zu Fördermieten zur Verfügung. Dass die als Ausgleichsflächen benannten Wohnungen einem angemessenen und aktuellen

„Für uns ist der Kooperationsvertrag ein tolles Instrument, um auch in schwierigen Zeiten bezahlbaren Wohnraum für alle bereitzustellen. Gerne übernehmen wir soziale Verantwortung für unsere Mitglieder, für Flensburg und die Menschen, die hier leben.“

Raimund Dankowski

Standard entsprechen und eine angemessene Qualität gewährleisten, wird von der Stadt Flensburg geprüft. Diese Maßnahme verhindert eine Ballung von Sozialwohnungen in oft ohnehin unstablen Quartieren. Im Zuge des Kooperationsvertrages hat sich der SBV ferner verpflichtet, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung von Haushalten



Quelle: Lübecker Bauverein

ERFAHRUNGSBERICHT 2

Wohnungsbaugenossenschaften sorgen für bezahlbares Wohnen

Erfahrungsbericht der Lübecker Bauverein eG zum Kooperationsvertrag

Die öffentliche Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein war über Jahrzehnte eine Erfolgsgeschichte zielgerichteter und effektiver Wohnungsbaupolitik, und sie ist es bis heute. Erste Erfahrungen zum Kooperationsvertrag hier aus Lübeck.



Stefan Probst
Mitglied des Vorstandes
Lübecker Bauverein eG, Lübeck

Der Lübecker Bauverein ist eine 121 Jahre alte, sehr aktive Wohnungsbaugenossenschaft mit einem eigenen Wohnungsbestand von 5.280

Einheiten. Außerdem verwaltet die Genossenschaft rund 2.500 Wohneinheiten für Dritte. Die Neubautätigkeit hat beim Lübecker Bauverein eine große Tradition. Allein in den vergangenen 25 Jahren wurden über 2.000 Wohneinheiten für den eigenen Bestand neu errichtet. Rund 46% des Bestandes sind mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung finanziert und unterliegen somit der Mietpreis- und Belegungsbindung. Diese Zahlen sind entscheidend für das Thema der Ko-

operationsverträge bzw. der mittelbaren Belegung von Wohnraum durch Belegungswechsel. Erste Erfahrungen mit diesem Thema hat der Lübecker Bauverein in einem vorhaben- und quartiersbezogenem Kleinen Kooperationsvertrag gesammelt, der im Jahr 2003 geschlossen wurde. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse waren für alle Vertragsparteien durchweg positiv, sodass die Überzeugung wuchs, die Regelungen für den gesamten Wohnungsbestand des Lübecker Bau-



Fassadenansichten in der Friedrichstraße
(linke Seite und oben)

Was der Lübecker Bauverein in punkto Ersatzneubau plant, haben wir Ihnen in der DW 5/2013 ab Seite 30 bereits vorgestellt. Hier das Modell der Ratzeburger Allee

vereins auszuweiten. Im Jahr 2006 wurde daher der Große Kooperationsvertrag abgeschlossen. Die zugrunde liegende Idee der Kooperationsverträge ist einfach: Das Wohnungsunternehmen erhält öffentliche Fördermittel für Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen. Damit unterläge das Unternehmen der Belegungs- und Mietpreisbindung. Genau diese wird jetzt aber mindestens zum Teil in anderen, bisher nicht der Bindung unterliegenden Bestandswohnungen des Unternehmens nachgewiesen. Hieraus ergibt sich in der Regel ein Mietpreisvorteil für das Wohnungsunternehmen. Mit den gewonnenen finanziellen Mitteln werden Quartiers- und Nachbarschaftsmaßnahmen finanziert.

Neue Chancen nutzen

Der Bauverein erhielt damit ganz neue Chancen für die Quartiersentwicklung. Gleichzeitig wurden starre Belegungsstrukturen aufgelöst, finanzielle Mittel für die Nachbarschaftsarbeit generiert und die Neubaufinanzierungen erleichtert. Die soziale Durchmischung der Nachbarschaften war nicht mehr länger Wunschvorstellung der Akteure, sondern tatsächlich umgesetzte Praxis.

Durch die Mischung von frei finanzierten und öffentlich geförderten Belegungsstrukturen wirkt die Genossenschaft einer einseitigen sozialen

Ausrichtung der Nachbarschaften entgegen. Im Einzelnen bedeutet das, dass Menschen mit Wohnberechtigungsschein Tür an Tür mit Bewohnern höherer Einkommensgruppen in unseren Quartieren wohnen.

Im Wohnraumfördergesetz, das zum 1. Juli 2009 in Kraft trat, wurden viele Erfahrungen aus den Kooperationsverträgen in das Regelwerk übernommen.

Der Lübecker Bauverein hat sich in dem Kooperationsvertrag verpflichtet, finanzielle Vorteile aus dem Tausch von Belegungsbindungen in die Verbesserung der Quartiere, z. B. durch soziale Einrichtungen wie Nachbarschaftstreffs, zu investieren. Für alle Beteiligten ergeben sich hieraus deutliche Vorteile: Die Hansestadt Lübeck erhält verbesserte Sozialstrukturen in den Stadtteilen, die Investitionsbank und das Land Schleswig-Holstein können ihre öffentlichen Fördermittel deutlich effektiver zum Einsatz bringen und der Bauverein ist freier in der Entscheidung der Wohnungsbelegungen und schafft gleichzeitig lebendige und attraktive Nachbarschaften.

Zur Nachahmung empfohlen!

So können wir resümieren, aber müssen auch fairerweise auf einige den Erfolg begründende

Aspekte hinweisen: Fast der gesamte Wohnungsbestand des Bauvereins liegt innerhalb der Stadtgrenzen Lübecks. Für Unternehmen mit Streubesitz ist dieser ganzheitliche Ansatz deutlich schwieriger zu realisieren. Ein weiterer Schlüssel

zum Erfolg ist die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten. Nur so kann der Vertrag mit Leben erfüllt werden. Wer zu

sehr auf Formalien besteht, unflexibel im Umgang mit dem Vertragswerk verfährt und sich unkooperativ verhält, gefährdet den Erfolg des gesamten Modells. Bei wechselnden Verantwortlichkeiten in den Häusern der Vertragspartner bleibt dieser Aspekt daher auch eine ständige Herausforderung. Außerdem ist ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen im Bestandsportfolio unerlässlich. Anderenfalls wird das Generieren von passenden Tausch- und Ersatzwohnungen sehr schwierig. Mit dem Abschluss des Großen Kooperationsvertrages zwischen der Hansestadt Lübeck, der Investitionsbank Schleswig-Holstein (und damit mittelbar dem Land Schleswig-Holstein) sowie dem Lübecker Bauverein wurde der entscheidende Schritt für die öffentliche Wohnraumförderung der Zukunft in Schleswig-Holstein gegangen. ■



Foto: Karim Simonett

Die Züricher Wohngenossenschaft Kraftwerk1 setzt bei ihrem Neubau auf das aktive Zusammenleben – und diese praktizieren das auch, z. B. durch gemeinsames Kochen und Essen

Grenzenloses Europa

Neue Wohnformen in einem Mehrgenerationenhaus

Zürich ist nicht nur das Wirtschaftszentrum der Schweiz, sondern auch eine der teuersten Städte der Welt. Das wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus: Günstige Wohnungen sind rar. Einen Teil des preiswerten Wohnraums stellen Genossenschaften. Eine von ihnen hat die Siedlung „Kraftwerk1 Heizenholz“ gebaut, deren Wohnungsmix Maßstäbe setzt.



Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Das Besondere an der Siedlung „Kraftwerk1 Heizenholz“ sind die Architektur und die vielfältigen Wohnformen. Dafür wurde die Siedlung 2012 von

den „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“, der Dachorganisation von über 1.000 gemeinnützigen Wohnbauträgern, als wegweisendes Genossenschaftsprojekt ausgezeichnet. Bauherr der Siedlung ist die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Sie wurde 1995 in Zürich gegründet und will vor allem selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen fördern. Heizenholz ist ihr zweites Projekt, das Erste entstand vor zehn Jahren in der Züricher Innenstadt.

Zusammen und doch jeder für sich

Die Siedlung Heizenholz wurde nach zwei Jahren Bauzeit Anfang des Jahres 2012 im Zürcher Stadtteil Höngg fertiggestellt. Sie liegt im Heizenholz, direkt am Wald, und bietet ihren mittlerweile 86 Bewohnern 26 Wohnungen mit sehr unterschiedlichen Grundrissen. Das Angebot reicht von der 1- bis 6 1/2-Zimmer-Wohnung. Hinzu kommen zwei 10-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften und zwei rund 320 m²

große Cluster-Wohnungen. In diesen neuartigen Großwohnungen gruppieren sich bis zu sieben Wohneinheiten um einen großzügigen offenen Wohn- und Essbereich mit Küche, Bad und Arbeitsnische. Die individuellen Wohneinheiten sind zwischen 30 und 50 m² groß, verfügen über ein kleines Bad und eine Teeküche. Zur Siedlung gehören außerdem Büros, Ateliers und weitere Gemeinschaftsräume.

Neben den ungewöhnlichen Grundrissen macht die Wohnanlage auch durch die Verbindung von Neu und Alt auf sich aufmerksam. Heizenholz besteht aus zwei Häusern aus den 1970er Jahren, die durch einen in der Mitte liegenden Neubau miteinander verbunden sind. Die beiden älteren Häuser dienten ursprünglich als Unterkünfte für Jugendwohngruppen und waren renovierungsbedürftig. Das Zürcher Architektenbüro Adrian Streich entschied sich, die beiden Gebäude zu erhalten, und schuf ein Ensemble, dessen Baukosten bei umgerechnet rund 11,2 Mio. € lagen. Kernstück der Siedlung ist der Neubau mit seinen vorgelagerten Terrassen, die durch außen liegende Treppen von unten bis oben miteinander verbunden sind. Fast alle Wohnungen haben einen Ausgang zu diesen Terrassen. Dadurch werden sie automatisch zu einem Treffpunkt, der zum Spielen, Lesen, Essen oder Verweilen genutzt wird.

Energieeffiziente Wohnungen für jede Lebenslage

Die Genossenschaft wollte in Heizenholz günstige Rahmenbedingungen für eine ökologische Lebensweise schaffen. Dazu gehört, den individuellen Wohnraum zu beschränken. Im Durchschnitt lebt hier jede Person auf 36 m² - der Durchschnitt in Zürich beträgt 40 m². Es gibt keine Tiefgarage und kaum Parkplätze, dafür aber eine großzügige Fahrradgarage. Das Mehrgenerationenhaus ist Miner-



Foto: Roger Frei

Ein Neubau mit großzügigen offenen Terrassen und Treppen verbindet zwei 1970er-Jahre-Bauten

gie-zertifiziert und nach Minergie-Eco-Standard gebaut, wobei das Label Minergie in etwa dem deutschen Niedrigenergiestandard entspricht. Eco bewertet vor allem Kriterien wie Raumklima, gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe, Tageslichtversorgung und die so genannte graue Energie, die für die Herstellung und den Transport von Baumaterialien aufgewendet wird. Bis zu 50 Interessierte und künftige Bewohner waren an der Planung der Siedlung beteiligt. Heute organisieren die Bewohner ihr Zusammenleben in verschiedenen Arbeitsgruppen, pflegen die Gemeinschaftsräume und den Garten gemeinsam.

In Heizenholz zu wohnen ist nicht billig. Die Bewohner zahlen umgerechnet rund 17 €/m². Für

deutsche Verhältnisse ein enormer Preis, der aber immer noch 20 - 30% unter dem des freien Wohnungsmarkts in Zürich liegt. Alle Wohnungen sind altersgerecht oder können entsprechend angepasst werden. Damit wollte der Bauherr vor allem Menschen ab 55 Jahren günstigen Wohnraum bieten. Es entstand jedoch eine altersmäßig breit gemischte Bewohnerschaft. Die meisten Mieter sind zwischen 21 und 54 Jahren alt, der Rest setzt sich aus Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen über 55 zusammen. Heizenholz bietet ihnen eine breite Palette an unterschiedlichen, zum Teil neuen Wohnformen. Ein Konzept, das auch für Genossenschaften in anderen europäischen Großstädten interessant sein könnte. ■

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene.

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

www.aareal-account-kautionen.com

TRUSTED SINCE 1923

90

YEARS



Quelle: Heinrich Dernbach

In der denkmalgeschützten Bergarbeitersiedlung Moers-Meerbeck wurden die Keller mittels einer Ton-Sandmischung, statt einer herkömmlichen Bitumenschicht, abgedichtet. Aufgrund der Quellfähigkeit des Materials sind die Fundamente bis heute trocken

Natürliche Baustoffe bei denkmalgerechter Erneuerung

Ökologische Sanierung und Abdichtung mit Tonmaterial

Die alten Römer und auch die Fachwerkbaumeister des Mittelalters arbeiteten mit natürlichen Baustoffen: Neben Holz und Natursteinen kamen auch Lehm und Ton zum Einsatz. Natürlich fehlten damals die heutigen technologischen Möglichkeiten und Verbundstoffe, jedoch sind einige umweltfreundliche Baumaterialvarianten zu Unrecht in Vergessenheit geraten. Bei der Sanierung zweier Wohnkomplexe in Moers und Gotha setzen die Auftraggeber nun auch auf natürliche Baustoffe – mit Erfolg!



Bernhard Dernbach
Geschäftsführer
Heinrich Dernbach e. Kfm.
Mülheim/Ruhr

Zu Unrecht in Vergessenheit geraten sind natürliche Baustoffe, zumal einige der mit ihnen errichteten Gebäuden vielerorts auch heute noch

unbeschadet stehen. Dies ist Grund genug für verantwortungsbewusste Wohnungsunternehmen in Ost- wie in Westdeutschland, bei der Sanierung ihrer Siedlungen und Wohnungsbestände auch auf bewährte Methoden zurückzugreifen.

So haben sich die Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (Wohnbau Moers) und die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft der Eisenbahner Gotha e.G. (Eisenbahner Gotha eG) vor einigen Jahren für den Einsatz eines bewährten umweltfreundlichen

Produktes entschieden. Bei der Erneuerung denkmalgeschützter Objekte aus ihrem Bestand kam eine tonbasierte Fertigmischung zum Einsatz, die die oft klüftigen und offenporigen Fundamente und Kellerwände denkmalgeschützter Häuser schnell, unkompliziert und kostensparend abdichtete.

Umweltfreundlich und preiswert

Vor allem in der Bau- und Sanierungsbranche bedeutet Zeit Geld. Nicht nur schlechtes Wetter,

sondern auch komplizierte, aufwendige Verfahren sind ungünstige Faktoren, wenn Bauvorhaben schnell erledigt werden sollen. Herkömmliche Abdichtungsmethoden bedürfen beispielsweise verstärkter Vorbereitungen wie Auftragen von Putz, Dichtungsschlämme, Voranstrich mit Bitumen, Dickbeschichtung und das Verlegen von Drainplatten u.a. Darüber hinaus muss eine Bitumenabdichtung noch bis zu drei Tagen trocknen. Ein mineralisches Abdichtungsmaterial lässt sich hingegen einfach verarbeiten und ist in einem Arbeitsgang abdichtend. Intelligente Tonmischungen aus natürlichen Bodenmaterialien eignen sich dabei für die vielfältigen mit Sanierungen verbundenen Abdichtungsarbeiten im Erdreich und stellen für die Immobilieneigentümer eine gute Alternative dar, die auf eine nachhaltige Sanierung und die Verwendung die Umwelt nicht belastender Baustoffe Wert legen.

Besonders natürliche Mischungen, die nicht schrumpfen und reißen, absolut dicht und wurzelsicher sind, sind eine ökologisch sinnvolle Variante, da sie sich nach dem Nutzungsende mit dem Erdreich vermischen lassen und stabile Ton-Humusböden bilden. Die Kosten reduzieren sich im Vergleich zur Bitumenabdichtung an unbehandelten Wänden um etwa die Hälfte. Ein nicht unbedeutender Aspekt für private und öffentliche Bauträger sowie Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Sanierung einer historischen Bergarbeitersiedlung

Die unter Denkmalschutz stehende Siedlung Moers-Meerbeck ist Deutschlands größte zusammenhängende Bergarbeitersiedlung. Sie wurde 1904 in der Tradition der Gartenstadtarchitektur errichtet. Im Zuge einer Modernisierung von über 1.300 Wohneinheiten in den 1980er und 1990er-Jahren ist hier moderner Wohnraum in traditionsreicher Bausubstanz entstanden. Doch aufgrund der historischen Bauweise und der alten Bausubstanz trat in einigen Gebäudekellern Feuchtigkeit auf. Um diese zu beseitigen, sollten in den Jahren 2006 bis 2007 bei einer Reihe von Gebäuden insbesondere die Kellerwände im erdberührten Bereich nachhaltig vor Feuchtigkeit geschützt werden. „Das Problem bei der Abdichtung der Kellerwände war das sehr klüftige Mauerwerk“, erinnert sich der Leiter der wohnungswirtschaftlichen Abteilung Jens Kreische von der Wohnbau Moers. „Mit herkömmlichen Methoden wie Bitumenabdichtung oder Schweißbahn wäre das nur schwer möglich und sehr arbeits- und kostenintensiv gewesen. Darüber hinaus wollten wir ein ökologisch einwandfreies Produkt verwenden“, so Kreische weiter. ▶



Die Gartenstadt „Am Schmalen Rain“ in Gotha wurde behutsam und denkmalgerecht modernisiert. Wert wurde auch auf umweltschützenden Materialien zur Abdichtung der Keller gelegt





Die TonSandMischung benötigt keine Bitumenmischung sondern wird direkt am Mauerwerk verarbeitet. Es setzt sich in dessen Zwischenräume

Mit Hilfe des Ton-Sand-Gemisches Dernoteon, welches die Karsten Straßen- und Tiefbau GmbH aus Neukirchen-Vluyn verarbeitete, gelang dies unproblematisch und ökologisch unbedenklich. Während bei herkömmlichen Abdichtungsarbeiten mit einer Bitumendickbeschichtung oder Bitumenabdicht-

bahnen erhebliche vorbereitende Tätigkeiten anfallen, wird das umweltfreundliche Abdichtungsmaterial direkt und einfach verarbeitet. Die ausführende Firma musste lediglich einen Arbeitsraum vor dem Fundament schaffen und das Mauerwerk besenrein säubern. Mit Hilfe eines Trennstreifens stellten die Arbeiter dann einen gleichmäßigen Abstand von 25-30 cm zum Fundament. Im Anschluss arbeiteten sie das natürliche Ton-Sand-Gemisch Dernoteon zwischen Fundament und Trennstreifen ein. Der restliche Arbeitsraum konnte dann mit dem Aushubmaterial aufgefüllt werden. Nach Entfernen des Trennstreifens wurde die gesamte Füllfläche abschließend mittels eines Stampfers verdichtet. Der ökologische Baustoff drückte sich nun auch in die Zwischenräume des Mauerwerks, füllte diese aus und erhöhte auf diese Weise die Stabilität und Standsicherheit des Fundaments. Aufgrund der starken Quellfähigkeit des Materials konnte ab sofort kein Wasser mehr zwischen Mauerwerk und Abdichtungsschicht dringen. Die Fundamente sind bis heute trocken.

Umweltbewusste Sanierung der Gartenstadt

Auch in der historischen Gothaer Gartenstadt „Am Schmalen Rain“ denkt man umweltbewusst und ist zufrieden mit den Ergebnissen der Sanierung der Häuser im Jahr 2004. Die denkmalgeschützte Siedlung mit ihren 64 Einfamilien-, 12 Zweifami-

lien-Reihen- und 18 Mehrfamilienhäusern gilt als überregional herausragendes Beispiel für den von der Gartenstadtbewegung beeinflussten frühen Genossenschaftswohnungsbau in Thüringen der 1920er Jahre. Sie wurde von der damaligen Gothaer Baugenossenschaft für Beamte und Arbeiter

DERNOTON-FERTIGMISCHUNG

Die Tonmischungen aus natürlichen Bodenmaterialien wurden vom Autor für vielfältige Abdichtungsarbeiten im Erdreich entwickelt. Seit 2011 werden sie in speziellen Produktionsanlagen bei Baumann Logistik in Bonn hergestellt. Materialeigenschaften und die Zuverlässigkeit der Anwendungstechniken sind nach Aussage des Unternehmens seit ca. 25 Jahren am Markt und bereits durch zahlreiche Gutachten und Referenzen belegt. Dernoteon-Fertigmischungen eignen sich besonders für die vertikale und horizontale Abdichtung an Bauwerken jeglicher Art, für stehende und fließende Gewässer, Deichbau und -reparatur, für Rohraufleger und -ummantelungen sowie zur Abdichtung von Pflasterfugen.



Weitere Informationen:
www.dernoteon.de



Die Fertigmischung wird direkt an die Mauer gebracht



Quelle: Heinrich Demnbach

Die Trennschicht zwischen der Ton-Sand-Mischung und dem wiedereingefüllten Aushub wird später entfernt

der Eisenbahnverwaltung nach den Plänen der Architekten Bruno Tamm, Richard Neuland und Regierungs-Baumeister Pfitzmann von 1927 bis 1928 errichtet und lässt hier ihre klaren Handschriften von Traditionalismus, Expressionismus und Funktionalismus erkennen. Ziel war es schon damals, mittels eines Wettbewerbs architektonisch charaktervollen und siedlungstechnisch einwandfreien Wohnraum zu schaffen.

Seit einigen Jahren wird die denkmalgeschützte Gartenstadt in mehreren Bauabschnitten unter Einsatz von Städtebaufördermitteln in Einzelschritten saniert. Dabei stand und steht die Modernisierung im Inneren ebenso im Fokus wie die denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehülle der Wohngebäude und die Wiederherstellung der Außenanlagen. „Im Gegensatz zu vorherigen Sanierungsarbeiten an unseren Objekten haben wir uns im vierten Bauabschnitt, bei der Abdichtung der feuchten Kellerwände der Häuser am Geschwister-Scholl Platz, für eine umweltfreundliche Lösung entschieden“ erklärt Annette Freund, verantwortliche Planerin bei WOHNSTADT in Weimar, einem Tochterunternehmen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Auch Andreas Bednarsky, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Eisenbahner Gotha EG, ist zufrieden: „Das Ergebnis spricht bis heute für sich - auch nach über acht

Jahren sind alle Kelleraußenwände der Häuser trocken und dicht.“

Ähnlich wie in Moers mussten sich die Planer von WOHNSTADT in Gotha den Herausforderungen eines alten und klüftigen Mauerwerks stellen. Hinzu kam hier, dass die Wände aus ca. 50 cm starkem Stampfbeton bestehen und unzureichende Mengen bzw. ungeeignete Zuschlagstoffe zu einer geringen Festigkeit und zu einem starken Absanden der Oberflächen geführt hatten. Wie die verantwortlichen Planer von WOHNSTADT zusätzlich feststellten, wurde der Magerbeton vormals mit sehr groben Steingemischen hergestellt, so dass Rohrdurchführungen immer ein Problem darstellten. Die äußere Oberfläche der Stampfbetonwände war zudem wie in Moers durch große Unebenheiten und unregelmäßig vorstehende, unterschiedlich große Steine gekennzeichnet. Eine vertikale Abdichtung erfolgte in der Bauzeit nicht, so dass die Kellerwände große Feuchteschäden zeigten. Für eine Bitumenabdichtung wären auch hier aufwendige Vorarbeiten erforderlich gewesen - teilweise sogar Vormauerungen. „Unser Augenmerk lag deshalb auf einer unkomplizierten, ökologischen und nachhaltigen Methode“, so Planerin Annette Freund: Die verwendete mineralische Abdichtungsfertigmischung habe alle diese Anforderungen erfüllt: „Wir planen zukünftig weiter mit dem Material.“ ■

MONTANA
Voller Energie

IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



Als Erdgas-Partner für die Wohnungswirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Versorgungsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel
Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.



Wechseln Sie jetzt!

089 / 64 165 - 183

geschaeftskunden@montanagas.de

www.montana-energie.de

Altbauerneuerung

Denkmalgerechte Sanierung – eine besondere Herausforderung

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) verfügt über einen umfangreichen Bestand industriell errichteter Bauten aus DDR-Zeiten, aber auch über baugeschichtlich bedeutsame Bestände, wie z. B. die denkmalgeschützte, in den Jahren 1927/28 errichtete Siedlung „Am Karbel 1-15“. Sie kam Anfang der 1990er Jahre in den Bestand der CSg und wurde nach und nach denkmalgerecht saniert. Welche Herausforderungen die Sanierung dieser Bauten darstellen und welche Erfahrungen die CSg bei der Altbausanierung sammelte, erklärt dieser Artikel.



Ringo Lottig
Vorstand
Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG



Alexander Lemke
Dialog-Management
Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) kann mit ihren Beständen auf eine über 100-jährige Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1991 übernahm die CSg als Rechtsnachfolger die Bestände der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) „Solidarität“ Karl-Marx-Stadt, die auch heute noch den Kernbestand der Genossenschaft ausmachen. Im Detail handelt es sich vorwiegend um bis zum Jahr 1948 errichtete Altbauten sowie um überwiegend in den 1960er Jahren errichtete industrielle Altneubauten des Wohnungstyps Q6 und Q25, gelegen in den westlichen Chemnitzer Stadtteilen Kaßberg und Altendorf.

Mit der Übernahme der AWG „Solidarität“ zum 1. März 1991 kamen die im Chemnitzer Stadtteil „Altendorf“ gelegenen Altbaustände an der Rudolf-Krahl-Straße, Flemmingstraße, Ammonstraße und die in den Jahren 1927/28 errichtete und seit 1993 unter Denkmalschutz stehende Wohnanlage „Am Karbel 1-15“ in den Bestand der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG.

Die Jahre nach der Wende – keine einfache Zeit

Die Jahre nach der politischen Wende waren für die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG nicht einfach. Zwar hatte die CSg aufgrund des damals noch existierenden Vermietermarktes keine Schwierigkeiten, frei gewordene Wohneinheiten sofort wieder zu vermieten, jedoch waren die 50 bis 70 Jahre alten Altbaubestände zu Beginn der 1990er Jahre stark sanierungsbedürftig. Die Bausubstanz war marode und verschlissen, wobei viele Wohneinheiten durch das persönliche Engagement der Genossenschaftler zu DDR-Zeiten erhalten blieben.

Jedoch fehlten nach der Wende die gesetzlichen Regelungen, um Modernisierungsmaßnahmen

Ab Mitte der 1990er Jahre wurden Sanierungen von Altbaubeständen nur noch im unbewohnten Zustand durchgeführt.

durchführen zu können. Erst mit Inkrafttreten des Wohnungsgenossenschafts- und Vermögensgesetzes von 1993, das die Übertragung des ehemals volkseigenen Grund und Bodens an die Genossenschaften regelte, sowie der 1. und 2. Grundmietverordnung von 1991 bzw. 1992 wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Sanierungsvorhaben geschaffen. Dies war auch zwingend notwendig, um sich bei den sich langsam wandelnden wirtschaftlichen Rahmen-

bedingungen strategisch positionieren zu können. Schließlich wandelte sich Anfang der 1990er Jahre der existierende Vermietermarkt bis zur Jahrtausendwende in einen Mietermarkt.

Sanierung von Altbauten – erste Erfahrungen

Nachdem die gesetzlichen Gegebenheiten definiert waren, begann die CSg mit der Sanierung von einzelnen Wohnungen innerhalb der Altbausubstanz. Es zeigte sich jedoch schnell, dass diese Maßnahmen im Vergleich zu komplexen Modernisierungen sehr teuer waren. Im Gegensatz zu einer Komplexsanierung aus der Mitte der 1990er Jahre beliefen sich die Kosten für die Sanierung einer Einzelwohnung im Altbaustand auf das 1,5- bis 1,9-Fache. Insbesondere Leistungen an Gemein-

schaftseinrichtungen, wie z. B. die Erneuerung von Steigleitungen und Schornsteinen, trieben die Kosten in die Höhe. Hinzu kamen noch die Belastungen für die Woh-

nungsnutzer, wie z. B. Lärm und Dreck.

Nach der Abwägung aller Vor- und Nachteile führten diese Tatsachen innerhalb der Genossenschaft zu einer Kurskorrektur. Das Freiziehen von Objekten, um im unbewohnten Zustand sanieren zu können, war dabei für die CSg ebenfalls mit nicht wenig Aufwand verbunden. Gemeinsam mit den Mitgliedern meisterte man aber auch diese Hürde. Die CSg bot den Mitgliedern nunmehr neue, ausgebauten Wohnungen oder auch Zwischenlösungen



Besonderes Augenmerk galt dem Erhalt der Dächer und der Giebelgestaltung



In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurden die Gebäude Rudolf-Krahl-Straße saniert

Quelle: CSg

an, wenn das Mitglied nach Beendigung der Sanierung in seine alte Wohnung zurückziehen wollte.

Flemmingstraße 45-55 – erstes Pilotprojekt

Die Komplexsanierung der durch den Chemnitzer Architekten Walter Böhne von 1938 bis 1939 errichteten Objekte in der Flemingstraße 45-55 im Dezember 1994 stellte für die CSg eine Art Pilotprojekt dar, in dessen Rahmen Zukunftslösungen für später folgende Vorhaben gefunden werden sollten. Ziel war es, das ursprüngliche optische Erscheinungsbild der Gebäude unter Einhaltung von energetischen Aspekten zu erhalten, was in der praktischen Umsetzung ohne Kompromisse sehr schwer vereinbar ist.

Bei der Sanierung von Denkmalschutzimmobilien treffen i. d. R. verschiedene gesellschaftspolitische Interessen aufeinander. Auf der einen Seite stehen die Punkte Energieeffizienz und Klimaschutz, auf der anderen die Interessen des Denkmalschutzes, der die Ursprünglichkeit und den unveränderten Erhalt von Substanz und Erscheinungsbild historischer Objekte gewährleistet sehen möchte. Die Ziele beider Seiten gehen in der Regel nicht miteinander her, sondern sie sind häufig gegenläufig. So ist z. B. eine Verbesserung der Energiebilanz nicht ohne Veränderung an der Bausubstanz möglich.

Rudolf-Krahl-Straße – enge Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde

Von Juni 2003 bis September 2004 folgte mit der Sanierung der Altbaubestände in der Rudolf-

Krahl-Straße die zweite große Komplexsanierung. Die Sanierung der Häuser mit den markanten Zollingerdächern erfolgte in enger Abstimmung sowie unter Auflagen und Unterstützung des Denkmalschutzes. Der Denkmalpflege ging es bei diesem Projekt vorrangig um den Erhalt der Dächer sowie der vielen kleinen architektonischen Details, welche das spezifische Erscheinungsbild dieser Siedlung prägten. Bei den Innenarbeiten wurde darauf Wert gelegt, die noch heute vorlie-

gende geänderte Nachfragesituation nach größeren Familienwohnungen zu befriedigen.

Aus der einstigen Kleinhaussiedlung mit Zwei- und Dreiraumwohnungen, mit zumeist unter 50 m² Wohnfläche, wurden über die Stockwerke und teilweise Hausgrenzen versetzt neue Wohnungszuschnitte zugunsten geräumigerer Küchen, Bädern und Wohnzimmer erstellt. Die Zahl der Wohneinheiten verringerte sich dabei von 153 auf 104. Heute beinhalten die Objekte in der Rudolf-Krahl-Straße moderne Zwei- bis Fünfraumwohnungen, darunter auch mehrere Maisonnetten, die komplett vermietet sind.

CHEMNITZER SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT EG

Gründungsjahr: 1912

Mitglieder: Ca. 6.600

Mitarbeiter: 49

Wohneinheiten: 4.822

Gewerbeeinheiten: 20

Bilanzsumme (31.12.2012): 207 Mio. €

Leerstandsquote (31.12.2012): 2,3%

durchschnittliche Nettokaltmiete: 5,14 €/m²

Einlagenbestand der Spareinrichtung per 31.12.2012: 37,4 Mio. €

Standorte: Stadtkern, auf dem Kaßberg, Stadtteil Altendorf, Fleminggebiet, Stadtteil Bernsdorf



Weitere Informationen:
www.siedlungsgemeinschaft.de
www.sparen-csg.de

Wohnanlage „Am Karbel 1-15“ – Architekturwettbewerb

Die sich aktuell kurz vor der Fertigstellung befindende Komplexsanierung der Wohnanlage „Am Karbel 1-15“ stellt für die CSg das vorerst letzte große Projekt im Altbaubereich dar. Mit einer neuen Herangehensweise sollte ein weiterer Qualitätssprung erreicht werden: Im Jahr 2009 wurde vor Beginn der Arbeiten ein Architekturwettbewerb durchgeführt. So konnten neue Ideen hinsichtlich der Ausgestaltung des Vorhabens gesammelt werden. Der Architekturwettbewerb war ein voller Erfolg.

Die Auflagen der Denkmalschutzbehörde bezogen sich bei der Sanierung dieser Wohnanlage hauptsächlich auf die Außengestaltung. So wurden u. a. die Pappeln, die nicht den Auflagen des Denkmalschutzes entsprachen, durch Felsenbirnen ►



Bei der Sanierung der Anlage Am Karbel legte der Denkmalschutz besonderen Wert auf die Außengestaltung sowie Treppenhäuser und Eingangstüren



Quelle: CSg

Aufgrund der denkmalgeschützten Klinkerfassade kam eine Innendämmung zum Einsatz

ersetzt. Die Beleuchtung der Anlage wurde mit denkmalgerechten Laternen erweitert. Mit einer neu errichteten Straße erfolgt die behindertengerechte Erschließung der denkmalgeschützten Wohnanlage, zu der auch ein neu errichteter Spielplatz und PKW-Stellplätze für jede Wohneinheit gehören. Hinsichtlich der Objektgestaltung lag das Hauptaugenmerk der Behörde auf der originalgetreuen Wiederherstellung der Treppenhäuser und Eingangstüren. Im Speziellen stimmten sich hierbei die Genossenschaft, die Architekten und die Denkmalschutzbehörde zum Aussehen der Hauszugangstüren, zu den Wohnungseingangstüren und zu den Treppengeländern ab. Außerdem wurden vorab gemeinsam die Aufgaben zur Gliederung, Materialität und zur Farbigkeit der geplanten neu errichteten schwellenarmen Balkonanlagen definiert. Zur Realisierung zeitgemäßer Schallschutzanforderungen waren weitere aufwändige Modernisierungen notwendig. So erfolgte zur Verbesserung die Ertüchtigung der Deckenkonstruktion mit Gussasphalt. Die Kellerdecken wurden durch den Einbau einer Ziegeldecke mit einer Dämmung erweitert. Da an der denkmalgeschützten Klinkerfassade keine Veränderungen vorgenommen werden durften, kam zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften eine Innenwanddämmung zur Anwendung. Selbstverständlich erfolgte in dem gesamten Wohnkomplex die Erneuerung der Sanitär- und Heizungsanlage in Verbindung mit einem modernen Abluftsystem und Frischwasserstationen in den Wohneinheiten sowie die Erneuerung der kompletten Altanlage – ein aufwändiger Part im denkmalgeschützten Altbau. Ein weiterer Schritt war die Anbindung der Heizungsanlage an das Fernwärmenetz der Stadt Chemnitz. Hierdurch wurde ein erfolgreicher Beitrag zur energetischen Sanierung sowie zur Reduzierung der so genannten 2. Miete geleistet.

Altes neu

Der Startschuss für die Sanierungsarbeiten erfolgte nach den umfangreichen Vorbereitungen und

Abstimmungen letztendlich im Frühjahr 2012. In diesem Rahmen reduzierte sich die Anzahl der Wohnungen von 47 auf 43. Darunter sind elf 2-Raum-, 22 3-Raum- sowie zehn 4-Raum-Wohnungen bzw. Maisonnetten. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss wurden barrierearm gestaltet. Die Wohnflächengrößen reichen von 58 bis 109 m². Alle Wohnungen erhielten einen Balkon. Neben dem oben genannten Spielplatz entstehen im Außenbereich Gemeinschaftsflächen, zur Entspannung und zur Erholung dienen und künftig zur Festigung des genossenschaftlichen Lebens beitragen sollen. Der erste Bauabschnitt wurde Ende April 2013 fertiggestellt, der Zweite folgt bis Ende Juli 2013.

Die Kaltmiete liegt zwischen 6,50 und 7,00 €/m². Zielgruppe und Nachfrager der entstandenen/entstehenden 3- und 4-Raum-Wohnungen sind Familien (mit/ohne Kinder) mit einem geregelten Einkommen aus der Mittelschicht. Die Genossenschaft reagierte bei diesem Projekt auf die sich in den letzten Jahren veränderte Nachfragesituation auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt. Es ist zu beobachten, dass der Bedarf nach größeren Wohneinheiten mit individuell gestalteten Grundrisslösungen stetig zunahm bzw. noch immer zunimmt. Mit den barrierearmen 2-Raum-Wohnungen richtet sich die Genossenschaft einerseits an Alleinstehende jedes Alters, andererseits aber auch an kinderlose Paare und Eheleute. Eine

HISTORISCHES ZUR WOHNANLAGE „AM KARBEL 1-15“



Die Durchgänge mit Spitzbögen sind charakteristisch für die Anlage

Die Wohnanlage „Am Karbel 1-15“ wurde 1927/28 durch die Siedlungsgesellschaft Altendorf e.G.m.b.H. errichtet. Die Baugenossenschaft beauftragte die Architekten Theodor Keller und Kurt Hermann Wittlinger mit dem Entwurf und der Gestaltung des Kreuzungsbereiches Am Karbel/Talanger/Ammonstraße. Mit ihrer expressionistischen Gestaltung der Objekte Am Karbel 1-15 entstand eines der interessantesten Architekturensembles der 1920er Jahre in Chemnitz.

Die Wohnanlage umfasst drei Gebäude mit je zwei Hauseingängen sowie zwei dahinter frei stehenden Häusern. Die in sich geschlossene Anlage ist zur Ammonstraße durch einen Höhenversatz abgegrenzt und über Durchgänge mit Spitzbögen zu erreichen. Diese Spitzbögen finden sich bei der in Klinker gefassten Fenstergestaltung des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen

Objektes „Talanger 2-6“ und am Fußwegdurchgang „Ammonstraße 2“ wieder. Leider reichte damals das vorhandene Geld nicht mehr aus, um den Block „Talanger 1-7“ mit zu errichten. Dieser wurde erst 1936 zwar noch mit Klinkerverzierungen, aber ohne die Spitzbogenzitate erbaut. Die errichteten Häuser hoben sich nicht nur architektonisch, sondern auch vom Wohnkomfort von anderen Siedlungswohnungen ab. U. a. beinhalteten die Wohnungen ein eigenes Bad mit Innen-WC sowie eine Wohnküche.

Durch mehrere Umstrukturierungen und durch territoriale Bereinigungen im Rahmen der Bildung von so genannten Groß-AWGs kam die Siedlung 1984 in den Bestand der AWG „Solidarität“ und letztendlich durch die Übernahme der AWG „Solidarität“ durch die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG in den Bestand der Genossenschaft. 1993 wurde die Wohnanlage in ihrer Gesamtheit zum Wohndenkmal erklärt.

automatische Ausrichtung barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen auf die immer gleiche Zielgruppe der Senioren soll damit vermieden werden. Auch für junge Leute und Familien mit Kindern kann der Zusatznutzen durch verbreiterte Türen, schwellenlose Übergänge, Austritte oder Duschen eine Erhöhung des Wohnkomforts und der Zufriedenheit bedeuten.

Erfahrungen mit der eingeschlagenen Strategie

Die CSg schaut mit Stolz auf die durchgeführten Sanierungen im Denkmalschutz, die das Portfolio bereichert haben. Dass die Mitte der 1990er Jahre eingeschlagene Strategie der komplexen Bestandsmodernisierung die Richtige war, zeigen die Ergebnisse der vergangenen Jahre. Der Leerstand der Genossenschaft konnte in den letzten

Türen und geräumige Bäder ab. Kaum ein Wohnungssuchender wünscht in der heutigen Zeit eine Wohnung ohne Balkon. Auch spielt die technische Ausstattung einer Wohnung eine immer größere Rolle – auch und besonders für die so genannten „Silversurfer“ im Seniorenalter. Die sich zunehmend neu erschließenden technischen Lösungen und Dienstleistungen erlangen für alle Altersgruppen eine weiter steigende Bedeutung. Im Zuge der demografischen Entwicklungen wächst zudem die Bedeutung einer funktionierenden Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur am Mikrostandort. Aber auch ein ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten beeinflusst Mietentscheidungen.

Diese Faktoren gilt es bei Investitionsentscheidungen zu beachten und einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu unterziehen. Einfluss finden dabei

neben den (steigenden) Baukosten auch die Kosten für Grund und Boden, für Planungs- und Ingenieursleistungen

sowie für die Gestaltung von Außenanlagen mit Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt. Eine Rolle spielen auch die Nachvermietungskosten: Die Nachhaltigkeit von Investitionen zeigt sich meist erst am so genannten zweiten Markt. Vor dem Hintergrund von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Refinanzierungs- sowie angebotener Fördermöglichkeiten stellt es ein äußerst anspruchsvolles Vorhaben dar, die energiepolitischen Ziele (wie z. B. eine EnEV2012) mit einer Sanierung denkmalgeschützter Bestände in Einklang zu bringen.

Ein Blick voraus: Neubau einer Wohn- und Geschäftshauses

Um auch zukünftig am Chemnitzer Wohnungs- und Immobilienmarkt erfolgreich zu sein, ist es für die Genossenschaft von enormer Bedeutung, das Angebotsportfolio der Nachfrage anzupassen und zu erweitern. Neben der stetigen Modernisierung des Bestandes wird die CSg auch Neubauprojekte erstellen.

Mit dem Erwerb von Grundstücken in attraktiven Lagen sowie einer gut aufgestellten Spareinrichtung sind die Voraussetzungen vorhanden. Aktuell befinden sich mehrere Vorhaben in der Planung. Mit dem Erwerb 92 neu gebauter Wohnungen zum 1. März 2013 und dem symbolischen Spatenstich für einen Wohn- und Geschäftshausneubau auf dem Chemnitzer Kaßberg Ende März läutete die CSg eine neue Ära ein. Ein weiteres Neubauprojekt in der Kanzler-/Walter-Oertel-Straße wird im Sommer 2013 folgen. ■

Letztlich entscheidet die zu erzielende Nettokaltmiete sowie die Vermietbarkeit und Nachhaltigkeit über den Erfolg denkmalgerechter Investitionen.

Jahren konstant um die 3% gehalten und jüngst auf 2,3% gedrückt werden. Damit steht die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG in Chemnitz an erster Stelle.

Der von Experten hervorgehobene Trend hin zur Modernisierung von Altbauten ist nach Meinung der CSg innerhalb der organisierten Wohnungswirtschaft derzeit nicht zu erkennen. Die CSg wird bei der strategischen Gestaltung ihres Portfolios künftig vermehrt auch auf teilweise wirtschaftlich und energetisch attraktivere Optionen, wie z. B. Kauf oder Neubau, setzen. Jedoch wendet sie sich damit nicht von dem Erwerb und der Sanierung von Altbauten ab. Die Erfahrungen der letzten zwei Jahrzehnte zeigen jedoch die Notwendigkeit einer sehr detaillierten Analyse und Prüfung derartiger Projekte.

Dies erfordert zuerst die Feststellung der grundsätzlichen Ausgangssituation am jeweiligen Mikrostandort. In einem Mietermarkt werden höhere Ansprüche an die Lage, die Ausstattung und die energetischen Rahmenbedingungen gestellt, als in einem Vermietermarkt. Der so genannten zweiten Miete kommt eine immer weiter wachsende Bedeutung zu. Um einem möglichst breiten Spektrum an Nachfragern gerecht werden zu können, ist eine hohe Flexibilität an die Wohnkonzepte sowie deren Ausstattung geknüpft. So richtet sich das Angebot von barrierearmem Wohnraum keineswegs nur an die Zielgruppe der Senioren, sondern kristallisiert sich immer deutlicher als Standard heraus. Keine junge Familie lehnt eine schwellenfreie Wohnung, breite

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



Beispielsweise beim Verteilen Ihres Budgets auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

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

www.calcon.de



ein Produkt der CalCon-Gruppe

Glasfaser-Breitbandnetz Inbetriebnahme weiterer Hausanschlüsse in Augsburg



Bei der offiziellen Inbetriebnahme des Glasfasernetzes in zwei weiteren Stadtteilgebieten in Augsburg

Mitte April 2013 nahmen die Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG (WSB), die Stadtwerke Augsburg und der Dienstleister M-net in zwei Stadtteilgebieten in Augsburg offiziell das Glasfasernetz in Betrieb. Rund 3.500 Haushalten in den Ausbaugebieten Karlsbader Straße und Schwabencenter steht ab sofort ein Zugang zum Hochgeschwindigkeitsnetz mit Bandbreiten von bis zu 100 Mbit/s zur Verfügung. Diese Geschwindigkeiten können dank direkter Gebäudeerschließung mit Glasfaserkabel realisiert werden. Diese neu geschaffene Infrastruktur stärkt nicht nur den Wirtschaftsstandort, sondern erhöht auch die Wohnattraktivität und Lebensqualität. In der nächsten Phase des Projektes werden die Glasfaser-Hausanschlüsse in den Gebieten Oblatterwall sowie Göggingen realisiert. Nach der erfolgreichen Inbetriebnahme dieser beiden Bauabschnitte können dann 15.500 Haushalte vom hochleistungsfähigen Breitbandnetz profitieren.

Weitere Informationen:
www.wsb-bayern.de

Energetische Modernisierung Wirtschaftlich & sozial verträglich



Am **6. Juni 2013** findet die Veranstaltung „Energetische Modernisierung - wirtschaftlich & sozial verträglich“ des EcoCommercial Building Programs in Kolbermoor statt. Ziel

ist es, die energetische Modernisierung aus unterschiedlichen Blickwinkeln, etwa der Wohnungswirtschaft oder im Hinblick auf Haustechnik, zu sehen. Ferner widmet sich das Programm u. a. den Themen intelligente Wohnraumlüftung und Flächenheizung. Am Beispiel einer Mehrfamilienhaus-Anlage mit 21 Wohneinheiten in Augsburg stellt der geschäftsführende Vorstand der SGF Siedlungsgenossenschaft Augsburg-Firnhaberauer eG ein Sanierungskonzept vor.

Weitere Informationen und Anmeldung:
<http://eu.ecocommercial-building-network.com/de/>

Photovoltaik Speicherung und Wiederabgabe von Solarstrom

Ab dem 1. Mai 2013 werden Batteriespeicher gefördert, die Bundesregierung stellt für das Markteinführungsprogramm für Stromspeicher in diesem Jahr 25 Mio. € zur Verfügung. Die Speicherung und Wiederabgabe von Solarstrom bietet eine intelligente Lösung, um den



Quelle: Project Photos GmbH & Co.

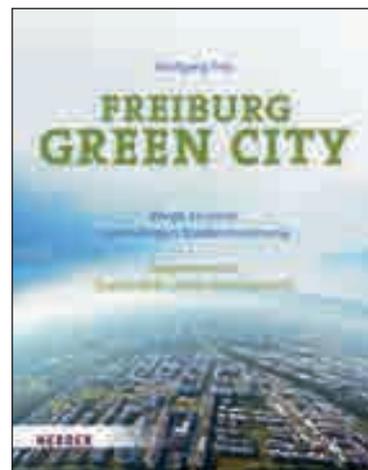
dezentral erzeugten Strom besser zu nutzen. Der Ausbau von Photovoltaik hat 2012 mit rund 32 GW installierter Leistung einen neuen Höchststand erreicht. Damit lassen sich theoretisch 25 Mio. Einwohner ein ganzes Jahr versorgen. Allerdings erzeugen die Solarmodule große Mengen Strom auch dann, wenn die Haushalte ihn nicht verbrauchen können. Diesen Teil der erzeugten Solarenergie speisen die Photovoltaikanlagen heute ins öffentliche Netz ein. Batterien speichern einen Teil des tagsüber erzeugten Sonnenstroms und setzen ihn bei Bedarf wieder frei. Durch die Be- und Entladung der Batterien können Solaranlagenbesitzer den in den Batterien gespeicherten Strom nachts oder an bewölkten Tagen nutzen.

Weitere Informationen:
www.kfw.de

LITERATURTIPP

Freiburg Green City

Im Jahr 2010 wurde die Stadt Freiburg im Breisgau eingeladen, auf der Expo in Shanghai ihr Konzept zum Thema „Better City - Better Life“ vorzustellen. Der Freiburger Architekt stellt wiederum in seinem Werk „Freiburg Green City, Wege zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ fünf Prinzipien vor, die in diesem Zusammenhang entscheidend sind: ökologische Nachhaltigkeit, ökonomische Nachhaltigkeit sowie soziale Nachhaltigkeit. U. a. anhand des Stadtviertels Rieselfeld und dem Quartier Vauban verdeutlicht er, welche Maßnahmen in Freiburg durchgeführt wurden, um Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Weitere Kapitel sind den Themen „Leben in Freiburg“ und „Energiepotenzial“ gewidmet.



Wolfgang Frey. Freiburg Green City. Wege zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Verlag Herder. 2011, 208 S. 14,95 €. ISBN: 978-3-451-30388-3



Geeignet für:

- professionelle Verwalter
- Wohnungsunternehmen
- Liegenschaftsverwaltungen

Mit PowerHaus halten Sie die Vorgänge in Ihrem Unternehmen transparent. Versprochen.

Die Softwarelösung PowerHaus unterstützt Sie mit der integrierten CRM-Funktion, Ihr Wissen zu Kunden & Objekten zu organisieren. Dank standardisierter Prozesse werden Abläufe effizienter, Kosten geringer und Ihre Mitarbeiter zufriedener.

- > **maximales Anwendungsspektrum:** Objektbetreuung, Finanzbuchhaltung, CRM-Funktionalitäten mit TAPI-Schnittstelle und Vorgangsarchiv u.v.m.
- > flexibel durch **modularen Aufbau:** an individuelle Bedürfnisse und Budgets anpassbar. Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen!
- > **GoB-zertifizierte** Buchführung
- > **zahlreiche Schnittstellen**, z. B. DATEV, SAP, Aareal Account u.v.m.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: realestate@haufe.de

www.haufe.de/powerhaus

HAUFE.

Hans Sauer Preis 2012 VSWG ausgezeichnet

Für ihr Konzept „AlterLeben - die mitalternde Wohnung“ erhielt der Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) den Hans Sauer Preis 2012 in der Kategorie „Neue Technik für ein selbstbestimmtes Leben im Alter“. Die Auszeichnung wurde Ende März weiter in den Kategorien, „Beste Erfinderrförderung“ sowie „Beste Umweltinnovationsförderung“ verliehen. Die „mitalternde Wohnung“ basiert auf einem kombinierten Ansatz: Wirtschaftlich vertretbare bautechnische Maßnahmen werden bedarfsgerecht mit technischen Unterstützungsleistungen verknüpft. Der Systemansatz verbindet dabei technische, soziale und wirtschaftliche Komponenten. Die Jury bewertete den multiperspektivischen Ansatz als herausragend und vorbildlich, da das Konzept nicht nur Antworten auf technische und bauliche Fragen gibt, sondern auch die soziale und wirtschaftliche Komponente systematisch mit einbezieht.



Weitere Informationen:
www.vswg.de



Die Preisübergabe in München an Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG

Quelle: VSWG

Studie zur Energieeffizienz Verbrauchsgerechte Ablesung spart Energie



Quelle: ista

Eine Studie der TU Dresden über die Auswirkungen der verbrauchsgerechten Energiekostenabrechnung zeigt, dass Verbraucher in Deutschland im modernen Wohnungsbau durch entsprechendes Nutzerverhalten zusätzlich Energiekosten einsparen können. Denn je besser eine Wohnung gedämmt sei, desto weniger achte der Verbraucher auf seine Energiekosten. Eine verbrauchsgerechte Abrechnung könne das Bewusstsein vertiefen und das Einsparpotenzial ausnutzen. Die Ergebnisse basieren auf anonymisierten Messda-

ten von 3,3 Mio. Wohnungen. Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung (Arge Heiwako) haben dazu Daten aus 323.000 Gebäuden zur Verfügung gestellt. Ein weiteres Ergebnis besagt, dass sich durch die verbrauchsgerechte Abrechnung bis 2020 zusätzlich bis zu 95 Mio. Tonnen CO₂ einsparen lassen könnten.



Weitere Informationen:
www.ista.de

LITERATURTIPP

Strategien und Potenziale zum Klimawandel

Klimaschutz und Klimaanpassung sind wesentliche Aufgaben der Zukunftssicherung, für die insbesondere Strategien aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft gefragt sind. Vor diesem Hintergrund wurde im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) im BBSR das Forschungsvorhaben „Immobilien- und Wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel (ImmoKlima)“ durchgeführt, in dem acht Pilotprojekte zu ihren integrierten nachhaltigen Lösungen in der Projektentwicklung und Bewirtschaftung wissenschaftlich begleitet wurden. U. a. werden dabei das Projekt Möckernkiez in Berlin-Kreuzberg (siehe DW 11/2012, S. 14) und der Klimapakt in Hamburg-Niendorf Nord präsentiert und dokumentiert. Heft 79 der Reihe „Werkstatt: Praxis“ stellt die Ergebnisse aus dem Forschungsvorhaben vor. Die Publikation präsentiert neben gebäude- und quartiersbezogenen Strategien auch Konzepte zur Beratung und Information von Bewohnern aus den Pilotprojekten. Weiterhin ist auch der Beitrag aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu übergeordneten Konzepten und Strategien auf Kommunal- und Länderebene analysiert worden.

In der Schriftenreihe „Werkstatt: Praxis“ veröffentlicht das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ausgewählte, praxisorientierte Ergebnisse aus der Ressortforschung. Weitere Informationen: www.bbsr.bund.de, Stichwort: Praxis Heft 79

IBA Hamburg

Soft House mit einfachen Materialien



Quelle: Patrizia

Das Soft House in Hamburg-Wilhelmsburg

Zum Sonnenschutz am Stand der Sonne ausgerichtet werden kann. Zudem wird klimafreundliche Erdwärme genutzt. Die Stromspeicherung im Hause und die Passivhausqualität runden zusammen mit der vernetzten Haussteuerung das zukunftsweisende Energiekonzept ab. Zudem hat jede der vier familienfreundlichen, dreigeschossigen Wohneinheiten einen eigenen Garten.

Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de

LichtAktiv Haus

Elektrofahrzeug ergänzt Wohnexperiment



Quelle: Peugeot Deutschland GmbH

Maarten Schlenhoff (hinten Mitte), Standortleiter der Peugeot-Niederlassung in Hamburg-Lokstedt, übergibt den an die Testfamilie

Fahren CO₂-Emissionen an. Damit fährt das elektrisch betriebene Fahrzeug zu 100% klimaneutral. In den kommenden Monaten wird die Testfamilie in ihrem Onlinetagebuch auch über ihre Erfahrungen mit dem Elektroauto berichten. Zugleich wird das Fahrzeug in das Monitoring der beteiligten Universitäten einfließen. Ziel ist es, im Rahmen des Experiments und in Verbindung mit weiteren Projekten der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg Erkenntnisse darüber zu gewinnen, inwieweit Null- oder Plusenergiegebäude in Verbindung mit Elektromobilität heute schon bereit für den Schritt vom Pilotprojekt zum Massenmarkt sind.

Weitere Informationen:
www.lichtaktivhaus.de

Auf dem Gelände der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg 2013 stellt die Patrizia Immobilien AG ein Soft House vor. Das Gebäude soll einfache Materialien intelligent mit einem nachhaltigen Energiekonzept verbinden und Bewohner damit unabhängiger von Stromkonzernen machen. Kernstück ist die textile Membranfassade mit flexiblen Photovoltaikzellen, die zur Energieerzeugung und

Um auch ein CO₂-neutrales Mobilitätskonzept zu gewährleisten, wurde das Velux LichtAktiv Haus in Hamburg-Wilhelmsburg durch ein Elektrofahrzeug ergänzt. Der Peugeot iOn bietet Platz für die vierköpfige in dem Haus lebende Testfamilie und hat bei voll aufgeladenem Akku eine Reichweite von bis zu 150 km. Da die Energie für den Elektroantrieb aus den Solarzellen des Nullenergiehauses stammt, fallen weder beim Laden noch beim

Unsere Stärke ist unsere Nähe.



Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Matthias Brauner

Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen
Tel. 030 220021-4310
Mobil 0151 42621369
matthias.brauner@wlbk.de

Berndt Henke

Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbk.de

Thomas Herngreen

Bayern, Baden-Württemberg
Tel. 089 4523207-4320
Mobil 0175 4303763
thomas.herngreen@wlbk.de

Jürg Schönherr

Berlin, Hamburg, Schleswig-Holstein
Tel. 030 220021-4300
Mobil 0171 6131771
juerg.schoenherr@wlbk.de

Frank Thureau

Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thureau@wlbk.de

www.wlbk.de

WL BANK

Premium
Fördermitglied
im GdW

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Ausgabe 2 · Juni 2013



VNW und Vattenfall Kooperationsvertrag sichert günstige Fernwärmepreise

Im Juni 2011 hatten die Vattenfall Europe Wärme AG und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) einen Rahmen- und Kooperationsvertrag über die Fernwärmeversorgung von VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg geschlossen. Den bis Mitte 2013 befristeten Vertrag haben beide Parteien jetzt um weitere zwei Jahre verlängert. Im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat der VNW sich u.a. verpflichtet, sich für eine Verringerung der CO₂-Emissionen seiner Mitgliedsunternehmen bis 2020 auf jährlich 25 kg/m² Wohnfläche einzusetzen. Die Minderung der Kohlendioxidemissionen ist deshalb neben der Preis- und Versorgungssicherheit ein besonderes Anliegen von Vattenfall und VNW. So unterstützt der VNW Vattenfall beim Ausbau eines CO₂-neutralen Fernwärmeproduktes „Fernwärme Natur Mix“ und setzt sich dafür ein, dass dieses Produkt als Ersatz für den gesetzlich vorgeschriebenen regenerativen Anteil bei Neubauten anerkannt wird. Vattenfall bietet u. a. eine Verbrauchsauswertung für VNW-Mitglieder an, um Optimierungspotenziale bei fernwärmeversorgten Gebäuden festzustellen und die vertraglichen Leistungen nachhaltig senken zu können. Last but not least sichert der Kooperationsvertrag den VNW-Mitgliedsunternehmen einen Sonderrabatt auf die mit Vattenfall geschlossenen Anschluss- und Versorgungsverträge, der auf den Grund- und Arbeitspreis gewährt wird. Für die Mieter von VNW-Mitgliedsunternehmen bedeutet das günstigere Fernwärmekosten in ihren Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen.



VNW-Direktor Dr. Joachim Wege (Mitte), Vattenfall Wärme-Geschäftsführer Dr. Frank May (rechts) und der Leiter der Fernwärme Hamburg Dirk Westphal (links) freuen sich über die Verlängerung des Kooperationsvertrages.

Vergabe von Schornsteinfegerleistungen Liberalisierung des Schornstein- fegerwesens und Kartellrecht



Quelle: Schornsteinfeger-Hilfsmittel Hamburg

Der Bundestag hatte am 27. Juni 2008 das Gesetz zur Neuregelung des Schornsteinfegerwesens beschlossen. Nach entsprechender Übergangszeit ist zum 1. Januar 2013 ein Teil der bisher ausschließlich dem Bezirksschornsteinfegermeister vorbehaltenen Tätigkeiten in den Wettbewerb entlassen worden. Dazu zählen insbesondere die turnusmäßigen Kehr-, Mess- und Überprüfungsarbeiten, die auf Grundlage des vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger ausgestellten Feuerstättenbe-

scheides durchzuführen sind. Neben der Ausstellung des Feuerstättenbescheides obliegt dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister die Feuerstättenschau (zweimal innerhalb von sieben Jahren), die schriftliche Mängel-Meldung, die Ausstellung von Bauabnahme- Bescheinigungen und die Überwachung von Feuerungsanlagen hinsichtlich der EnEV-Anforderungen im Zuge der Feuerstättenschau. Zu diesen weiterhin beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister verbleibenden hoheitlichen Aufgaben gehören auch die Kontrolle der Eigentümerpflichten und das Führen der Kkehrbücher. Verantwortlich für die Einhaltung der Pflichten, insbesondere bei den Kehr- und Prüfintervalen, ist nunmehr der Gebäudeeigentümer selbst. Der Schornsteinfeger kommt nicht mehr automatisch. Auf diese neue Situation versuchen sich Schornsteinfeger und Gebäudeeigentümer einzustellen. Während die einen versuchen, ihre Pfründe zu sichern und Wartung sowie sicherheitstechnische Überprüfung der Heizungsanlagen weiterhin aus einer Hand anzubieten, versuchen die anderen z. B. mit entsprechenden Rahmenverträgen den Wettbewerb zu nutzen und Kostenvorteile zu generieren. Dabei spielen auch organisatorische und haftungsrechtliche Fragen eine Rolle, die mit der Liberalisierung des Schornsteinfegerwesens neu auf die Gebäudeeigentümer zugekommen sind. Um zu verhindern, dass dabei unter wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten über das Ziel hinausgeschossen wird, hat das niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr Anfang des Jahres kartellrechtliche Hinweise zur Liberalisierung des Schornsteinfegerwesens herausgegeben (www.niedersachsen.de/portal/live → Arbeit und Recht → Schornsteinfegerwesen). Damit sollen wettbewerbskonformes Verhalten sichergestellt und die Verhinderung bzw. Erschwerung der Liberalisierung ausgeschaltet werden. Für den liberalisierten Bereich des Schornsteinfegerwesens weist das Ministerium insbesondere auf das Verbot von Absprachen hin, die auf gemeinsame Preise, Vereinbarungen über Gebiete oder Kunden, Anteile an Aufträgen (Quoten) oder sonstigen Verzicht von Wettbewerb abzielen. Verträge, die gegen diese Grundsätze bzw. Verbote verstoßen, sind gemäß § 134 BGB nichtig. Jedes Unternehmen ist deshalb gut beraten, vor Abschluss von Rahmenverträgen z. B. mit dem bisherigen Bezirksschornsteinfegermeister zu prüfen, ob die wettbewerbsrechtlichen Verbote des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) beachtet worden sind.

Quelle: Bengt Lange

Win-Win-Win-Situation durch Photovoltaik und Solarthermie Solare Stromproduktion senkt Betriebskosten

Seit 1996 geht die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBH) den Weg der regenerativen und dezentralen Stromproduktion. Die Genossenschaft nutzt die Einspeisevergütung, um die Betriebskosten zu reduzieren.

„Wir lassen uns durch die negative Diskussion über sinkende Einspeisevergütungen nicht beeindrucken und verfolgen unser Konzept weiter“, sagt Joachim Bode, Vorstandsvorsitzender der im Hamburger Süden angesiedelten Genossenschaft. Durch Einspeisevergütung und günstige Kredite ist der Betrieb der Solarstromanlagen nach Bodes Worten nach wie vor wirtschaftlich. Die Harburger Genossenschaft hat sich früh auf den Weg Richtung dezentrale Energieversorgung gemacht. Bereits 1996 wurden die ersten Photovoltaikanlagen installiert.

„Wenn man früh vorangeht, gibt es großzügige Förderungen“, berichtet Bode, dessen Genossenschaft 4.760 Mitglieder zählt und 3.200 Wohnungen bewirtschaftet. Außerdem fielen so gut wie keine Betriebskosten an, da die Anlagen nahezu wartungsfrei seien. Bis heute ist die Zahl der Solarstromanlagen auf 30 gestiegen. Darüber hinaus erzeugt das Unternehmen Wärme in 15 solarthermischen Anlagen sowie Wärme und Strom in fünf Blockheizkraftwerken.

Stromerlöse frei von Gewerbesteuer

Die addierte maximale Leistung aller Photovoltaikanlagen beträgt 350 kWp. Im Durchschnitt speist die Genossenschaft pro Jahr 300.000 kWh Solarstrom ins allgemeine Netz ein; das entspricht dem Bedarf von etwa 120 bis 130 Wohnungen, rechnet Joachim Bode vor. Auch in steuerlicher Hinsicht ist es für die Harburger Genossenschaft günstig, dass man schon Mitte der 1990er Jahre auf die regenerative, dezentrale Karte gesetzt hat. Die Einnahmen aus dem Betrieb der Solarmodule und Blockheizkraftwerke sind frei von Gewerbesteuer und wirken sich auch nicht steuerschädlich auf die Einnahmen aus der Vermietung aus. Was heute eine hohe steuerrechtliche Hürde für den Einstieg in die dezentrale Energieproduktion ist, war Mitte der 1990er Jahre noch nicht geregelt, berichtet Bode. Damals holte das Wohnungsunternehmen eine so genann-

te „Anrufungsauskunft“ ein, in der das Finanzamt feststellte, dass die dezentrale Stromproduktion gewerbesteuerfrei bleibt, weil die Einnahmen den Genossenschaftsmitgliedern zugute kommen sollten. Wollen Wohnungsunternehmen heute eigene Photovoltaikanlagen betreiben, drohen die gesamten Mieteinkünfte unter die Gewerbesteuerpflicht zu fallen.

Anders ist es im Falle der Harburger Genossenschaft. Sie kann dank der alten Anrufungsauskunft des zuständigen Finanzamtes die

Einspeisevergütungen für den Strom aus Solar- und Blockheizkraftwerken dazu einsetzen, die Betriebskosten für die Mieter zu senken. Beispielhaft rechnet Joachim Bode vor: In mehreren Gebäuden mit drei Photovoltaikanlagen und insgesamt 30 Wohnungen beliefen sich die allgemeinen Betriebskosten im Jahr 2009 auf 27.300 €; diese Summe reduzierte sich für die Mieter durch den Solarertrag um 1.100 €.

Im Falle der fünf gasbetriebenen Blockheizkraftwerke werden die Brennstoffkosten um die Erlöse aus dem Stromverkauf reduziert. „Wir haben eine Win-Win-Win-Situation“, freut sich Vorstand Bode, „die Genossenschaft hat einen Imagegewinn, unsere Mieter freuen sich über geringere Nebenkosten und die Umwelt wird ebenfalls entlastet.“

Dieser Beitrag wurde uns freundlicherweise von der IVV Immobilien vermieten verwalteten zur Veröffentlichung überlassen.



Quelle: Thomas Engelbrecht

PETER KAY - AUFGESPIESST

Statistik trifft Realität



Seit Jahresbeginn hat sich die Inflationsrate auf den niedrigsten Wert seit Dezember 2010 abgeschwächt: Im März 2013 lag sie nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei plus 1,4% gegenüber dem entsprechendem Wert des Vorjahres. Alles bestens also- oder? Auch wenn die Statistik etwas anderes belegt, die gefühlte Inflationsrate wird von vielen Bürgern als deutlich höher empfunden. Kein Wunder, denn die Dinge des täglichen Bedarfes wie Nahrungsmittel, Bekleidung

und Haushaltsenergie haben sich wesentlich stärker verteuert als die Verbraucherpreise insgesamt. Als Preistreiber Nummer eins haben sich die Strompreise erwiesen. Sie sind innerhalb eines Jahres um 12,4%

gestiegen. Besonders ärgerlich dabei ist die Tatsache, dass dieser Kostenanstieg ausschließlich von der Politik zu verantworten ist. Zwischenzeitlich liegt der Anteil von Steuern und Abgaben beim Haushaltsstrom bei 50%, im Jahr 2000 waren das noch knapp 30%. Für einen Drei-Personen-Haushalt mit einem Jahresstromverbrauch von 3.500 kWh liegen die Stromkosten zum Teil schon über den Kosten für die Erwärmung seiner Wohnung. Mieterhaushalte mit geringen Einkommen werden damit überproportional belastet. Von der Energiewende zur Energiearmut! So hatten wir uns das eigentlich nicht vorgestellt. Dass die Nettokaltmieten innerhalb eines Jahres nur um 1,3% - und damit unterhalb der allgemeinen Teuerungsrate - gestiegen sind, mag für die Haushalte ein schwacher Trost sein. Für Vermieter, die sich im Vorfeld der Bundestagswahl allerlei politischer Restriktionen ausgesetzt sehen, ist das nur ärgerlich. Aber so ist das mit der Statistik: Lege ich eine Hand auf eine heiße Herdplatte und halte die andere Hand in einen Kühlschrank, befinden sich beide in einem durchschnittlich angenehmen Klima... .

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Juni 2013



Betriebskostenbenchmarking weiterentwickelt Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ zu neuen Kostenarten



Prof. Dr. Hansjörg Bach, Vorsitzender des Arbeitskreises Geislinger Konvention

Unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Hansjörg Bach hat der Arbeitskreis „Geislinger Konvention“ bereits vor über 10 Jahren Grundsätze des Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention erarbeitet und entwickelt diese laufend weiter. Die dreigliedrige Geislinger Konvention besteht aus den Strukturdaten, den Betriebskostenarten sowie den Berechnungsmethoden und Auswertungsgrundsätzen. Sie gilt in der Wohnungswirtschaft als allgemein anerkannter Standard

für den Vergleich von Betriebskosten in Wohngebäuden. „Herzstück“ der Geislinger Konvention ist die Gliederung der 17 Betriebskostenarten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), die für Auswertungszwecke mit bis zu je 15 Unterpositionen gestaffelt werden kann. Um zwei solcher Unterpositionen ging es u. a. in der letzten Sitzung des Arbeitskreises: Die Kosten der Legionellenprüfung und die Kosten des Niederschlagswassers („Regensteuer“). Bei den Kosten der nach Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Legionellenprüfung hat sich der Arbeitskreis darauf verständigt, diese den Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage bzw. der verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen zuzuordnen. Als Unterposition wären sie unter der Position 5.02 bzw. 6.02 der Betriebskostenarten nach Geislinger Konvention „Kosten der Überwachung“ zu erfassen. Der Arbeitskreis befindet sich damit im Einklang mit der herrschenden Rechtsauffassung. Die Kosten für das Niederschlagswasser – im Volksmund auch „Regensteuer“ genannt – sind den Kosten der Entwässerung zuzuordnen, für die die Geislinger Konvention unter Position 2.20.10 bzw. 3.10 eigene Unterpositionen „Oberflächen-/Regenwasser“ vorsieht. Da die Kosten für das Niederschlagswasser auf Basis der versiegelten Flächen – also nicht verbrauchsabhängig – berechnet werden, empfiehlt der Arbeitskreis, diese nach dem Wohnflächenmaßstab umzulegen, auch wenn die übrigen Wasser-/Abwasserkosten nach dem erfassten Verbrauch umgelegt werden.

Energieeffizienz in Gebäuden Am Nutzerverhalten entscheidet sich die Energiewende



Quelle: ita Deutschland GmbH

In wärme gedämmten Gebäuden wird mehr Energie verschwendet als in ungedämmten. Der absolute Energieverbrauch wird mit zunehmender energetischer Gebäudequalität immer kleiner, aber der Einfluss der Nutzer und ihre Neigung zum verschwenderischen Umgang nehmen deutlich zu. Zu diesem Ergebnis kommt die bundesweit größte Studie zur Energieeffizienz in Gebäuden, die die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkostenverteilung (Arge Heiwako) bei dem renommierten Institut für Energie Technik der Technischen Universität Dresden in Auftrag gegeben hat. Basis der Studie waren anonymisierte Messdaten von 3,3 Mio. Wohnungen. Die Studie bestätigt ein hohes CO₂-Minderungspotenzial durch die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Seit Einführung der Abrechnungspflicht im Jahr 1981 wurden rund 350 Mio. t CO₂ eingespart. Den Berechnungen des Instituts zufolge sind Heizkostenabrechnung in ihrer Wirkung besser als Energiesparlampen und sogar vergleichbar mit der Sanierung aller unsanierten Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Analyse belegt, dass in Mehrfamilienhäusern die gemessenen Raumtemperaturen in zwei Dritteln aller untersuchten Wohnräume deutlich unter dem theoretischen Sollwert von 20 °C liegen. Die Hälfte aller erfassten Werte lag sogar unter 19 °C. Demnach verhalten sich die Nutzer in Altbauten deutlich energiebewusster als bisher angenommen, und ihr Verhalten hat einen größeren Einfluss auf den Gesamtverbrauch als vermutet. Der gemessene Energieverbrauch von Altbauten fällt im Durchschnitt deutlich niedriger aus als der berechnete Bedarf nach Energieeinsparverordnung (EnEV). Einsparpotenziale von energetischen Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik werden deshalb überschätzt. Die Studie belegt auch die Überlegenheit des Verbrauchsausweises gegenüber dem Bedarfsausweis. Weil die Berechnungsgrundlage (DIN V 18599) auf anderen Grundannahmen beruht, wird der berechnete Energieverbrauch im Neubau nicht erreicht. Einsparpotenziale im Altbau können jedoch nur dann seriös prognostiziert werden, wenn für jeden Einzelfall die tatsächliche Verbrauchssituation geprüft werde. Ebenso wie im Altbau würden die Auswirkungen der energetischen Vorschriften nach EnEV im Neubau überschätzt. Dafür ist im Wesentlichen das Nutzerverhalten verantwortlich. Vor allem in neuen Gebäuden mit niedrigem Energiebedarf verbrauchen die Nutzer durch ihr Heiz- und Lüftungsverhalten mehr Wärme als berechnet. Das Nutzerverhalten, so das Fazit, ist also entscheidend. Nur wer weiß, wie viel Energie er verbraucht und was das kostet, wird sein Verhalten im Umgang mit Energie überdenken. Und nur, wer sein Verhalten überdenkt, wird sein Verbrauchsverhalten anpassen.

Legionellenfilter im Duschkopf Interimslösung bei Legionellenkontamination

Eine Auswertung von 40.000 bundesweit durchgeführten Trinkwasseranalysen ergab nach Angaben der ista Deutschland GmbH, dass jede sechste Trinkwasseranlage in deutschen Gebäuden eine zu hohe Legionellenkontamination aufwies. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) kann diesen Befund für seine



Mitgliedsunternehmen nicht bestätigen. Hier wurden bisher nur in wenigen Einzelfällen zu hohe Legionellen-Konzentrationen festgestellt. Ursachen hierfür waren insbesondere Leerstand, zu niedrige Wassertemperaturen (insbesondere bei fernwärmeversorgten Beständen) und sogenannte Totstrecken. Diese wenigen Einzelfälle zogen allerdings entsprechende Gefährdungsanalysen und sogar Duschverbote nach sich. Dabei hat sich der Einsatz sogenannter eigenständiger Sterilfilter in Handbrausen (Duschköpfen) bewährt, die zur Überbrückung kritischer Zeitphasen nach Bekanntwerden sehr hoher Legionellenbelastungen an den Duschschauch geschraubt werden können. Ohne Komfortverlust für die betroffenen Mieter gewinnt man damit bis zu 31 Tage, um eine (gesetzlich vorgeschriebene) Gefährdungsanalyse durchzuführen und ein Sanierungskonzept zu erstellen. Geeignet dafür sind z. B. 31-TageEinwegfilter der Firmen Pall GmbH Medical oder Schülke & Mayr GmbH. Beide Hersteller sind im Klinikbereich tätig. Funktionell unterscheiden sich die Filter kaum. Die Kosten für einen „Filter-Duschkopf“ liegen um 70 € netto. Da sie nicht im Zusammenhang mit der Legionellenprüfung, sondern mit der Beseitigung eines festgestellten Befalls stehen, sind sie nicht als Betriebskosten umlegbar.

Smart Metering und Nutzerinformationen Ostern, „Heizi“ und die Hoffnung

Ostern war dieses Jahr sogar kälter als Weihnachten. Im Nordosten Deutschlands wurde der kälteste März seit Beginn der Wetteraufzeichnungen registriert. Die zweite Februarhälfte und der gesamte März waren etwa fünf - im Norden gefühlte 20 °C kälter als das langjährige Mittel. Dabei hat mir mein Smart Metering-Computer - ich nenne ihn liebevoll „Heizi“ - noch im Januar so verheißungsvoll eine kräftige Heizkosten-Erstattung ausgerechnet, wenn ich nur so weiter heizen würde wie seit Anfang dieser Winterperiode. Jetzt aber meldet er stündlich: „Senken Sie den Verbrauch, sonst müssen Sie nachzahlen!“ Wie konnte das nur geschehen? Ich habe doch tatsächlich so weiter geheizt und alle meine Regler in der gleichen Einstellung belassen - schließlich freute ich mich ja auf die Rückzahlung. Wenn er mich nun stündlich oder täglich „informiert“, dass bei mir etwas anders sei als im vorigen Jahr, werde ich ganz unruhig und zweifle an meinem Verstand. Ich vermute ja, dass es irgendeinen äußeren Einfluss gibt, der das smarte Metering so durcheinander bringt, denn die Technik an sich ist bestimmt in Ordnung. Ostern war auch irgendwie viel früher, oder? Vielleicht kommt „Heizi“ ja im Sommer - wenn es draußen richtig warm ist - wieder auf ein anderes Ergebnis und ich bekomme doch noch was zurück. Möglicherweise hat er sich ja nur verrechnet - kein Wunder, wenn mein Vermieter mich auch täglich wissen lassen will, wie das Wetter in der Vergangenheit war. Ich jedenfalls bin weiter guter Hoffnung.



Ein Gastbeitrag von Reinhard Zehl,
Geschäftsführer WohnCom GmbH Berlin

DER PRAXIS-TIPP

Kosten der Wäschepflege-Einrichtungen prüfen

Immer mehr Mieter stellen eigene Waschmaschinen und Trockenaufautomaten in ihren Wohnungen auf. Damit verbunden ist eine stark rückläufige Inanspruchnahme der gemeinschaftlichen Einrichtungen für die Wäschepflege. Der Betrieb dieser Einrichtungen ist wartungs- und reparaturbedingt mit einem nicht unerheblichen „Fixkostenblock“ verbunden, so dass ein kostendeckender Betrieb nicht mehr möglich ist, wenn man unvertretbar hohe Preise je Waschgang vermeiden will. Es sollte deshalb regelmäßig geprüft werden, ob eine Teil- bzw. Komplettstilllegung der maschinellen Wascheinrichtungen in einem für die Mieter vertretbaren Rahmen möglich ist. Manchmal lohnt es sich sogar, den wenigen verbliebenen Nutzern eine Waschmaschine zu „spendieren“ und so den Weg für eine Stilllegung der Anlagen freizumachen.

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Michael Pistorius

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg

BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE
ZUKUNFTSTHEMEN
IN DER DW

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Aareal Bank



Thomas Kleindienst

Lukas Siebenkotten

Frank Bielka

Jürgen Steinert

15. Brandenburger-Hof-Gespräch

Energie – sicher und bezahlbar: Eine neue Führungsaufgabe in der Wohnungswirtschaft

Die steigenden Energiepreise bewegen nicht nur die Öffentlichkeit, sondern stellen auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Wie lässt sich der Kampf gegen den Klimawandel mit dem Anspruch an günstigen Wohnraum vereinen? Welchen Beitrag zum Energiesparen leistet das Verhalten der Mieter? Und welches Potenzial bieten Passiv- und Plus-Energie-Häuser? Diesen Fragen stellte sich die Expertenrunde beim 15. Brandenburger-Hof-Gespräch.

Zwei der zentralen Ergebnisse der Diskussion: Der Gesetzgeber darf die Anforderungen an die Wohnungsunternehmen nicht zu hoch schrauben – und die Frage, ob Wohnungsunternehmen selbst zu Energieerzeugern werden sollen, entwickelt sich zu einem zentralen Zukunftsthema der Branche.



Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: Torsten George

Ulrike Silberberg

Axel Gedaschko

Thomas Dilger

Herbert Ludl

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

„Dezentrale Stromerzeugung im Quartier“



Wenn die Wohnungswirtschaft bezahlbare Mieten sichern will, dann muss sie sich des Themas „Energie – sicher und bezahlbar“ annehmen. Und zwar aus ureigenem Interesse: Nur so kann sie gewährleisten, dass die Kunden in der Lage sind, die Miete auch künftig zu bezahlen. Denn die Energiepreise sind viel stärker gestiegen als die Kaltmieten. Zwischen 2000 und 2012 stiegen die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie um

117%. Die Nettokaltmiete verteuerte sich dagegen im selben Zeitraum im Durchschnitt nur um 16%. Hier wird eine eklatante Diskrepanz deutlich. Wenn wir uns dann noch vor Augen führen, dass die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie alleine von Dezember 2009 bis Juni 2012 um 20,2% gestiegen sind, dann wird deutlich, dass sich diese Dramatik noch zuspitzt. Noch gar nicht berücksichtigt ist dabei die in der Öffentlichkeit heiß diskutierte Frage der Strompreise. Diese haben sich allerdings zwischen 2000 und 2012 mit einer Steigerung um 70% längst nicht so stark verteuert wie die Heizkosten. Darauf müssen wir in der Öffentlichkeit immer wieder hinweisen, weil die Medien in der Debatte über die Energiewende leider so gar nicht auf diesen Sachverhalt eingehen.

Natürlich müssen wir unsere Bestände auch energetisch sanieren. Aber wenn die Häuser einmal komplett durchsaniiert sind, wäre es völlig unwirtschaftlich, sie noch einmal anzupacken, um das von der Politik vorgegebene Ziel zu erreichen, den Primärenergieverbrauch um 80% zu senken. Deshalb ist es wichtig, dass wir uns über das Thema Energieerzeugung

unterhalten. Denn wenn es uns gelingt, CO₂-arm und dezentral in den Quartieren Energie zu produzieren, dann erreichen wir das von der Politik vorgegebene Ziel wesentlich preisgünstiger. Darüber hinaus sprechen noch weitere Punkte für eine solche dezentrale Stromerzeugung im Quartier: Sie verringert die enormen Netzdurchleitungsverluste, wie sie bei der zentralen Stromerzeugung auftreten, und reduziert so die Kosten, weil diese Netzdurchleitungsverluste ja auf die Stromkosten aufgeschlagen werden. Und sie ermöglicht eine Geschäftsfelderweiterung.

Effizienzsteigerung und dezentrale Energieerzeugung allein reichen aber noch nicht aus, um das Thema rund zu machen. Eine entscheidende Rolle spielt auch das Thema der Speicherung. Wir haben deshalb Anfang 2012 begonnen, uns mit diesem Thema auseinanderzusetzen und einen entsprechenden Prozess in Gang zu bringen. Dabei arbeiten wir mit externer Unterstützung, weil die Speicherung von Energie nun einmal kein klassisches Thema der Wohnungswirtschaft ist. Als wir einen ersten Workshop hierzu veranstalteten, blickten wir noch in viele fragende Augen. Als dann aber der Workshop zu Ende war, stellten wir eine Neugier fest, auf der wir aufbauen wollen. Wir werden demnächst einen weiteren Workshop organisieren, um Geschäftsmodelle für Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Speicherung vorzustellen. Es gibt bereits Unternehmen, von denen man lernen kann. Die Wohnstätte Stade eG zum Beispiel hat zum Verdruss der dortigen Stadtwerke begonnen, selber Energie zu erzeugen. Sie hat ein Nahwärmenetz gelegt und versorgt ihre Mitglieder zu günstigen Preisen mit Wärme und Strom, so dass die Mitglieder komplett unabhängig sind von den Stadtwerken. Man sieht: Worüber wir reden, ist nicht ein fernes Zukunftsthema, sondern man kann es schon heute besichtigen.

Staatssekretär a. D. Frank Bielka, Vorstandsmitglied degewo AG, Berlin

„Erheblicher Erwartungsdruck der Politik“



Die degewo ist der größte Anbieter von Wohnraum in Berlin und mit 72.000 Wohnungen in fast allen Stadtteilen präsent. Als kommunales Unternehmen beschäftigt uns vor allem ein Punkt: Wir sehen uns einem erheblichen Erwartungsdruck der Politik ausgesetzt. Politiker erwarten von uns, dass wir breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu günstigen Mieten versorgen, aber auch unsere Bestände energetisch sanieren

und so zur Energieeinsparung beitragen. Dass diese beiden Aspekte eng miteinander verbunden sind und durchaus auch in Konflikt zueinander geraten können, ist leider vielen Vertretern der Politik nicht klar. Hinzu kommt eine zweite Fehleinschätzung: Häufig wird die Illusion erweckt, die energetische Sanierung finanziere sich durch die Einsparungen beim Energieverbrauch von selbst und sei somit zum Nulltarif zu haben. In der Realität glückt dies nur in den allerseltensten Fällen, nämlich dann, wenn es sich um besonders heruntergekommene Immobilien handelt. Bei Wohnhäusern, die

kontinuierlich instandgehalten worden sind, liegen die Kosten für die energetische Sanierung deutlich höher, als auf der anderen Seite beim Verbrauch eingespart werden kann. Ich betrachte es als eine unserer Aufgaben, diese Erkenntnis in den öffentlichen Raum zu transportieren.

Bei alledem ist es natürlich durchaus eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft, sich für mehr Energieeffizienz zu engagieren. Im vergangenen Dezember haben wir bei der degewo Berlins größtes Blockheizkraftwerk in Betrieb genommen. Es befindet sich im degewo-Quartier Mariengrün im südlichen Marienfelde und hat eine Gesamtleistung von 1.600 Kilowatt. Finanziert und realisiert wird das Projekt im Rahmen eines Contracting-Vertrages von der GASAG Wärmeversorgung GmbH.

Parallel dazu sanieren wir bis zum Jahr 2016 rund 2.400 Wohnungen im Quartier Mariengrün. Dabei verfolgen wir das Ziel, im Wohnungsbestand durch die Sanierung und das neue Energiekonzept mehr als 4.000 Tonnen CO₂ pro Jahr einzusparen und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen. Dabei verzichten wir darauf, den gesetzlich zulässigen Rahmen

auszunutzen und 11% der Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen. Mit Protesten gegen die Erhöhung der Kaltmiete sind wir praktisch nie konfrontiert. Wenn wir als Folge der energetischen Sanierung die Miete erhöhen, so haben wir zwar häufig ein Problem mit der Politik und manchmal auch eines mit dem Mieterverein, aber nur selten ein Problem mit den Mietern. Denn die meisten Mieter sehen sehr wohl ein, dass die Moderni-

sierung nicht nur den energetischen Standard erhöht, sondern auch die Wohnqualität steigert – sie erhalten ja ein neues Bad und eine neue Küche. Und dann sind sie in aller Regel bereit, eine moderate Mehrbelastung zu akzeptieren. Wie gesagt, die 11% müssen nicht ausgenutzt werden. Und nach meiner Erfahrung ist es auch bei Weitem nicht so, dass alle Vermieter diese 11% auf die Miete draufschlagen.

Prof. Thomas Dilger, Leitender Geschäftsführer Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

„Wir müssen uns um die Energieproduktion kümmern“



Die Steigerung der Energieeffizienz ist keine neue Führungsaufgabe in der Wohnungswirtschaft. Es war schon immer eine zentrale Aufgabe, die Betriebskosten im Griff zu halten, und dafür musste man sich schon immer mit energetischen Fragen beschäftigen. Allerdings rückt diese Führungsaufgabe als Folge neuer Gesetze und neuer Technologien verstärkt in den Fokus. Das Thema „Dichten und Dämmen“ ist im

Wesentlichen durch – das ist für ein Wohnungsunternehmen heute selbstverständlich. Was hingegen eine zunehmende Rolle spielen wird, das ist die Frage der Energiegewinnung. Uns beschäftigt intensiv die Frage, ob wir uns nicht noch viel mehr um die Energie- und Wärmeproduktion kümmern müssen. Wir haben zwar eine eigene Contracting-Tochter, haben uns der Thematik aber bisher sehr zurückhaltend genähert. Das wird sich ändern müssen. Denn bei der derzeitigen und künftigen Entwicklung der Energiepreise hängt die Frage der Bezahlbarkeit davon ab, ob wir Wärme und Energie selbst produzieren können. Deshalb sehen wir die Notwendigkeit, möglicherweise über die Gesellschaftsgrenzen hinaus mit anderen zusammenzuarbeiten. Wir bewirtschaften als Konzern Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ja nicht nur 62.000 Wohnungen, sondern sind auch die letzte der klassischen Landesentwicklungsgesellschaften in Deutschland. Insofern haben wir früher in ganz Hessen für andere Gesellschaften mitgebaut und sind in allen Großsiedlungen gemeinsam mit anderen Unternehmen vertreten. Da bietet es sich natürlich an, den Energieeinkauf und die quar-

tiersbezogene Energieproduktion gemeinsam zu bearbeiten. Wir sind deshalb auch sehr gern in der energetischen Stadtsanierung aktiv und an allen hessischen Pilotprojekten beteiligt. Ich bin überzeugt, dass der Ansatz richtig ist, in Bezug auf die Energieversorgung alle an einen Tisch zu holen und sich auch um öffentliche Gebäude, Schulen und Schwimmbäder als Hauptverbraucher zu kümmern. Das ist ein Thema, das uns in Zukunft mehr und mehr beschäftigen wird.

Vor welchen ganz praktischen Herausforderungen wir dabei stehen, möchte ich an einem Beispiel illustrieren. Wir bauen im Moment ein Energie-Plus-Haus mit einem 50-prozentigen Energieüberschuss. Technologisch wenden wir dabei alles an, was man im Moment so ausprobieren kann, bis hin zum Eisspeicher. Wir wollen mit diesem Pilotprojekt testen, was man künftig in Serie anwenden könnte. Allerdings existiert am Standort dieses Energie-Plus-Hauses für Gebäude ohne Passivhausstandard ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme. Es kostete einigen Schweiß, hier eine Lösung zu finden. Jetzt haben wir aber immer noch den Zwang, einen zertifizierten Passivhausstandard zu erreichen, was bei einem Haus mit 50 % Energieüberschuss, mit dem dann auch noch Autos und E-Bikes versorgt werden, zu zusätzlichen Kosten führt, obwohl das Gebäude im Hinblick auf seine CO₂-Bilanz ohnehin schon mehr als nur CO₂-Neutralität erreicht und insofern dem Passivhaus ökologisch weit voraus ist. Aber das Beispiel zeigt: Wenn politische Ideen erst einmal Verwaltungshandeln geworden sind, kommt man kaum wieder davon weg. Deshalb fordern wir, sämtliche Vorschriften alle zwei oder drei Jahre auf den Prüfstand zu stellen, ohne dabei die Zielsetzung des Klimaschutzes außer Kraft zu setzen.



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

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

Ihr Ansprechpartner in Sachen Infolyer:

Nicole Behrendt · Tel.: 040 520103-22
nicole.behrendt@haufe-lexware.com

Auch online über den Haufe-Shop zu bestellen

HAUFE · **Hammonia**

Mit Ihrem individuellen Firmeneindruck

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

„Wir wollen nicht Energieversorger werden“



In Wien erleben wir einen starken Zuzug und eine entsprechend starke Nachfrage nach Wohnraum. Unsere zentrale Aufgabe ist und bleibt es deshalb, Wohnraum zur Verfügung zu stellen und Wohnhäuser neu zu bauen. Die Verringerung des Energieverbrauchs und die Steigerung der Energieeffizienz sind für uns nicht Haupt-, sondern Nebenzweck. Um einen Punkt aufzugreifen, auf den wir in der Diskussion sicher noch eingehen werden:

Wir haben nicht die Absicht, Energieversorger werden zu wollen, schon gar nicht für Dritte. Aus unserer Sicht liegt es primär in der Verantwortung der Energieversorger, die in Österreich mehrheitlich im Eigentum der Gebietskörperschaften sind, die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und einen vernünftigen Wettbewerb zu garantieren. Allerdings sehe ich für die Zukunft möglicherweise Chancen in gemischten Systemen, wobei man allerdings vorher das Problem der Energiespeicherung und der Kosten lösen müsste.

Wir haben in Österreich derzeit einen Energieverbrauchspreis, mit dem selbst unter Berücksichtigung von Netzentgelten und Pauschalbeträgen keine derzeit bekannte und erprobte Stromerzeugungsmethode betriebswirtschaftlich mithalten kann. Begünstigt sind wir in Österreich dadurch, dass mehr als 50% des Stroms aus Wasserkraft stammen. Das ist eine völlig andere Situation, als sie sich in Deutschland darbietet, und diese ermög-

licht es natürlich auch, in Österreich etwas lockerer mit dem Thema umzugehen.

Strom wollen und werden wir also nicht erzeugen. Falls wir es – rein hypothetisch gesprochen – doch tun würden, dann wäre es wegen der damit verbundenen Subventionen betriebswirtschaftlich vernünftiger, ihn ins Netz einzuspeisen, als ihn im eigenen Haus zu verbrauchen. Die zweite Variante könnte man den Mietern und Genossenschaftsmitgliedern zwar besser erklären, aber sie rechnet sich betriebswirtschaftlich einfach nicht. Sinnvoll wäre es, wenn sich ein paar Genossenschaften zusammenschließen würden. Denn es ist nicht wirklich effizient, wenn wir jetzt beginnen, für jedes Haus mit 50 oder 100 Wohnungen ein eigenes Energiesystem aufzubauen.

Bei uns in Österreich stellt sich die Situation also in einigen Punkten etwas anders dar als in Deutschland. Aber um kein Missverständnis aufkommen zu lassen: Wir verfolgen sehr genau, was sich in Deutschland tut. Und ich denke, dass die Richtung stimmt. Vor allem bei jüngeren Leuten stellen wir fest, dass sie aus Überzeugungsgründen sehr offen sind für neue Wege der Energieversorgung. Trotzdem müssen sich gerade Genossenschaften immer wieder Rechenschaft ablegen, ob die ergriffenen Maßnahmen betriebswirtschaftlich vernünftig sind oder nicht. Dann stellt man fest, dass es Grenzen gibt, wo es betriebswirtschaftlich zu Lasten des Bewohners geht. Und da machen wir nicht mehr mit.

Thomas Kleindienst, Kaufmännischer Vorstand WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, Berlin

„Der Mieter will einfach nur wohnen“



Als ehemalige Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft standen wir nach der Wende vor der Herausforderung, uns auf die neue Zeit einzustellen. Ein wichtiger Punkt war dabei die energetische Sanierung. In den ersten zehn Jahren investierten wir insgesamt rund 1 Mrd. DM in unsere 10.000 Wohnungen und erreichten damit bis heute eine Halbierung der Energiekosten für Warmwasser und Heizung. Zugute kam uns dabei die industrielle Bauweise, die für die energetische Sanierung gut geeignet ist. So schafften wir es, den durchschnittlichen Verbrauch auf 70 kWh/m²/a zu senken.

Weil unsere Häuser bereits nachhaltig energetisch saniert sind, ist das heutige Verbesserungspotenzial nur noch minimal. Wenn wir die Häuser heute noch einmal anfassen würden, müssten wir quasi von vorne anfangen und dabei erhebliche Werte vernichten, was von keinem Mieter und keinem Mitglied akzeptiert würde. Wir haben beschlossen, die Mieten bis 2018 nicht mehr anzupassen und auf dem gegenwärtigen Niveau zu belassen.

Neubau ist für uns im Moment kein Thema. Wenn wir trotzdem einen Neubau angehen würden, dann würden wir wahrscheinlich ein KfW-70-Haus errichten. Was darüber hinausgeht, ist objektbezogen unwirtschaftlich. Wir müssten sonst ein Nutzungsentgelt von etwa 12 €/m² und mehr verlangen, was in Lichtenberg kaum durchsetzbar ist.

Als Genossenschaft ist uns vor allem ein Aspekt wichtig: In erster Linie geht es uns um die Mitglieder. Und für diese ist die tatsächliche, technische Versorgungssicherheit ein entscheidender Punkt. Unsere Mitglieder sind im Durchschnitt über 60 Jahre alt, und die durchaus reale Möglichkeit, dass es zu einem längeren Stromausfall (Blackout) kommen könnte, stellt für sie eine wirkliche Bedrohung dar. Man muss sich das einmal konkret vorstellen: Der Strom ist ausgefallen, die älteren Mieter können nicht telefonieren, es gibt kein Wasser, keine Heizung, den Hausmeister können sie nur zu Fuß erreichen und müssen dafür durch das stockdunkle Treppenhaus schleichen – das ist eine wirklich desaströse Vorstellung. Wir wollen den Mitgliedern nicht Angst machen, aber wir übergeben ihnen dafür präventiv eine Dynamotaschenlampe mit WGLi-Logo und werden ein Notfallkonzept ausarbeiten. Im Fall der Fälle haben sie dann wenigstens Licht in der Wohnung, um sich zurechtzufinden. Zur Frage der technologischen Entwick-

48 DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 6|2013

lung: Wir müssen uns im Klaren darüber sein, dass der Mieter einfach nur wohnen will. Wenn wir eine komplizierte technische Ausstattung installieren und den Mieter am Ende zwingen, irgendwelche Monitore zu bedienen, dann stellt sich die Frage, wer so etwas will und wer da noch durchblickt. Wenn Mieter bei der Volkshochschule einen Kurs belegen und einen Wohnungsführerschein machen müssen, bevor sie eine Wohnung anmieten können, dann haben wir es übertrieben. Technologie ist gut, aber sie muss menschenfreundlich, logisch und für die Leute verständlich sein.

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes e. V. (DMB), Berlin

„Die Akzeptanz bei den Mietern lässt nach“



Die Frage der Bezahlbarkeit der Energie spielt sowohl für die Vermieter als auch für die Mieter eine immer größere Rolle. Deshalb habe ich mich über den Titel unserer Diskussion („Energie – sicher und bezahlbar“) gefreut, weil er zeigt, dass das Thema ausgesprochen unideologisch angegangen wird. Ich stelle in letzter Zeit zunehmend fest, dass die Akzeptanz umweltpolitischer Ziele, wenn sie denn im Spannungsfeld zu der Frage der Bezahlbarkeit stehen, deutlich nachlässt. Wir merken, dass bei den Mieterinnen und Mietern die Freude über die energetische Sanierung, vorsichtig ausgedrückt, im

Abschmelzen begriffen ist. Das hängt natürlich damit zusammen, dass Vermieter in den Hotspot-Wohngebieten die zulässigen elf Prozent der Investitionskosten tatsächlich auf die Miete umlegen. Und viele Mieterinnen und Mieter können diese erhöhte Miete nicht bezahlen oder stellen zumindest fest, dass ihre Einsparung bei den Heizkosten deutlich geringer ausfällt als die Mieterhöhung. Ich betone ausdrücklich, dass das für die Hotspot-Gebiete gilt, und will nicht den Eindruck erwecken, als sei das in ganz Deutschland so. Aber in den begehrten Wohngebieten erleben die Mieterinnen und Mieter, dass die Miete auch unabhängig von der energetischen Sanierung steigt. Und dann sagen sie: Wenn sich die Miete ohnehin verteuert, wieso muss ich dann auch noch die energetische Sanierung dulden?

Das heißt aus unserer Sicht als Mieterbund, dass das Thema der energetischen Sanierung aus der ideologischen Ecke rausgeholt werden muss. Es ist erforderlich, die Kosten-Nutzen-Relation und die durch die Sanierung erzielte Effizienzsteigerung kritisch zu überprüfen. Wir brauchen eine unideologische Debatte, die auch betriebswirtschaftliche und volkswirtschaftliche Argumente mit einbezieht und die nicht, wie wir das in Deutschland ja gerne tun, von einem Extrem ins andere fällt. Denn ich prophezeie, dass das Problem der mangelnden Akzeptanz vor dem Hintergrund der Debatte über fehlenden und zu teuren Wohnraum in den Hotspot-Gebieten noch zunehmen wird.

Die Menschen akzeptieren die Konsequenzen der Energiewende auch deshalb immer weniger, weil sie keinen roten Faden erkennen können. Ich vermisse auf politischer Ebene einen stringenten Fahrplan. Es gibt im Zusammenhang mit der Energiewende alle möglichen Ansätze und Überlegungen, aber keine überzeugende Gesamtstrategie – weder unter dem rigorosen Herrn Röttgen noch unter dem kommunikativen Herrn Altmaier. Und es fehlt in der Politik nicht nur eine klare Strategie für die Umsetzung der Energiewende, sondern auch die sozialpolitische Begleitung. Die Politik müsste von Anfang an beide Aspekte miteinander verknüpfen und eine Antwort auf die dringende Frage geben, wie sie denjenigen Menschen unter die Arme greifen will, die durch die Folgen der Energiewende finanziell überfordert werden. Ich hoffe, dass nach der Bundestagswahl hier endlich die richtigen Weichenstellungen vorgenommen werden.

zukunf**l**ebensräume

Bauen, Wohnen und Gesundheit im Wandel

Erste interdisziplinäre Kongressmesse für die Wohnungs-, Bau- und Pflegewirtschaft zu den Folgen der demografischen Entwicklung.

Der demografische Wandel beeinflusst auch Ihr Unternehmen nachhaltig? Suchen Sie das Gespräch mit den Ausstellern der Messe. Profitieren Sie von Experten-Know-how im Kongress. Finden Sie Lösungen, die genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind.



29.+30. Oktober 2013
Messegelände Frankfurt am Main
www.zukunft-lebensräume.de/messe

In Kooperation mit:



Content- und
Marketingpartner:



15. Brandenburger-Hof-Gespräch

Die Wohnungswirtschaft stellt sich der Energiewende

Die breitgefächerte Diskussion im Anschluss an die Statements brachte weitere neue Aspekte zum Thema hervor. Lesen Sie hier mehr über geförderte Pilotprojekte, Schulungen für Mieter, Sinn und Unsinn von moderner Kommunikationstechnik und das Fracking als neue Energiegewinnungstechnologie.

Jürgen Steinert: In der Überschrift über unsere Diskussion „Energie – sicher und bezahlbar“ sprechen wir ganz bewusst weder von der Energiewende noch vom Ausstieg aus der Kernenergie oder von Klimaschutzziele. Nein, wir haben eine Überschrift gewählt, die den legitimen Interessen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und der Mieter entspricht. Meines Erachtens genießt dieser Punkt in der öffentlichen Debatte nicht die ihm zukommende Beachtung. Die Aspekte der Versorgungssicherheit und der Bezahlbarkeit werden in der energiepolitischen Debatte viel zu selten thematisiert, so dass man sich gelegentlich fragen muss, ob die hehren Ziele, die die Politiker in ihren Sonntagsreden verkünden, wirklich realisierbar sind. Denn wenn die Sicherheit und die Bezahlbarkeit nicht gewährleistet sind, dann wird es nicht gelingen, die Ziele der Politik in der Realität umzusetzen.

Von zentraler Bedeutung sind dabei die Standards, die uns der Gesetzgeber vorgibt. Haben diejenigen Unternehmer hier am Tisch, die sich mit Neubau befassen, einmal durchgerechnet, welche Aus-

wirkungen die Vorschriften des Gesetzgebers auf die Preise haben? Prof. Dilger, Sie haben in Ihrem Statement Ihr Pilotprojekt eines Energie-Plus-Hauses vorgestellt. Was kommt denn dabei an Belastungen auf die Mieter zu?

Thomas Dilger: Nun, es handelt sich um geförderten Wohnungsbau, so dass wir unser Pilotprojekt



vielleicht nicht zum Maßstab für alles machen sollten. Resultieren würde bei direkter Belegung eine Miete von 5,50 €/m². Da das Projekt aber wegen

der mittelbaren Belegung frei vermietet werden kann, gehen wir von 12-13 €/m² Miete aus.

Jürgen Steinert: Wie hoch wäre die Miete ohne Subventionierung?

Thomas Dilger: Dann kämen wir sicherlich auf eine Größenordnung von 15 oder 16 €. Die



Baukosten liegen ja weit über dem Passivhausstandard. Der Passivhausstandard führt zu Mehrkosten von etwa 15% gegenüber dem Standard entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV), und für unser Projekt kommen noch einmal mindestens 20% oben drauf. Grundsätzlich wäre es besser, beim Neubau Werte vorzugeben und nicht Technologien. Jeder weiß, dass die ersten 2 cm Wärmedämmung die wirkungsvollsten sind und 32 cm Wärmedämmung das Unsinnigste. Insofern wäre es gut, uns technologisch Luft zu geben, damit wir die Ideen kluger Menschen anwenden können.

Axel Gedaschko: Wir haben immerhin erreicht, dass die neue EnEV im Bestand nicht verschärft wird. Das ist schon mal ein halbwegs positives Signal. Auf Beamtenebene gab es ja Entwürfe, die ganz anders aussahen. Die sind zum Glück der Vernunft gewichen. Wenn ich allerdings an die kommende Bundestagswahl denke, gruselt es



mir ein bisschen, weil alle, die angetreten sind, die Regierung abzulösen, viel mehr anstreben und den Plus-Energie-Haus-Standard verpflichtend einführen wollen.

Eine weitere Bemerkung: Erst nachdem der Beschluss gefasst worden war, die EnEV im Neubereich in zwei Stufen zu verschärfen, wurde ein Gutachten vorgelegt, das nachweist, dass die Verschärfung in der zweiten Stufe unwirtschaftlich ist. Dabei gilt ja eigentlich das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Es wäre clever gewesen, man hätte erst das Gutachten erstellt und danach die Maßnahmen beschlossen. Wir appellieren an alle politischen Entscheidungsträger, dass das Gebot der Wirtschaftlichkeit der Maßstab sein muss für das politische Handeln in der nächsten Legislaturperiode. Wir brauchen aber auch dringend neue Materialien. Forschung und Entwicklung in diesem Bereich müssen gefördert werden. Denn wenn wir uns einmal die Entwicklung der Materialkosten ansehen, so stellen wir fest, dass ein Gutteil der KfW-Förderung schlicht in gestiegenen Material- und Verarbeitungskosten verschwindet. Und schließlich müssen wir wegkommen von dieser teutonischen Denkweise, dass wir jeden Fensterahmen isoliert betrachten. Wir müssen dringend zur Quartiersbetrachtung kommen.

Allerdings fügen sich im Moment die Erkenntnis, dass die Quartiersbetrachtung richtig und notwendig ist, und der Rechtsrahmen in Deutschland überhaupt nicht zusammen. Das gesamte Rechtssystem in Deutschland ist auf den Einzelfall ausgerichtet. Selbst wenn wir das Quartier betrachten, müssen wir im Rahmen der EnEV dann doch wieder das einzelne Gebäude

anpacken. Wir brauchen daher im Hinblick auf die Quartiersbetrachtung in unserem Rechtssystem eine Ermöglichungsstrategie.

Thomas Dilger: Der Quartiers- oder Stadtteilansatz ist das einzig Vernünftige und bietet uns als Wohnungswirtschaft die große Chance, uns auch als Stadtentwickler zu betätigen. In Fulda beispielsweise betrachten wir im Rahmen der energetischen Stadtsanierung nicht nur unsere eigenen Bestände, sondern auch die Einfamilienhäuser und die Schule nebenan. Wenn ich im Quartier einen Großverbraucher wie eine Schule oder einen Dauerverbraucher wie eine Schwimmhalle habe, dann stellen sich beispielsweise Blockheizkraftwerke in der Wirtschaftlichkeit völlig anders dar.

Frank Bielka: Ich habe in meinem Eingangsstatement darauf hingewiesen, dass die degewo vor einigen Monaten zusammen mit dem Energiever-



sorger GASAG Berlins größte Blockheizkraftwerkanlage in Betrieb genommen hat. Auch andere Unternehmen sind dabei, solche Systeme für die Erzeugung von Strom und von Wärme zu installieren. Allerdings haben wir zumindest in Berlin gerade im Wärmebereich eine durchaus konkurrenzfähige Alternative, nämlich das Fernwärme-

sitz, der einem mitteilt, wie stark sich die Preise erhöhen. Aber trotzdem muss man zugeben, dass Fernwärme kostengünstiger ist als jede andere Wärmeversorgung, vielleicht mit Ausnahme der Kraft-Wärme-Kopplung. Grundsätzlich lässt sich also auch von den bestehenden Systemen einiges durchaus gut einsetzen.



„Der Energieausweis hat bisher in keiner Weise das gehalten, was sich die Politik davon versprochen hat.“ Lukas Siebenkotten

Lukas Siebenkotten: Den Gedanken der Eigenenergieerzeugung finde ich zwar nicht das Ei des Kolumbus, aber durchaus eine Idee, die in die Zukunft weist. Die Eigenenergieerzeugung kann, wenn sie intelligent umgesetzt wird und nicht von ideologischen Grundgedanken geprägt ist, einen wichtigen Mosaikstein für die künftige Energieversorgung bilden. Wenn sie dazu führt, dass die Energiekosten der Mieterinnen und Mieter nicht mehr so gewaltig steigen wie zuletzt, dann ist das eine gute Sache.

netz. Nun gut, ärgerlich daran ist, dass man bei jeder Erhöhung einem Monopolisten gegenüber-

Jürgen Steinert: Herr Siebenkotten, Sie haben in Ihrem Eingangsstatement auf die sozialpoli- ▶



tische Dimension der Energiewende hingewiesen. Ich glaube, dass das ein sehr wichtiger Punkt ist. Vor dem Hintergrund der Einkommensentwicklung unserer Bevölkerung, in der es immer mehr Rentner mit niedrigem Einkommen gibt, sieht sich nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern auch die ganze Gesellschaft einer sozialpolitischen Diskussion ausgesetzt, deren Dimension noch gar nicht richtig erkannt ist. Das zeigt sich zum Beispiel daran, dass die Bundesregierung beim Wohngeld die Heizkostenkomponente ersatzlos gestrichen hat und im Übrigen die Kosten für Unterkunft und Verpflegung der normalen Preisentwicklung nicht anpasst. Ich fürchte deshalb, dass die Wohnungsunternehmen die Investitionen, die ihnen vom Gesetzgeber auferlegt werden, gar nicht mehr verantwortbar tätigen können, weil diese Investitionen viele Mieter finanziell überfordern.

Lukas Siebenkotten: In diesem Zusammenhang muss ich ein Lob an die Wohnungswirtschaft loswerden. Es ist gut und sinnvoll, dass die Wohnungswirtschaft sich Gedanken darüber macht, wie sie dazu beitragen kann, dass Energieeffizienz und sozialpolitische Verantwortung keinen Widerspruch darstellen.

Jürgen Steinert: Welche Rolle spielt bei unserem Thema eigentlich das Verbrauchsverhalten der Mieter? Und welche Möglichkeiten haben wir, darauf Einfluss zu nehmen?

Feldversuche haben ja angeblich oder tatsächlich nachgewiesen, dass das Sparpotenzial, das im Verbrauchsverhalten liegt, zwischen 18 und 25% betragen könnte. Dabei ist zu bedenken, dass viele unserer Kollegen in den Unternehmen noch immer eine technologische Ausstattung auf Ebene der Verdunsterröhrchen haben. Dort wird der Verbrauch einmal jährlich abgelesen, was bedeutet, dass die Transparenz fehlt, die nötig ist, um die Mieter zu einer Verhaltensänderung zu motivieren. Sehen Sie Möglichkeiten, das Verbrauchsverhalten zu beeinflussen?



Thomas Dilger: Ja, diese Möglichkeiten gibt es. Genau deshalb beteiligen wir uns auch an vier Standorten in Hessen (Kassel, Fulda, Frankfurt und Darmstadt) am Programm der energetischen Stadtsanierung. Dort werden die Mieter geschult, wie sie ihren Energieverbrauch reduzieren können. Dabei gibt es unterschiedliche Ansätze: In Darmstadt wird mit Apps und anderen modernen Medien gearbeitet, woanders geht man mehr von Haus zu Haus.

Thomas Kleindienst: Natürlich kann man den Leuten beibringen, dass ein bestimmtes Verhalten den Verbrauch reduziert. Das steht ja mittlerweile in jeder Zeitschrift, die die Mieter im Wartezimmer des Arztes lesen. Wir bieten unseren Mitgliedern auch eine Betriebskostenberatung an. Dabei wenden wir uns an diejenigen, die auffällig hohe Betriebskosten haben. Bei den allermeisten Mietern aber handelt es sich lediglich um Abweichungen von plus oder minus 5%. Soll ich jetzt mit denen in Klausur gehen und ihnen erzählen, dass sie noch eine weitere Energiesparlampe verwenden sollen? Wir informieren schon regelmäßig (Flyer, Mitglieder magazin, Betriebskostenabrechnung etc.). Wir haben zusätzlich an jedem unserer Häuser im Eingangsbereich eine Plexiglastafel angebracht, wo der Energieausweis mit dem farbigen Balken



aushängt. Nur interessiert dieser Energieausweis niemanden. Kein Mietinteressent fragt als Erstes nach dem Energieausweis. Der guckt sich an, ob die Wohnung einen Balkon hat und wie die Küche aussieht, und am Ende des Tages fragt er noch, wie hoch die Betriebskosten sind.

Frank Bielka: Ich kann das nur bestätigen. Der Energieausweis spielt in der Vermietung eine Rolle von knapp über null. Es gibt vereinzelt Jüngere, die danach fragen, aber sonst interessiert das keinen Menschen. Und auch Systeme, die den Verbrauch differenzierter messen, treffen nicht wirklich auf Interesse. Das wundert mich eigentlich auch nicht, weil bei vielen Familien die Handyrechnung mittlerweile höher ist als die Energierechnung.

Lukas Siebenkotten: Auch mein Eindruck ist, dass der Energieausweis bisher in keiner Weise das gehalten hat, was sich die Politik davon versprochen hat. Ich glaube allerdings auch, dass man das Bewusstsein dafür, dass ein Mieter zu viel Energie verbraucht, nur dann wecken kann, wenn er irgendeine Form von iterativer Information darüber kriegt. Einmal im Jahr die Rechnung zu schicken, ist zu wenig. Die Ablesefirmen sprechen ja immer davon, dass man durch Verhaltensänderungen ein erhebliches Einsparpotenzial aktivieren kann.

„Ich bin skeptisch, was die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen betrifft.“ Prof. Dr. Herbert Ludl

Deshalb sollte man den Menschen zumindest das Angebot machen, sich darüber besser informieren zu lassen. Wobei es ja auch das andere Extrem gibt. Insbesondere bei älteren Herrschaften passiert es, dass sie, um Energie zu sparen, nicht einmal auf 18°C heizen, und sich dann wundern, wenn es in der Wohnung schimmelt.

Thomas Kleindienst: Weil vorhin die Sozialpolitik angesprochen wurde: Wir als Geschäftsführung haben ja auch eine soziale Verantwortung. Und genau deswegen arbeiten wir nicht mit funkblesbaren Heizkostenmessgeräten, sondern mit elektronischen. Warum? Aus Sozialkompetenz und Fürsorge für unsere Mitglieder. Darunter sind alte Leute, die allein wohnen, und der Hausmeister schafft es nicht, einmal im Jahr in jede Wohnung zu gehen, einmal abgesehen davon, dass sie ihn gar nicht reinlassen würden. Aber den Ableser lassen sie einmal im Jahr in die Wohnung. Und wir haben mit den Firmen, die bei uns die Ablesung machen, die Vereinbarung getroffen, dass sie uns melden, wenn eine Wohnung vermüllt oder völlig vernachlässigt ist. Wir tun das aus Fürsorge für unsere Mitglieder. Und das



ist uns wichtiger, als mit der Funkablesung, die natürlich praktischer wäre, eine Komfortsteigerung zu erzielen.

Jürgen Steinert: Prof. Ludl, Sie haben in Wien Passivhäuser errichtet. Welche Erfahrungen haben Sie damit gemacht?

Herbert Ludl: Wir haben mit großer Skepsis begonnen, Passivhäuser zu bauen. Wir sind ja gegossenschaftlich organisiert und müssen unsere

Mitglieder davon überzeugen, dass sich unsere Maßnahmen rechnen. Maßnahmen, die subventioniert werden müssen, sind nicht machbar - oder spätestens bei der dritten Hausversammlung müsste man die Sache beenden, weil wir eben hausweise und objektbezogen nur das verrechnen dürfen, was es kostet.

Unsere Bedenken gegen das Passivhaus rührten zum einen davon her, dass der Bau teuer ist, und zum andern, dass bei Passivhäusern die individuelle Abrechnung nicht mehr sinnvoll ist. Die indi-

viduelle Messung hat bei uns aber ungefähr 10 % Einsparung gebracht. Beim Passivhaus sind die Abnahmemengen von Fernwärme so gering, dass sich die individuelle Messung nicht mehr lohnt. Dafür ist der Grundtarif so hoch geworden, dass die Ersparnis in Summe gesehen so gering ist, dass sich die Mitglieder fragen, ob es sich wirklich gelohnt hat, ein Passivhaus zu bauen. Ich muss allerdings einräumen, dass wir unsere Bewohner noch nicht dazu gebracht haben, mit 18°C leben zu wollen. ▶

Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

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

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

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

www.haufe.de/stellenmaerkte



HAUFE.

Jürgen Steinert: Ihre Passivhäuser sind also an das Fernwärmenetz angeschlossen?

Herbert Ludl: Ja, wir haben bei den Passivhäusern in der Regel zusätzliche Fernwärmeanschlüsse. In Summe will ich kein böses Wort über Passivhäuser verlieren. Sie stellen die Zukunft dar, und im geförderten Wohnungsbau werden wir sicher nichts anderes mehr bauen.

Jürgen Steinert: Sehe ich es richtig, dass die Passivhäuser, die wir in Wien gesehen haben, im Markt nur deshalb durchsetzbar sind, weil sie im Hintergrund eine gigantische Förderung haben?

Herbert Ludl: Das ist so, ja. Skeptisch bin ich auch, was die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen betrifft. Man muss sich fragen, ob man Dauerverbraucher hat, die den Strom permanent abnehmen, oder ob man den Strom immer zur falschen Zeit erzeugt, wenn ihn niemand braucht. Hier spielt die Frage der Speicherung mit hinein, und in diesem Punkt ist noch eine große technische Entwicklung nötig. Außerdem stehen wir bei der Energieerzeugung vor dem Problem der gewerblichen Tätigkeit. Ich darf ja als Gemeinnützigler keine gewerbliche Tätigkeit entfalten, sonst setze ich mich steuerlich sofort in die Nesseln.

Thomas Kleindienst: Wir arbeiten ebenfalls nicht mit Photovoltaik. Daran hindert uns auch die steuerliche Seite, da wir eine reine Vermietungsgenossenschaft sind. Allerdings denken wir jetzt über die Gründung einer Energiegenossenschaft nach, so dass unsere Mitglieder gleichzeitig auch Mitglied der Energiegenossenschaft werden könnten, die Photovoltaikanlagen betreiben. Dazu bräuchten wir dann auch unbedingt die unternehmerische Sicherheit, damit es sich lohnt. Es kann nicht sein, dass die Minister Altmaier und Rösler einfach in laufende Verträge eingreifen. Denn wenn ich nicht die Kalkulationssicherheit habe, dann verzichte ich doch lieber auf die Investition und lasse die Dächer so, wie sie sind. Damit liegen 70.000 m² Flachdach mit rund 1,5 MW peak Leistungsvolumen brach!

Lukas Siebenkotten: Ich möchte auf einen grundsätzlichen Aspekt hinweisen. Das eigentliche Ziel der Energiewende ist ja nicht das Energiesparen, sondern die Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Jetzt nehmen wir mal an, wir schaffen es, ganz auf regenerative Energiequellen umzusteigen, und erreichen so die paradisischen Zustände, in denen uns nur noch Wasserkraft und Windkraft beglücken. Dann ist doch die Frage, wie viel Energie wir verbrauchen, egal.

Jürgen Steinert: Wollen Sie damit andeuten, dass in dem Augenblick, in dem wir die CO₂-Emissionen deutlich reduziert haben, unser ganzes Dämmen der Häuser und Fassaden nutzlos ist?

Lukas Siebenkotten: Das ist jetzt zu hart formuliert.

Jürgen Steinert: Gelegentlich muss man provozieren. Um das konkret zu machen: Der Eisenbahnbauverein Harburg eG realisiert ja in Hamburg den größten Eisspeicher der Welt.

Wenn es der Genossenschaft tatsächlich gelingt, mithilfe dieser innovativen Technologie nicht

nur die Heizkosten deutlich zu senken, sondern auch den CO₂-Ausstoß massiv zu reduzieren...

Thomas Kleindienst: ...dann können wir wieder mit Benzinautos herumfahren.

Jürgen Steinert: Auf jeden Fall stellt sich die Frage der Energieeffizienz ganz neu!

Axel Gedaschko: Das ist eine sehr wichtige Frage. Es geht dabei ja auch um viel Geld. Eigentlich ist die ganze Debatte um Energieeffizienz zu einem Kampf der Lobbyisten verkommen, in dem Dämmstoffproduzenten, Anlagenhersteller und andere Sparten um den größten Marktanteil ringen. Dabei ist es letztlich völlig egal, wie wir das Ziel erreichen, ob mit Dämmstoffen oder mit technischen Maßnahmen. Allerdings: Selbst wenn sich die Technologien weiterentwickeln, müssen wir trotzdem die Energiesenken beseitigen. Wenn unsere Wohnungen Energieschleudern sind, werden wir mit den heute verfügbaren technischen Systemen nicht auch nur annähernd zum Ziel kommen. Das heißt aber nicht, dass es zwingend nötig ist, das Haus komplett einzupacken. Wir müssen vielmehr darüber nachdenken, ob es nicht aus-

reicht, das Dach und den Keller zu dämmen und vielleicht noch die Fenster auszutauschen. Denn das, was dann noch bis zum Ziel fehlt, können wir mit Sicherheit auch durch andere Maßnahmen erreichen.

Frank Bielka: Vielleicht diskutieren wir im Moment über eine Situation, die sich schnell ändern kann. Wenn das Fracking dazu führt, dass auf einmal wieder Energie im Überfluss da ist, dann greift zumindest das Kostenargument in weiten Teilen

„Der Energieausweis spielt in der Vermietung eine Rolle von knapp über null.“

Frank Bielka

nicht mehr. Dann gibt es zwar immer noch das CO₂-Argument, aber das beeindruckt nicht allzu viele Menschen. Es kann also sein, dass wir eine ganze andere Problemlage bekommen, wenn Energie auf einmal wieder billig sein sollte.

Jürgen Steinert: Ich darf zusammenfassen. Für die Unternehmer, die hier am Tisch sitzen und die jeden Tag die Verantwortung für Investitionen tragen, ist die Frage des Grenznutzens entscheidend. Dabei stellen wir fest, dass die Vorschriften der Politik eine übermäßige Kostenbelastung für Verbraucher und Mieter verursachen. Wir müssen aufpassen, dass die Grenzen des Vernünftigen und Bezahlbaren nicht durch politische Aktionen und Vorschriften überzogen werden - wobei wir gelegentlich den Eindruck haben, dass die Grenzen bereits überschritten worden sind. Deshalb müssen wir informieren und aufzeigen, was machbar ist und was nicht. Wenn also unser Gespräch einen Beitrag dazu liefern kann, dass Politiker unsere Ausführungen lesen und wenn irgend möglich daraus Konsequenzen für ihr politisches Handeln ziehen, dann wäre das Optimum erreicht. Und damit bedanke ich mich für Ihre Wortbeiträge. ■





Quelle: Erbbauverein Köln eG, Peter Schönberg

THEMA DES MONATS

Überwachung von Heizungsanlagen Bei der Anlagenkontrolle zu lax

Bei Wohnungsunternehmen ist die durchgehende Überwachung der Heizungsanlagen noch die Ausnahme. Dabei wäre sie eine relativ einfache Maßnahme, um die Nebenkosten zu reduzieren und die Zufriedenheit der Mieter zu erhöhen.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin, Tübingen

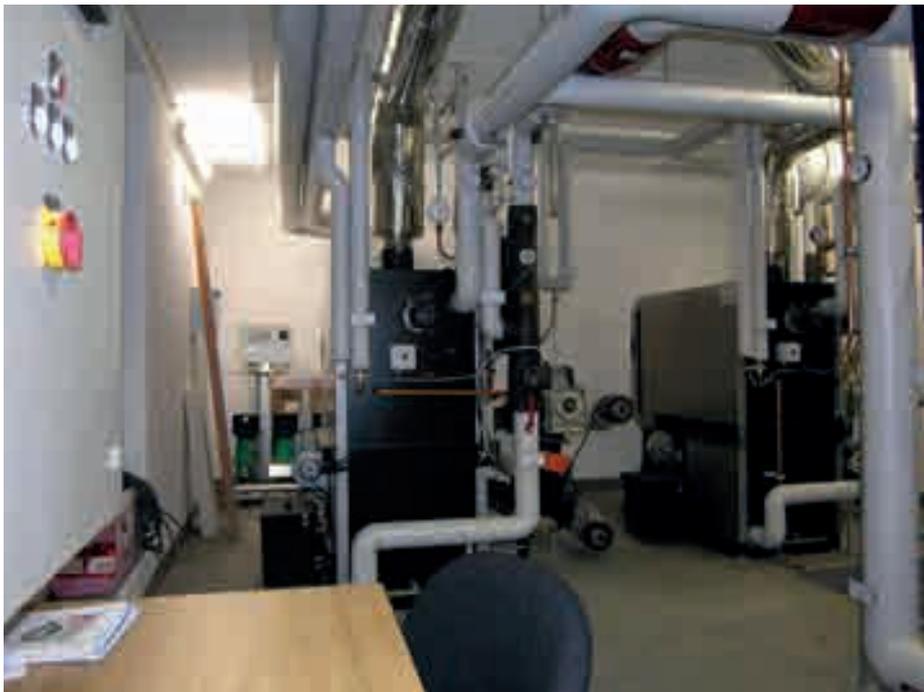
Zwei Unternehmen aus Köln haben seit Jahren Erfahrung mit dem Monitoring ihrer Anlagen und sind überzeugt davon, dass sich das rechnet. Uwe Neuhaus, technischer Vorstand des Erbbauverein

Köln, versteht die Zurückhaltung wohnungswirtschaftlicher Unternehmen beim Anlagenmonitoring nicht: „Man braucht ein Jahr zur Optimierung und zum sicheren Betrieb“, so seine Erfahrung. Und auch nach der Installation stelle die kontinuierliche Kontrolle sicher, dass man eventuelle Ausfälle schnell bemerke.

Monitoring und Solarthermie

„Wir lassen seit 2001 alle Anlagen auf Effektivität und Effizienz prüfen“, berichtet Neuhaus. Der

Grund: „Es gibt Anlagen, die die Versprechen bei Weitem nicht erfüllen“, und man wolle „Ausfälle bemerken, bevor der Mieter sie bemerkt.“ Die Kosten für das kontinuierliche Monitoring liegen insgesamt bei 5.000 € im Jahr. „Das ist für uns kein Kostenfaktor, denn wir wissen aus vielen wohnungswirtschaftlichen Projekten, dass beispielsweise Solarthermie läuft, ohne dass die Erträge stimmen. Wir erkennen sofort, wenn die monatlichen Ergebnisse nicht mit dem Soll übereinstimmen.“ ▶



Es gibt Anlagen, die ihr Versprechen bei weitem nicht erfüllen. Das Anlagenmonitoring soll diese identifizieren, wenn z. B. Solarthermie läuft, ohne dass die Erträge stimmen

Bei den ersten solarthermischen Anlagen, die das Unternehmen installiert hat, gab es „eine große Diskrepanz zwischen Erwartungen und Realität aufgrund von regeltechnischen und mechanischen Problemen“, sagt Neuhaus. Es waren Anlagen aus den Anfängen der Solarthermie, die aus unterschiedlichen Komponenten zusammengebaut waren. Das hat sich deutlich gebessert, „mittlerweile sind die Anlagen robuster, aber es gibt immer noch den Faktor Mensch“, so Neuhaus. Wärmepumpen setzt er noch nicht ein. „Da warten wir die Ergebnisse des Betriebs in anderen Unternehmen in den nächsten Jahren ab.“

Ein anderer Weg: Wärmepumpen

Eine ganze Reihe von Wärmepumpen hat dagegen ein anderes Kölner Unternehmen bereits im Einsatz, die gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrrh.eG. Die Besonderheit dort: Technikchef Reinhold Schmies hat Garantieverträge abgeschlossen, die eine Mindest-Jahresarbeitszahl (JAZ) der Anlagen sicherstellen. Bei den Herstellern von Wärmepumpen stoßen solche Verträge auf wenig Gegenliebe. Sie argumentieren, die Jahresarbeitszahl hänge so stark vom Nutzerverhalten ab, dass eine Garantie nicht machbar sei. Die Stiftung Energieeffizienz sieht das anders und hat einen Mustervertrag für Wärmepumpen und Solarthermie entworfen, den wohnungswirtschaftliche Unternehmen nutzen können. Bei der Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln funktionieren das gut, so Schmies. Verträge gibt es für Anlagen aus den Jahren 2009 von Vaillant und 2010 von Stiebel Eltron. Vertragspartner ist aber

nicht der Hersteller, sondern das Unternehmen, das die Anlagen installiert. Zugesagt wurde für die Anlage aus dem Jahr 2010 eine JAZ von 3,3, „die tatsächliche JAZ hat sich im Bereich zwischen 3,7-3,8 eingependelt“, berichtet Schmies. Keine JAZ-Garantie gab es noch für eine Altanlage von 2006. „Das hat sicher daran gelegen, dass sowohl für uns, den Planern als auch für die ausführende Heizungsfirma das Thema Wärmepumpe mit Erdwärme völliges Neuland war“, erläutert der Technikchef. Die Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln war ein Pionier und das erste Wohnungsunternehmen der Stadt, das im Mehrfamilienhausbereich diese Technik eingesetzt hat. Zu bewältigen waren eine Menge Kinderkrankheiten, die durch Optimierung im Betrieb aber auskuriiert wurden. „Gerade in den ersten Jahren hatten wir immer wieder mit den unterschiedlichsten technischen Problemen zu kämpfen, die zu Störungen führten“, berichtet Technikchef Reinhold Schmies offen. Die Arbeitszahl lag zunächst zwischen 0,85-1,15 und konnte bis Februar 2013 auf 2,91 gesteigert werden. Zum Vergleich: Bafa-gefördert werden heute Wärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von 3,5 oder besser.

Qualitätsüberwachung

Schmies setzt bei der Optimierung auf energy-check der Stiftung Energieeffizienz, Köln. „Nach der Einführung konnten wir in relativ kurzer Zeit aufgrund der ausgelesenen Daten die Anlage so optimieren, dass die Jahresarbeitszahl sich erheblich verbessert hat und die Störanfälligkeit beseitigt wurde“, sagt Schmies. In der laufenden Qualitäts-

überwachung sind eine Erd-Wärmepumpe (Sole-Wasser) mit Warmwasserbereitung seit 2006, eine Erd-Wärmepumpe (Sole-Wasser) ohne Warmwasserbereitung seit 2010 und eine Luft-Wärmepumpe (Luft-Wasser) mit Warmwasserbereitung seit 2009. Die Installation der Anlagenüberwachung erfolgte bei der Neuinstallation. „Durch die Einrichtung des Basis-Monitorings haben wir vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Heizungsanlagen die Möglichkeiten genutzt, frühzeitig in die Anlagen einzugreifen, um so die Effizienz zu verbessern und dadurch auch die Betriebskosten gering zu halten“, so Technikchef Schmies. Die Anschaffungskosten dafür lagen bei zirka 600 bis 700 €, berichtet Schmies.

Die jährlichen Kosten für die Überwachung betragen je Anlage 200 €. Auch bei den in den nächsten Jahren geplanten Neuanlagen, einer Luft-Wärmepumpe ohne Warmwasserbereitung und Wärmepumpe mit Solar-Eis, wird man auf die Qualitätssicherung achten. „Geplant ist auch, für bestehende Anlagen nach einer anstehenden Modernisierung, sukzessive die Qualitätssicherung einzuführen“, sagt Schmies.

Ein standardisiertes Verfahren, mit dem sich die Qualitätssicherung von Heizungen für Wohnungsunternehmen abwickeln lässt, hat die energy-check Stiftung Energieeffizienz gGmbH entwickelt und bietet dieses Verfahren kommerziell als sogenanntes BASIS-Monitoring an. In einem Beta-Test haben die Ingenieure vorab zwischen 2009 und 2011 ihr Verfahren in der Praxis überprüft und optimiert. 100 Anlagen von 10 Betreibern waren im Test. Die Einsparungen lagen zwischen 900 € pro Jahr pro 100 m² Kollektorfläche bei solarthermischen Anlagen und knapp 3000 € pro Jahr bei Wärmepumpen pro 1000 m² Wohnfläche. „Die absolut größten Einsparpotenziale zeigen monovalente Wärmepumpen“, berichtet David Schreckenber von energy-check. Durch die Bildung von 50 Kategorien gängiger Anlagen und Zählerkonfigurationen wurde für typische wohnungswirtschaftliche Anlagen ein Standardkatalog entwickelt. Dadurch wird der Aufwand verringert und liegt, je nach Komplexität einer Anlage, bei etwa 500 € einmalig und ca. 250 € jährlich. Dazu kommen gegebenenfalls noch Kosten für Wärmemengenzähler oder Datenübertragung.

Konsequenz aus der Erfahrung

Uwe Neuhaus würde sich wünschen, dass dieses Monitoring bei der Vergabe von zinsvergünstigten Krediten Pflicht wird. „Es gibt nur eine Handwerkererklärung, aber es wäre gut, wenn es eine wirkliche energetische Kontrolle gäbe.“ Das könnte auch im Interesse der Wohnungswirtschaft die Qualität der Installationen steigern. ■



Quelle: BBU

THEMA DES MONATS

Interview mit Siegfried Rehberg „Qualität ist eine Qualifizierungsaufgabe“

Entscheider aus der Wohnungswirtschaft und Energieexperten bemängelten unisono für das energetische Bauen und Sanieren eine klaffende Lücke zwischen den theoretischen Berechnungen in der Planung und den real eintretenden Energie- und damit Emissionseinsparungen. Hierzu ein Interview mit Siegfried Rehberg vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Berlin (BBU).

Wie verbreitet ist die Qualitätskontrolle im Heizungsbetrieb in der Wohnungswirtschaft?

Qualitätskontrolle findet statt, aber auf einem, verglichen mit den komplexen Anlagen, sehr niedrigen Niveau. 2003/2005 führte das Forschungsprojekt „Optimus“ von Prof. Dr. Wolff, Fachhochschule Wolfenbüttel, für die Deutsche Bundesstiftung Umwelt zu dem Ergebnis, dass es erhebliche Effizienzpotenziale bei Heizungsanlagen gibt.

Wir haben uns parallel im BBU mit Angeboten der Contracting-Unternehmen beschäftigt, um festzustellen, was sie zur Steigerung der Energieeffizienz besser als Wohnungsunternehmen können: Contractoren überwachen i.d.R. die Heizungsanlagen kontinuierlich und können aufgrund ihrer Kenntnis die Anlagen optimieren.

U. a. aus diesem Wissen ist beim BBU 2007 das Projekt „ALFA® - Allianz für Anlageneffizienz“ entstanden. Es war erfolgreich, weil die beteiligten Wohnungsunternehmen gemerkt haben, dass sie mit einem einmaligen Aufwand von 5 bis 7 €/m² den Energieverbrauch deutlich senken können. Das Projekt ist mit unserer Hilfe auch vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen weiterentwickelt worden. Es ist dort mit 70 Objekten angelaufen und wird im Moment ausgewertet. Ein weiterer Kooperationspartner ist der Verband Thüringer Wohnungswirtschaft.

Was ist die Voraussetzung bei Wohnungsunternehmen, um die Qualitätssicherung vornehmen zu können?

Es muss sichergestellt sein, dass die Soll-Werte für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen wie „Fahrkurven“, „Temperatureinstellungen“, „Abgaswerte“ kontinuierlich bei allen Wartungen kontrolliert werden. Voraussetzung ist die Optimierung aller Anlagenteile und -parameter. Ein hydraulischer Abgleich von Heizungs- und Warmwasseranlagen wäre zu empfehlen.

Für wie hoch halten Sie die Optimierungspotenziale?

Das sind nach unseren Erfahrungen so um die 15 %. Der Beitrag der Optimierung von Anlagen kann ebenso hoch sein wie der Ertrag thermischer Solaranlagen, hat ganz aktuell Prof. Dr. Wolff in einer neuen Studie festgestellt. Man sollte nach seiner Erfahrung bestehende Anlagen optimieren und sie mit hoher Qualität betreiben und sich dann erst in einem zweiten Schritt um die Integration Erneuerbarer kümmern.

Wie hoch sind nach Ihren Erfahrungen die laufenden Kosten für die Qualitätssicherung?

Die müssen nicht hoch sein, aber die Leistungsinhalte der Wartungsverträge müssen präzisiert werden. Soll-Werte müssen vorgegeben, Transpa-

renz muss über jede Anlage hergestellt, Wartungsaufgaben müssen klar definiert, dokumentiert und kontrolliert werden. Außerdem müssen veränderte Einstellungen in den Anlagen dokumentiert werden, damit sich diese nachverfolgen und ggf. rückgängig machen lassen.

Wie kann man bei Wartung Qualität sichern?

Qualität ist eine Qualifizierungsaufgabe. Die Wartungshandwerker, aber auch die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen müssen ständig qualifiziert werden.

Wohnungsunternehmen sollten sich mehr Transparenz verschaffen über das, was in ihren Heizungsanlagen passiert. Das muss einhergehen mit besserer Zusammenarbeit der technischen und kaufmännischen Abteilungen. Beispielsweise sollten Abläufe angepasst werden. So sollten alle Energierechnungen nicht nur die Buchhaltungen, sondern auch die Techniker erhalten, damit sie abgleichen können, was ihnen viele Hausmeister an monatlichen Überwachungsdaten liefern, um spätestens am Ende einer Abrechnungsperiode noch vorhandene Effizienzpotenziale zu erschließen.

Herr Rehberg, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Pia Grund-Ludwig.



Quelle: HHS Planer & Architekten AG, Kassel

Darstellung des "Aktiv-Stadthauses" im Zentrum von Frankfurt/Main

THEMA DES MONATS

Energieerzeugende Mehrfamilienhäuser

Dezentrale Kraftwerke im urbanen Umfeld

Mit der EU-Richtlinie zur „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ sind die energetischen Ziele im Immobilienbereich aufgezeigt. Ab dem Jahr 2020 sollen nur noch Gebäude zugelassen werden, die einen sehr geringen Energiebedarf haben und diesen wesentlich durch lokal erzeugte erneuerbare Energien decken. Um diese EnergiePLUS-Gebäude geht es im folgenden Beitrag.



Tobias Nusser,



Dr. Boris Mahler und



Simone Idler
egs-plan Ingenieurgesellschaft
für Energie-, Gebäude- und
Solartechnik mbH, Stuttgart

In Deutschland und auf internationaler Ebene werden bereits heute energieerzeugende Gebäude in die Praxis umgesetzt. Im Fokus zukünftiger Ent-

wicklungen und Forschungen steht weltweit der urbane verdichtete Wohnungsbau, das energieoptimierte Mehrfamilienhaus ist dabei ein wich-

tiger Baustein. Von der Immobilienwirtschaft wird dabei ein aktiver Beitrag gefordert, wobei sich in der Betriebsphase organisatorische und rechtli-

che Fragestellungen ergeben, die bisher nicht im Fokus standen.

Projektbeispiel „Aktiv-Stadthaus“

Wie die besonderen Anforderungen an energieproduzierende Mehrfamilienhäuser in der Praxis zu handhaben sind, demonstriert die ABG Frankfurt Holding GmbH als Bauherr am Bauvorhaben „Aktiv-Stadthaus“ im Zentrum von Frankfurt am Main. Das Gebäude wird 2013/2014 als eines der ersten Mehrfamilienhäuser im EnergiePLUS-Standard errichtet.¹ Es erzeugt über das Jahr mehr an Energie, als es für Heizung, Trinkwarmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung und den Nutzerstrom verbraucht. Das Objekt umfasst auf 6.750 m² Wohnfläche und acht Geschossen insgesamt 74 Wohneinheiten. Ein hoher energetischer Standard vergleichbar mit KfW 40 wird u. a. durch bauphysikalisch optimierte Bauteile erreicht.

„Angesichts der Tatsache, dass 40% der Energieverbräuche auf Gebäude zurückzuführen sind, hat die Wohnungswirtschaft einen Handlungsauftrag, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Die ABG Frankfurt Holding errichtet daher seit 13 Jahren Passivhäuser und ist mittlerweile bei über 2.000 Passivhausgeschosswohnungen angekommen. Insofern ist es nur eine konsequente Weiterentwicklung des Passivhauses, nunmehr über das Aktiv-Stadthaus nachzudenken. Wir haben mit diesem Projekt aufzeigen wollen, dass ein Aktiv-Stadthaus in einer hochverdichteten innerstädtischen Lage bei äußerst erschwerten Ausgangsbedingungen wirtschaftlich rentabel darstellbar ist. Die Wohnungswirtschaft ist aufgefordert, sich nunmehr endlich dieser Thematik aktiv anzunehmen“, so Frank Junker, Vorsitzender der ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH.

Das Energiekonzept

Das innovative Energiekonzept sorgt mit einer elektrischen Wärmepumpe, die Wärme aus Abwasser entnimmt, für einen niedrigen Primärenergiebedarf. Um die Wärmepumpe energieoptimiert zu betreiben, erfolgt die Wärmeverteilung für Heizwärme und Warmwasser durch getrennte Verteilnetze auf verschiedenen Temperaturniveaus. Die Fußbodenheizung in den Wohnungen ergänzt diesen Technikansatz und sorgt für behagliche Temperaturen in den Wohnräumen.

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach (250 kWp) und in der Fassade (80 kWp) erzeugt den notwendigen Strom für das Gebäude. Kern des elektrischen Energiemanagements bildet ein

250-kWh-Stromspeicher, mit dem eine Eigenstromnutzungsrate von mehr als 50% erreicht wird. Ein intelligentes Stromlastmanagementsystem regelt den Betrieb der Wärmepumpe in Abhängigkeit der Erzeugungs- und Bedarfsituation; ansteuerbare, hocheffiziente Haushaltsgeräte werden in ausgewählten Wohnungen eingesetzt.

In allen Wohnungen werden Nutzerdisplays installiert, auf denen Handlungsempfehlungen zur Gerätenutzung erscheinen und mit denen die Bewohner ihren Energieverbrauch visualisieren können. Im Erdgeschoss stehen den Mietern und den Quartiersbewohnern Elektrofahrzeuge zur Verfügung. In Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter erfolgt die Vermarktung der Fahrzeuge. Ein übergeordnetes zentrales Building-Management-System kommuniziert zwischen den einzelnen Komponenten.²

Die Mehrkosten

Bei dem Projekt ergeben sich gegenüber einer konventionellen Bauweise Investitionsmehrkosten in Höhe von 7% bezogen auf die KG 300 + 400. Darin enthalten sind die Anschaffungskosten der PV-Anlage, der Stromspeicher, der E-Mobilitätsinfrastruktur und der Gebäudeautomation.

Für die Finanzierung der Investitionskosten von Gebäude und Anlagentechnik stehen verschiedene Fördermittel des Bundes, z. B. der KfW-Bank und der BAFA, zur Verfügung. Sowohl die allgemeinen Baukosten als auch spezielle Technologien werden dabei in Form von Förderkrediten oder Tilgungszuschüssen gefördert.

Stromvermarktung

Das Wohnungsbauunternehmen oder der Betreiber der Anlagentechnik wird bei diesem Modell zum Stromlieferanten der Bewohner. Der PV-Anlagenbetreiber entspricht hierbei nicht mehr dem alleinigen Gebäudenutzer. Das Stromvermarktungskonzept zielt darauf ab, einen möglichst hohen Anteil des PV-Stroms im Gebäude direkt zu verbrauchen. Dies wird erreicht, indem der PV-Strom möglichst an die Nutzer verkauft wird. Alle Mieteinheiten und Energieerzeuger werden dazu mit Smart-Metern zur Erfassung der Strom- und Wärmemengen ausgestattet. Über ein „Summenzählermodell“ können alle relevanten Energieströme im Gebäude bilanziert und den Nutzern in Rechnung gestellt werden. Der Nutzer hat bei diesem Modell weiterhin die freie Wahl des Energieversorgers. Für den Betrieb und die Stromvermarktung ist eine Erlaubnis nach § 4 StromStG beim Hauptzollamt zu beantragen. Die Anzeige der Energiebe- ▶

LEISE MADE IN GERMANY



Und stark. Und effizient. Und gut.

**Maico WS 170 –
die Komfortwohnungs-
lüftung mit Wärmerückgewinnung.**



MAICO
VENTILATOREN



www.maico-ventilatoren.com

lieferung nach § 5 EnWG sowie die Stromkennzeichnungspflicht nach § 42 EnWG entfallen, da „die Belieferung von Haushaltskunden ausschließlich innerhalb einer Kundenanlage“ von dieser Pflicht befreit ist. Für den wirtschaftlichen Betrieb werden monatliche Energiepauschalen von den Mietern, angelehnt an ein Warmmietenmodell, eingefordert.

Alternativ kann ein Contractor eingeschaltet werden, der für die technische und organisatorische Umsetzung des Energieversorgungskonzepts die Verantwortung übernimmt. Das unternehmerische Risiko wird bei dieser Variante damit auf den Contractor übertragen.

Alle für den Betreiber anfallenden Kosten müssen dabei durch die Energiepauschale abgedeckt werden. Zu berücksichtigende Kosten und Erlöse für den Anlagenbetreiber sind:

- fixe Kostenbestandteile für Messung, Abrechnung und Vertrieb
- Stromgestehungskosten der PV- und Stromspeicheranlage
- Kosten für externen Strombezug
- Steuern und Abgaben
- Erlöse aus PV-Stromeinspeisung

Der Nettostrompreis für den Nutzer setzt sich in dem vorliegenden Fall aus gewichteten An-

teilen der Stromgestehungskosten des PV-(Stromspeicher)-Systems, der dafür anfallenden EEG-Umlage und der Kosten des zusätzlichen Netzstrombedarfs zusammen. Da bei der Strombelieferung der Nutzer innerhalb der Anlage das allgemeine Stromnetz nicht benutzt wird, fallen für den lokal erzeugten und direkt genutzten Strom keine staatlichen Abgaben und Steuern, wie Stromsteuer, Netznutzungsentgelte, KWK-Umlage oder Konzessionsabgabe, an. Die EEG-Umlage muss für den eigenerzeugten und vom Anlagenbetreiber selbst verbrauchten Strom nach § 37 EEG Abs. 3 nicht gezahlt werden. Die abzuführende EEG-Umlage verringert sich, wenn der an die Nutzer gelieferte Strom zu mindestens 50% aus einer PV-Anlage nach § 32 EEG stammt (siehe EEG 2012 § 39 Abs. 1).

In dem Projekt „Aktiv-Stadthaus“ kann der Betreiber mit dem vorgestellten Konzept einen wirtschaftlichen Anlagenbetrieb realisieren. Da der Nutzerstrompreis unterhalb vergleichbarer Grünstromprodukte bleibt, resultiert zusätzlich ein finanzieller Vorteil für die Bewohner. Durch den hohen Anteil PV-Stroms kann zudem eine höhere zukünftige Preisstabilität garantiert werden, da die PV-Stromgestehungskosten über die Nutzungsdauer konstant bleiben.

Leitthema Energie

Als Beitrag zum Klimaschutz und angesichts der zunehmenden Ressourcenverknappung bei fossilen Energieträgern sind in Deutschland und auf internationaler Ebene neue Gebäudemodelle für eine zukunftsfähige Energieversorgung unter verstärkter Einbeziehung regenerativer Energiequellen erforderlich. EnergiePLUS-Mehrfamilienhäuser bilden sowohl für Nutzer als auch Immobilienbetreiber einen Mehrwert und stellen daher eine konsequente Fortentwicklung dar. Erste Demonstrationsprojekte zeigen, dass auch die Immobilienwirtschaft diesen Weg mitgehen wird. Denn die Energiewende, hin zu einer nachhaltigeren Energieversorgung, wird nur als gesamtgesellschaftliches Projekt zu realisieren sein. ■

¹ Fisch, N., Wilken, T., Stähr, C.: EnergiePLUS-Gebäude und Quartiere als erneuerbare Energiequellen. ISBN 978-3000391675. 2012. S. 29

² BMVBS: Aktiv-Stadthaus - Entwicklungsgrundlage für städtische Mehrfamilienhäuser in Plus-Energie-Bauweise. Abschlussbericht des Forschungsvorhabens. Frankfurt 2012. Gefördert im Rahmen der Forschungsinitiative ZukunftBAU des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.



Weitere Informationen:
www.egs-plan.de



Das „Aktiv-Stadthaus“ mit seiner schwierigen innerstädtischen Lage. Das Gebäude wird 2013/2014 als eines der ersten Mehrfamilienhäuser im EnergiePLUS-Standard errichtet werden



Profitieren auch Sie von dem gemeinsamen Weg von Haufe und ESS!

Durch die Bündelung der Kompetenzen von Haufe und ESS in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhalten Sie jetzt zu all Ihren Anforderungen die passende Lösung für Ihren Arbeitsplatz. Versprochen!

www.haufe.de/ess



HAUFE.



Quelle: Archiv Autorenteam

Stromversorgung über Masten und Leitungen: Lebensadern unserer Gesellschaft

Achtung: Stromausfall

Wenn im Land die Lichter ausgehen

Deutschlands Stromversorgung gilt als besonders leistungsfähig. Das System ist hochkomplex und befindet sich im Umbruch. Genau das macht es extrem verletzlich. Was passiert, wenn der Strom plötzlich ausfällt? Nur wenige Immobilienunternehmen wie die Berliner WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg bereiten sich auf den Ernstfall vor.



Dr. Bernd Benser
Chief Business Officer (CBO)
der GridLab GmbH, Cottbus



Stephan Boy
Geschäftsführer KKI -
Kompetenzzentrum Kritische
Infrastrukturen GmbH, Berlin



Thomas Kleindienst
Kaufmännischer Vorstand WGLi
Wohnungsgenossenschaft
Lichtenberg eG, Berlin

In letzter Zeit haben Medien zunehmend die Gefahr von Stromausfällen heraufbeschworen. Schuld seien die Energiewende und die Netze, heißt es da. Doch diese Sichtweise ist zu simpel. Es sind viele Einflussfaktoren, die dafür verantwortlich sein können, dass eine Stadt im Dunkeln liegt. Zunächst handelt es sich um ein System, welches aus Stromerzeugern, Netzbetreibern und Verbrauchern besteht, ein in sich geschlossenes, stabiles System. Ändert sich eine Größe, wirkt sich das auf die beiden anderen Komponenten aus. Alle drei Größen unterliegen aber schon seit Jahren Veränderungen. Die Liberalisierung der Netze begann etwa Ende der 1980er Jahre. Die Energiewende spielt ebenfalls eine Rolle. Die zentrale Stromversorgung nimmt ab, zunehmend wird Strom dezentral erzeugt. Die Erzeugung erfolgt nicht mehr bedarfsgerecht, sondern dann, wenn die Sonne scheint oder der Wind weht. Der Endverbraucher nimmt nicht nur den Strom ab, sondern erzeugt selbst, beispielsweise mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach seines Wohnhauses. Das belastet die Stabilität der Netze. Kritisch macht das System auch die steigende Anzahl von Extremwetterereignissen wie Starkregen, Stürme und Hochwasser. Weil die Komplexität der Technik zunimmt, steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sie an einer Stelle versagt. Die Vernetzungen sind groß, eins hängt vom anderen ab. Als beispielsweise im vergangenen Herbst in München großflächig der Strom ausfiel, gingen kurz danach auch in Frankfurt die Lichter aus. Der Grund: Die Straßenlaternen in Frankfurt wurden aus München gesteuert.

Folgen eines großflächigen Stromausfalls

Ein großflächiger Stromausfall ist eine dramatische Situation. Denn unsere hochkomplexe, moderne Gesellschaft ist vom Strom stark abhängig. Bei einem Blackout brechen nicht nur die Netze zusammen, sondern Kraftwerke schalten sich ab und es dauert mehrere Tage, die Stromversorgung wieder herzustellen. Die Folgen sind tiefgreifend. Ohne Strom kippt die Wasserversorgung. Trinken, Kochen, Toilette-spülen, Heizen - all dies ist nicht mehr möglich. In der Kanalisation sammeln sich Fäkalien, die

unkontrolliert austreten. Was dann in den großen Wohnkomplexen wie denen der Berliner Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg (WGLi) mit bis zu elf Stockwerken passiert, mag man sich gar nicht ausmalen. Doch diesen Gedanken zuzulassen, ist dringend notwendig, will man ausreichend vorbereitet sein. Denn eine Faustregel besagt, dass ein Hochhaus innerhalb der ersten 24 Stunden nach einem Stromausfall evakuiert werden sollte. Bei der WGLi stünden dann mehrere tausend Menschen, davon etwa 50% über 60 Jahre, plötzlich auf der Straße. ►

INFORMATIONEN ZU DEN UNTERNEHMEN

Unternehmenskurzdarstellung WGLi

Die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG - Wohnen ist Leben - ist mit über 10.000 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft in Berlin. Alle Häuser sind saniert. Zu ihnen gehören ausgedehnte Wohnhöfe, die auf sehr individuelle Art und Weise durch Gartenbauarchitekten gestaltet wurden. Darüber hinaus finden die Bewohner in unmittelbarer Umgebung vielfältige Freizeitangebote.

Unternehmenskurzdarstellung KKI GmbH

Die KKI - Kompetenzzentrum Kritische Infrastrukturen GmbH - Sicherheit durch Handeln - ist ein Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen für Stadtwerke, Netzbetreiber, Kommunen und Industrie, das sich auf das Störungs-, Notfall- und Krisenmanagement leitungsgebundener Infrastrukturen im Sektor Energie und Wasser spezialisiert hat. Die Angebote reichen von der Prävention über Schulungen und Trainings bis zur Ereignisbewältigung.

Unternehmenskurzdarstellung GridLab

Die GridLab GmbH ist eine Tochter der Eurogrid International CVBA. Ihr Anspruch ist es, das europäische Trainings- und Forschungszentrum für die Systemsicherheit elektrischer Netze zu werden. Hierzu ist insbesondere notwendig, Prozesse in Ausbildung, Training und operative Systemführung zu definieren, zu beschreiben und bestenfalls zu standardisieren. Diese sollen nach dem oben genannten Anspruch europäischen Charakters sein.

Unzureichende Vorsorge

Wer ist verantwortlich, wenn der Blackout alles lahmlegt? Die Ressourcen öffentlicher Organe wie Polizei und Katastrophenschutz dürften jedenfalls schnell erschöpft sein. Wie beim Brandschutz auch, trägt sicherlich jedes Unternehmen Verantwortung, ausreichende Schutzmaßnahmen zu installieren. Und Deutschland ist insgesamt schlecht aufgestellt, wenn flächendeckend die Lichter ausgehen. Echte, nationale Katastrophen hat es seit Ende des Zweiten Weltkrieges nur vereinzelt und punktuell gegeben. Entsprechend sank die Vorsorge. Die Menschen sind es nicht mehr gewohnt, Papiere, Kerzen und Taschenlampe schnell griffbereit zu haben sowie haltbare Lebensmittel einschließlich Trinkwasser zu lagern. Die Infrastrukturen wie Vorratskammern sind entsprechend nicht mehr vorhanden. Man kauft just-in-process, das bedeutet, man geht nach der Arbeit in den Supermarkt und besorgt, was abends in der Mikrowelle schnell zubereitet ist. Das erschwert die Situation zusätzlich.

Das Udenkbare denken

Stromintensive Industrieunternehmen und Betriebe mit hochsensiblen Geräten wissen um die möglichen Gefahren und sind daher viel weiter als das Gros der Immobilienunternehmen, denen bisher eine Präventionsstrategie fehlt. Nicht so die WGLi, sie sieht Handlungsbedarf. Seit Kurzem bereitet sie sich gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Kritische Infrastrukturen (KKI) auf den Ernstfall vor. Die Genossenschaft möchte weder Hausmeister noch Mieter im Fall einer Katastrophe alleine lassen. Bevor sie in Luxussanierungen investiert, sichert sie lieber die Grundbedürfnisse der Menschen. In Workshops analysiert sie derzeit gemeinsam mit den Beratern Abhängigkeiten und Risiken. Es geht darum, möglichst genau zu ermitteln, was bei einer kurzen, mittel- und langfristigen Unterbrechung droht. Danach überlegt man gemeinsam, welche Abhängigkeiten sich im Ernstfall wie ersetzen lassen. Das ist eine Frage der individuellen Risikoeinschätzung, der Finanzkraft und der Effizienz. Früher hatten beispielsweise viele Industriebetriebe, Flughäfen und Wasserwerke eigene Kraftwerke. Um effizienter zu sein und Kosten zu sparen, wurden sie jedoch oftmals stillgelegt.

Schrittweise zur Lösung

Es muss aber nicht gleich das eigene Kraftwerk sein. Bereits kleine Dinge können viel bewirken. Die WGLi plant, alle Mieter mit Dynamohandlampen auszustatten. So sensibilisiert sie die Mieter für das Thema, ohne gleich unnötige Angst auszulösen. In der Diskussion sind weitere Maßnahmen.



Eine Wohnanlage der WGLi

Zum Beispiel Pufferbatterien in die Hausflurbeleuchtung einzubauen. Der Flur ist schließlich der am häufigsten genutzte Hausbereich und die Mieter passieren diesen im Fall des Falles gefahrenfrei, können sich dort treffen und gegenseitig helfen. Auch Notstromaggregate in den Aufzügen stehen zur Diskussion. Im Notfall kommuniziert die Geschäftsleitung möglicherweise über Funk mit den Hausmeistern, im Hof treffen sich die Mieter an Notfallinseln, wo sie eine warme Suppe essen und sich informieren können. All dies sind Lösungsvarianten. Am Ende des gesamten Prozesses steht ein Notfallplan.

Die goldene Stunde

Den Notfallplan erhalten dann alle Mitarbeiter der WGLi. Priorität genießen die Hausmeister, die in einer Krise an vorderster Front stehen und erster Ansprechpartner für die Mieter sind. So wissen

diese gleich, was sie bei einer solchen Katastrophe zu tun haben. Wenn sie nämlich erst anfangen zu überlegen, geht wertvolle Zeit verloren. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass die Bewältigung einer Krise von den ersten 60 Minuten abhängt. Das ist die »goldene Stunde« des Krisenmanagements. Treffen die Verantwortlichen in dieser Zeit die richtigen Entscheidungen, vermeiden sie viele weitere Schäden. Damit schützen sie sich auch vor möglichen Regressansprüchen und vereinfachen Regulierungen mit Versicherungen. Damit das richtige Verhalten auch in Fleisch und Blut übergeht, absolvieren die Mitarbeiter der WGLi Krisenschulungen. Den Ernstfall proben sie, damit bei einer tatsächlichen Katastrophe die richtigen Verhaltensweisen fest verankert sind. Die Krisenexperten der KKI unterstützen die WGLi dabei, ein funktionierendes Krisenmanagement im Falle eines Blackouts zu implementieren. ■

STROMAUSFALL

Kurzfristiger Ausfall

Die Stromversorgung bricht für wenige Sekundenbruchteile ab. Diese Ausfälle werden umgangssprachlich auch als Netzwischer bezeichnet. Nach kurzer Zeit ist die Energieversorgung automatisch wieder hergestellt.

Mögliche Ursachen: Blitzschläge in Freileitungen, Schaltfehler bei Umspannwerken.

Brownout oder Sag

Kurzfristige Spannungsabsenkungen infolge von Überlastungen. Treten insbesondere in kleineren Stromnetzen oder unterdimensionierten Netzen mit zu gering verfügbarer Regelleistung auf. In Deutschland eher selten.

Totalausfall oder Blackout

Mittel- bis langfristiger Stromausfall durch einen kompletten Spannungsausfall für mehrere Minuten bis hin zu Stunden, Tagen oder Wochen. Lange Ausfallzeiten sind mit großräumigen Schäden an der Infrastruktur wie Leitungen verbunden. Beispielsweise durch extreme Wetterereignisse.

Risiken eines Stromausfalls

- Rahmenbedingungen haben sich in den letzten zehn Jahren erheblich geändert
- Systeme sind deutlich komplexer und die Abhängigkeiten untereinander sind erheblich gestiegen; Folge: Systeme sind deutlich verletzlicher
- Ausfälle in einem Bereich können massive Auswirkungen auf die Gesamtsysteme haben
- Energiewende mit Ad-hoc-Auswirkungen in der Stromerzeugung und auf die Netzstabilität
- Naturereignisse
- Terrorismus

Die Vorbereitung und Bewältigung von Ereignissen zeigt einen deutlichen Handlungsbedarf.



„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2013 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

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

 **DOMUS** Cup, Bad Saarow 25. Mai 2013

 **B&O** Cup, Bad Aibling 13. Juli 2013

HAUFE. Hammonia Cup, Hamburg 3. August 2013

 **M-TEQ**  **VALLOX** Cup, Köln 14. September 2013

 **DOMUS**

 **B&O**

 **M-TEQ**

 **VALLOX**

techem

KNAUF

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

HAUFE. Hammonia



Quelle: Dr. Riedel Automatisierungstechnik

Im Rahmen des Projekts SHAPE sparen 44 Wohnungen der WVV Energie durch ein dynamisches Energiemanagementsystem

THEMA DES MONATS

Forschungsprojekt SHAPE zeigt Vorteile auf Interesse an dezentralem Energiemanagement

Im Rahmen des Forschungsprojekts SHAPE hat die Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH (WVV) 44 Wohnungen mit einem dezentralen Energiemanagement ausgestattet, das in ein System zur intelligenten Heimvernetzung eingebettet ist. Nun wurden erste Ergebnisse vorgestellt. Das Interesse in der Wohnungswirtschaft ist groß.



Silke Thole
freie Journalistin, Tübingen

60 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft haben im April an dem Fachgespräch teilgenommen, zu dem das Forschungsprojekt SHAPE gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie dem Berlin-

Brandenburgischen Verband der Wohnungsunternehmen (BBU) eingeladen hatte – deutlich mehr als erwartet. „Der GdW hat angefragt, ob wir bereit wären, weitere Veranstaltungen zum Thema dezentrales Energiemanagement und Heimvernetzung gemeinsam abzuhalten“, freut sich SHAPE-Konsortialführer Severin Beucker vom Borderstep-Institut. Neben dem Berliner Institut sind an SHAPE die Initiative Connected Living, die Telekom Innovation Laboratories, Dr. Riedel Automatisierungstechnik GmbH, die Firma Orga Systems und der Energiekonzern Vattenfall beteiligt.

Ziel des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie geförderten und inzwischen abgeschlossenen Forschungsprojekts war, ein dezentrales Energiemanagementsystem zu entwickeln, das die Heizenergienutzung optimiert und eine Visualisierung von Energieverbräuchen und Tarifinformationen in Wohnungen ermöglicht. Entwicklungsgrundlage war das Einzelraumtemperaturregel- und Heizkostenverteilsystem RIEcon WER von Riedel Automatisierungstechnik, das in Weißenfels bereits seit 1997 im Einsatz ist und für eine adaptive Heizungssteuerung sorgt. Dieses de-

zentrale Energiemanagement wurde 2012 um die intuitive Bedienungseinheit RIEcon Touch ergänzt und in die Home Service Plattform von Connected Living integriert (siehe Kasten).

Adaptive Heizungssteuerung spart Kosten

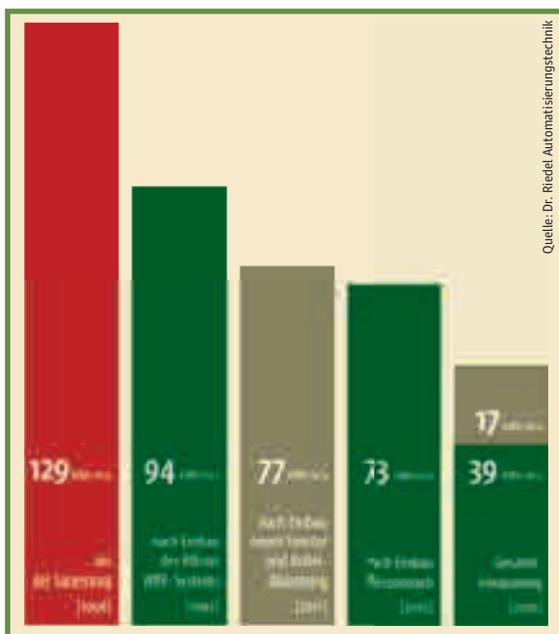
Über den Wohnungsmanager auf der Home Service Plattform können die Mieter der 44 Wohnungen der WWV seither genau definieren, wann welcher Raum ihrer Wohnung wie warm sein soll. Diese Informationen gehen direkt an die Heizzentrale des Gebäudes, so dass zu jedem Zeitpunkt die Temperatur vorgehalten werden kann, die nötig ist, um sämtliche Temperaturwünsche zu erfüllen. Auf diese Weise wird die Heizungsanlage immer am energetischen Minimum gefahren. „Das adaptive System vermeidet das klassische Überheizen“, erläutert Beucker.

Das zahlt sich aus. Laut Dr. Manfred Riedel, Gründer der gleichnamigen Automatisierungstechnikfirma, ist der Heizungsenergieverbrauch der Gebäude in Weißenfels durch die adaptive Heizungssteuerung in Kombination mit der Connected-Living-Plattform und der Bedienungseinheit mit Touchscreen insgesamt um 30,2% zurückgegangen (siehe Grafik). Knapp 40 kWh/m² jährlich wurden eingespart. Bei einem Energiepreis von 0,07 €/m² fallen die Heizkosten in einer 60 m² großen Wohnung pro Jahr um 168 € geringer aus. Demgegenüber steht eine jährliche Erhöhung der Kaltmiete von 11% der Investitionskosten in Höhe von 1.500 € je Wohneinheit, also 165 €. Unter dem Strich sei das System also mietkostenneutral, machte Riedel den Vertretern der Wohnungswirtschaft deutlich.

Investition ist mietkostenneutral

Wie wichtig einfache Bedienbarkeit und Zusatzdienste sind, zeigt sich daran, dass der Verbrauch allein durch die Einführung des RIEcon Touch 2012 um 4% gesenkt werden konnte. Über die Home Service Plattform von Connected Living werden in den Wohnungen Energieverbräuche dargestellt und Tarifinformationen verbreitet. Beim Pilotprojekt in Weißenfels nutzte die WWV das System zudem, um den Mietern Nachrichten zukommen zu lassen. Außerdem stellt der örtliche Energieversorger im Rahmen des Projekts variable Stromtarife bereit, über die ebenfalls via HSP informiert wird.

Das große Interesse der Wohnungswirtschaft am dezentralen Energiemanagement in Verbindung mit der Heimvernetzung erklärt sich Beucker u. a. dadurch, dass sich durch die Optimierung der Heizungssteuerung vergleichsweise kostengünstig Energie sparen lässt. „Eine adaptive Heizungssteuerung schlägt mit etwa 30 €/m²



Über 30% der Heizenergie sparte das Energiemanagementsystem ein, davon allein 3% durch die intuitiv bedienbare Benutzerschnittstelle

Wohnfläche zu Buche. Das ist deutlich kostengünstiger als beispielsweise eine Wärmedämmung. Gleichzeitig lassen sich dadurch über 30% Heizenergie sparen“, so der Wissenschaftler vom Borderstep-Institut. In der Vergangenheit habe man diese Möglichkeit zur Energieeinsparung nicht so sehr im Fokus gehabt. „Nun tragen die aktuellen Diskussionen um die Wärmedämmung dazu bei, dass die Heizungsoptimierung als weiterer wichtiger Handlungsstrang erkannt wird.“

Nachfolgeprojekt soll

Kraft-Wärme-Kopplung einbeziehen

Ab Oktober 2013 soll die in SHAPE entwickelte Heimautomatisierungsplattform zur Energieeffizienzsteigerung im Nachfolgeprojekt ProSHAPE zu einer technischen Lösung entwickelt

werden, die die Energiekosten in mit Blockheizkraftwerken versorgten mehrgeschossigen Wohnbauten minimiert. „Das ist für Wohnungsgesellschaften sehr interessant, da diese sich zunehmend mit dem Betrieb von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung beschäftigen“, so Beucker. Bisher würden solche KWK-Anlagen ausschließlich wärmegeführt betrieben, das heißt der Wärmebedarf des Gebäudes bestimmt die Laufzeiten. „Gebäude sind aber ganz gute Wärmespeicher, daher könnte es sinnvoll sein, zu einem Zeitpunkt mit hohem Strombedarf im Netz und damit hohen Preisen die KWK-Anlage laufen zu lassen und sie dann anschließend zwei Stunden komplett abzuschalten“, erläutert Beucker. Diese Betrachtung führt zu einem komplexen

Optimierungsproblem.

Ausschlaggebend für die Optimierung ist die Gesamtkostenbetrachtung für die Betreiber und die Bewohner der Gebäude. „Zukünftig müssen variable Preise für Gas, Strom und die Rückspeisung von Energie aus dem BHKW in die lokale Netzinfrastruktur gegeneinander abgewogen werden“, heißt es dazu in der ProSHAPE-Projektbeschreibung. Um dieses Problem zu lösen, werde der Connected-Living-Ansatz zur integrierten Heim- und Gebäudeautomation um agentenbasierte Mehrwertdienste erweitert, die diese Zustände abbilden und die Gesamtkosten optimieren.

Noch ist die Entscheidung für eine Förderung des Nachfolgeprojektes nicht gefallen. Severin Beucker ist jedoch zuversichtlich. ■

CONNECTED LIVING: INNOVATIONEN FÜR DIE HEIMVERNETZUNG

Das Innovationszentrum „Connected Living“ arbeitet mit knapp 50 Mitgliedsunternehmen und -organisationen aus Wirtschaft und Wissenschaft daran, Innovationen rund um die intelligente Heimvernetzung umzusetzen. Auf der Cebit 2013 in Hannover präsentierte die Initiative erstmals ihre integrierte Systemlösung „Connected Living Innovation Component Kit“, kurz CLICK, der breiten Öffentlichkeit. Dahinter verbirgt sich ein Baukasten für unterschiedliche Heimvernetzungszenarien.

Einer der Bausteine ist das „Connected Living Home Control Center“, das dem Nutzer einen zentralen Zugang auf die vernetzte Heimumgebung bietet. Eine übersichtliche Benutzeroberfläche präsentiert die angeschlossenen Geräte und bietet intuitive Konfigurations- und Steuerungsmöglichkeiten. Neben den Geräten findet man im „Home Control Center“ die installierten „Connected Living Assistenten“ – die Mehrwertdienste der Heimumgebung. Beispiele sind fertig programmierte Regeln für die Einstellung verschiedenster Geräte in bestimmten Szenarien – etwa gedimmte Lichter und leise Musik im Szenario „Romantik“ – oder Assistenten für die Erstellung eigener Regeln und Szenarien. Das Design und das intuitive Interaktionskonzept des „Home Control Centers“ wurden mit dem IF-Design-Award 2012 ausgezeichnet.



Das Stuttgarter Bülow Carré wird derzeit mit vorgefertigten Modulen zur oberflächennahen Betonkerntemperierung ausgestattet

Quelle: Rehau

THEMA DES MONATS

Systeme für Wand und Decke stecken in den Startlöchern Flächenheizungen im Neubau

Flächenheizungen stehen für ein behagliches Raumklima und hohen Wohnkomfort. Außerdem arbeiten die Systeme ideal mit modernen Niedertemperatur-Wärmeerzeugern wie z. B. Wärmepumpen zusammen. Und sie lassen sich auch für die Kühlung einsetzen, erfüllen somit eine Doppelfunktion. Kein Wunder also, dass Flächenheiz- und Kühlsysteme immer häufiger eingesetzt werden – vor allem im Neubau.



Silke Thole
freie Journalistin, Tübingen

Seit 2005 ist der Absatz von hydraulischen Flächenheizungen und -kühlungen in Deutschland um über 70% gewachsen, berichtet der Bundesindustrieverband Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik (BDH). Zum Einsatz kommen die

Systeme vor allem im Neubaubereich, wo sie mit modernen Niedertemperaturheizungen kombiniert werden. Im Neubaubereich beträgt der Marktanteil inzwischen über 50%.

Anders als Heizkörper arbeiten Flächenheizungen mit Strahlungswärme. „Die Wärme trifft auf die Oberfläche, also den Körper, und erwärmt die Haut, nicht die Luft wie beim Heizkörper“, erläutert Uwe Baumgart den entscheidenden Vorteil der großen Heizfläche. Baumgart ist Business Team Leiter Gebäudetechnik Deutschland beim Hersteller Rehau. Da die Wärme direkt wirkt,

kann die Lufttemperatur 1 bis 2° Kelvin geringer ausfallen. Das spart Heizenergie, auch weil die Lüftungsverluste geringer ausfallen. Einer gängigen Formel zufolge lassen sich je Grad weniger Raumtemperatur 6 % Energie sparen.

Niedrige Vorlauftemperaturen sparen Energie

Zudem kommen Flächenheizungen mit niedrigen Vorlauftemperaturen aus, in der Regel sind es um die 35° C. Damit sind sie ideal für Gebäude mit Wärmeerzeugern, die erneuerbare Energien

nutzen. Wärmepumpen etwa nutzen als Energiequelle Umweltwärme aus der Luft oder dem Boden und heben deren Temperatur mit Hilfe von Strom auf ein höheres Temperaturniveau. Je höher die benötigte Vorlauftemperatur, desto mehr Strom muss eingesetzt werden, um sie zu erreichen. Bei Flächenheizungen als Wärmeverteiler ist der benötigte Temperaturhub vergleichsweise gering, daher arbeiten Wärmepumpen damit besonders effizient. Gleiches gilt für die Kombination aus modernem Öl- oder Gasbrennwertgerät und Solarthermieanlage. Hier sorgen niedrige Vorlauftemperaturen dafür, dass die Sonnenkollektoren den Kessel häufiger unterstützen können.

Strahlungswärme ist angenehm

Flächenheizungen sind aber nicht nur effizienter, sie sorgen auch für mehr Behaglichkeit. Strahlungswärme wird als angenehmer empfunden, außerdem wird weniger Staub aufgewirbelt als bei der Heizung mit Heizkörpern. Hinzu kommt die Optik: Es verstellen keine Heizkörper mehr den Blick, was besonders bei raumhohen Fenstern positiv auffällt. „Raumhohe Fenster sind für uns ein Grund, Flächenheizungen auch im Mietwohnungsbau einzusetzen“, berichtet etwa Berthold Hartmann, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH. Allerdings kommen bei der Kreisbau nur vereinzelt Fußbodenheizungen zum Einsatz, und das auch nur in frei finanzierten Wohnungen, die zur örtlichen Vergleichsmiete vermietet werden. „Im Bereich der geförderten Wohnungen lässt sich das derzeit nicht vertreten“, begründet Hartmann, der ansonsten voll des Lobes ist über den Komfortgewinn durch Flächenheizungen. Auch im Sanierungsbereich sind Flächenheizungen für die Kreisbau schlicht zu teuer.

Damit steht das Tübinger Wohnungsunternehmen nicht allein. Auch für Wohnungsunternehmen wie Vivawest Wohnen aus Gelsenkirchen sind Flächenheizungen bei der Sanierung ihres Gebäudebestandes kein Thema. „Fußbodenheizungen sind in der Sanierung von Bestandsgebäuden sehr kompliziert. Da muss man sehen, ob die erforderlichen Konstruktionshöhen vorhanden sind. Zur Verlegung der Rohrleitung und der benötigten Dämmungen muss der Estrich komplett entfernt werden. Der Aufwand ist einfach zu hoch“, berichtet Thomas Ulrich, bei Vivawest für die Fachbauleitung Technische Gebäudeausrüstung zuständig.

Im Gebäudebestand für viele keine Option

Tatsächlich reichen die in bestehenden Gebäuden verfügbaren Aufbauhöhen oft nicht für den Einbau konventioneller Fußbodenheizungen aus. Ein weiteres Problem sind mögliche Belastungsgrenzen. Dem Bundesverband Flächenheizungen und

PRODUKTINNOVATIONEN: GERINGERE KONSTRUKTIONSHÖHEN, EINFACHERE VERLEGUNG

Bisher können die Anbieter von Flächenheizungen und Flächenkühlungen im Modernisierungsmarkt kaum punkten. Neue Systeme mit niedrigen Aufbauhöhen und geringem Gewicht sollen das ändern. Geringere Aufbauhöhen sind auch im Neubau ein Thema. Auf den Messen im Frühjahr waren eine ganze Reihe entsprechender Produkte zu sehen. Hier eine Auswahl.



Panelssystem KlimaComfort für Boden, Wand und Decke

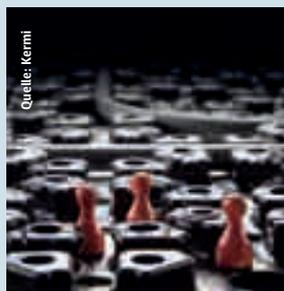
Das System zudem ein niedriges Eigengewicht auf und kann auf vorhandenem ebenen und tragfähigen Untergrund ebenso verlegt werden wie auf Holzbalkenkonstruktionen. Es kann mit handelsüblichen Trockenestrich-Elementen kombiniert werden, so dass lange Trocknungszeiten entfallen.

Das **Trockenbau-System KlimaComfort** der Buchenauer Roth Werke kommt mit einer Minimalaufbauhöhe von 43 mm inklusive Überdeckung aus. Die Installation sei einfach, schnell und montagefreundlich, da nur ein Systemplattentyp zum Einsatz kommt. Die Platten können entsprechend der Raumgeometrie variabel zugeschnitten werden, ihre Struktur erlaubt die einfache Fixierung der Wärmeleitlamellen in verschiedene Richtungen und Positionen. Laut Hersteller weist



Das System Renovis wird montiert wie eine Trockenbauplatte

Ebenfalls trocken verlegt wird das System **Renovis** von Uponor. Die Renovis Trockenbauelemente können mit einer Unterkonstruktion aus handelsüblichen CD-Profilen direkt auf bestehende Wände und Decken montiert werden. Ein Element besteht aus einer 15 mm starken Gipskartonplatte, in die ein PE-Xa-Rohr integriert ist. Die Heizleistung gibt Uponor mit bis zu 120 W/m² an der Wand und 60 W/m² an der Decke an. Damit könne eine Bestandsimmobilie auch während der Nutzung schnell saniert werden, so der Hersteller. Als weiteren wesentlichen Vorteil der Trockenbaulösung gibt Uponor an, dass damit auch Einzelräume mit einer Flächenheizung temperiert werden können. Dazu wird das System in ein bestehendes Hochtemperatursystem mit Radiatoren integriert.



Niedrige Aufbauhöhen sind bei Fußbodenheizungen entscheidend

Mit dem **xnet-C15-Dünnschichtsystem** von Kermi sind Fußbodenaufbauhöhen ab 17 mm bei gleichzeitig sehr geringem Gewicht zu realisieren. Die Höhe der Elemente beträgt lediglich nur 14 mm. Dabei erweist sich das System dem Hersteller zufolge als außerordentlich montagefreundlich, denn aufwändige vorbereitende Arbeiten wie Stemm- oder Abbrucharbeiten entfallen. Für die Nachrüstung einer Fußbodenheizung in einzelnen Bereichen wie Bad oder Küche in Kombination mit einem Heizkörper lässt sich xnet C15 mit der Anschlussgarnitur xlink kombinieren. In diesem Fall genügt das Vorhandensein eines normalen Heizkörperanschlusses.

Über diesen wird der Heizkörper und die Fußbodenheizung mit Hilfe der Anschlussgarnitur xlink an den Heizkreislauf angeschlossen.

Das Iserlohner Unternehmen Schlüter-Systems bietet mit **Bekotec 12 FK** ein System für Keramikböden an, das mit 25 mm Aufbauhöhe zuzüglich Belag auskommt. Dabei wird die Estrichnoppenplatte auf einem geeigneten lastabtragenden Untergrund verklebt. Die Heizrohre haben einen Durchmesser von 10 mm. Die Variante **Bekotec-EN 18 FTS 5** ist zusätzlich mit einer 5 mm starken Trittschalldämmung versehen, die Rohre haben hier einen Durchmesser von 12 mm, die Mindestaufbauhöhe beträgt 36 mm plus Belag.

Flächenkühlungen zufolge wird für eine konventionelle Konstruktion etwa 65 mm Estrich benötigt. Das bedeutet eine zusätzliche Belastung der Bodenkonstruktion von rund 130 kg/m².

Um endlich auch im Modernisierungsmarkt Fuß zu fassen, haben die Anbieter daher spezielle Systeme entwickelt, deren Konstruktionen wesentlich dünner aufgebaut und die entsprechend leichter sind (siehe Kasten). Eine weitere Möglichkeit sind Wand- oder Deckenheizungen. „In vermieteten Objekten sind Wandheizungen allerdings problematisch, weil der Mieter nicht einfach einen Nagel in die Wand schlagen kann“, gibt Rehau-Experte Baumgart zu bedenken.

Vivawest baut nur „mit“

Anders als im Bestand baut die Gelsenkirchener Vivawest in neue Gebäude grundsätzlich Fußbodenheizungen ein. Für das Unternehmen, das Anfang 2012 durch den Zusammenschluss von Evonik Wohnen und THS Wohnen entstand und in Nordrhein-Westfalen 130.000 Wohneinheiten bewirtschaftet, ist die Nutzung erneuerbarer Energien wie Erdwärme und Sonnenenergie ein wichtiges Thema. Bereits seit 2009 realisiert das Unternehmen im Mietwohnungsbau Projekte mit Geothermie und ist dabei auch offen für innovative Ansätze. Aktuell entstehen in der Ziegeleistraße in Marl Mehrfamilienhäuser, die mit Erdwärme gespeist aus den stillgelegten Schächten der Zeche Auguste Victoria versorgt werden. Auch in der Kersthofer Höhe in Essen werden Mehrfamilienhäuser seit 2010 über Geothermie beheizt. Die Erdwärme dient jeweils als Energiequelle für eine Wärmepumpe, die Fußbodenheizung verteilt die erzeugte Wärme besonders effektiv.

Insgesamt baut Vivawest jährlich rund 250 neue Bestandswohnungen mit einem Investitionsvolumen von 45 bis 50 Mio. €. „Zum Einsatz kommen Kunststoffrohr-Fußbodenheizungen namhafter Hersteller“, berichtet der Vivawest-Gebäudetechnikfachmann Ulrich. Die Qualität der Systeme sei vergleichbar, Entscheidungskriterium daher in der Regel der Preis. Für Kunststoffrohre spricht aus Ulrichs Sicht die einfache und schnelle Verlegung. Außerdem ließen sich diese besser reparieren.

Wärmemengenzähler sind obligatorisch

Neben der Effizienz und der großen Wohnbehaglichkeit nennt Ulrich die vereinfachte Ablesung der Verbräuche als Vorteil der Fußbodenheizungen in den neuen Vivawest-Gebäuden. An die Stelle von Heizkostenverteilern an den Heizkörpern treten im Flächenheizungssystem Wärmemengenzähler. Diese messen die Temperatur des Heizwassers beim Wohnungseintritt und -austritt und ermitteln somit direkt die jeweilige Wärmeabgabe in



Flächenheizungselemente im Rohbau einer Ziegelwand

Kilowattstunden. Solche Wärmemengenzähler können zwar prinzipiell auch in Wohnhäusern mit Radiatorheizungen eingesetzt werden, Heizkostenverteiler etwa in Form von Verdunstungsröhrchen an jedem Heizkörper sind aber oft die kostengünstigere Lösung.

Kühlfunktion als Dreingabe

„Im Neubaubereich ist der Einbau von Flächenheizungen durch den Preisverfall der Komponenten mittlerweile nicht mehr teurer als die klassische Radiatorheizung“, betont Joachim Plate, Geschäftsführer des Bundesverbandes Flächenheizungen und Flächenkühlungen. Dabei bieten sie den Vorteil, dass sie eine Doppelfunktion erfüllen. Zwar spielt die Kühlfunktion in der Wohnungswirtschaft bislang kaum eine Rolle, aber das kann sich ändern. Professor Bert Oschatz vom Institut für Technische Gebäudeausrüstung ITG Dresden geht davon aus, dass der Bedarf an Kühlleistung angesichts steigender Temperaturen zunehmen wird. Dementsprechend sagt er Flächenheizungen eine rosige Zukunft voraus. „Sie senken die Investitionskosten gegenüber einem getrennten Heiz- und Kühlsystem und steigern den ganzjährigen Komfort“, sagt er.

Der Großteil der heute verkauften Flächenheizungen wird im Fußboden verlegt. In Zukunft ist aber auch der vermehrte Einsatz in Wand und Decke denkbar, was einige zusätzliche Vorteile bietet. „Die Decke kann nicht mit Möbeln, Teppichen oder Ähnlichem verstellt werden. Damit wird die Heizbeziehungsweise Kühlleistung optimal genutzt“, erläutert Baumgart. Der Business-Team-Leiter Gebäudetechnik Deutschland bei Rehau bricht eine Lanze für die Betonkerntemperierung, für die aus seiner Sicht auch die geringeren Investitionskosten sprechen. Ein weiterer Vorteil seien die im Vergleich zu einer herkömmlichen Fußbodenheizung schnelleren Reaktionszeiten der

oberflächennahen Betonkerntemperierung. Die Rohre werden nur wenige Zentimeter über der Deckenunterseite verlegt. Außerdem sei die Behaglichkeit im Kühlfall größer, da über die Decke gekühlt wird, es also keine kalten Füße gibt.

Bauteilaktivierung

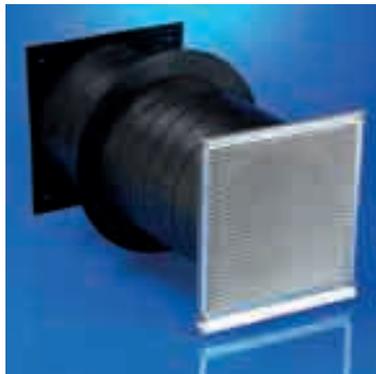
verspricht zusätzliche Vorteile

Das Prinzip der Betonkerntemperierung beruht auf der Nutzung der Speichermassen von Betonteilen in Gebäuden. Andere Systeme nutzen ebenfalls die Speicherfähigkeit der Gebäudesubstanz. So zum Beispiel die Unitherm-Flächenheizung der Unipor-Ziegel-Gruppe, ein Ziegelement, das im unteren Bereich einer Wand eingebaut wird. Von dort aktiviert es das umgebende Mauerwerk, das heißt, die gesamte Wand wird erwärmt und strahlt die Wärme an den Raum ab. „Wird der untere Wandbereich über das Heizelement auf 25° C erwärmt, beträgt die Wandtemperatur oben an der Decke noch 23° C“, berichtet Unipor-Geschäftsführer Thomas Fehlhaber.

Die Abmessungen der Heizelemente sind Unipor zufolge so gewählt, dass sie sich gut in eine massive Ziegelwand einbauen lassen. Ein Element entspricht genau zwei Steinhöhen nach DIN-Steinraster. Der Vorteil gegenüber anderen Wandsystemen: Für die Bewohner gibt es kaum Einschränkungen beim Bohren oder Nageln. Ab etwa einem Meter über Bodenniveau verlaufen keine wasserführenden Rohre mehr. Für die Verwendung von Unitherm in großen Wohnanlagen spricht laut Unipor zudem die thermische Entkopplung. Da die Wände wärmer sind als die Raumluft, wird Schimmelbildung wirkungsvoll vorgebeugt. Derzeit wird das System in den dritten Bauabschnitt des Ludmilla-Wohnparks im bayrischen Landshut eingebaut. Dort soll es seine Praxistauglichkeit in einem großen Wohnkomplex unter Beweis stellen. ■

Quelle: Unitherm

Wohnungslüftung Wärmebrückenfreie Wanddurchführung



Zu einer zentralen Wohnungslüftung gehören jeweils eine Außen- und eine Fortluftöffnung. Eine wärmebrückenfreie Wanddurchführung vereinfacht die Installation deutlich. Die aus EPP bestehende Rohrhülse der Firma Westaflex setzt sich aus zwei Halbschalen zusammen, die der Wanddicke entsprechend gekürzt und in die vorbereitete Öffnung

eingeschoben werden. Innen wird der Schiebeputzen auf die Hülse aufgesteckt - diese wird benötigt, um eine eventuell vorhandene Dampfsperre zu befestigen, - und das Anschlussstück auf der Wand befestigt. Damit ist die Vorbereitung dort bereits abgeschlossen. Außen ergänzt eine Montageplatte aus Edelstahl den Aufbau. Sie wird auf die Wand geschraubt und nimmt das Luftgitter mit dem Insektenschutz auf.

Weitere Informationen:
www.westaflex.com

Wärmeschutz Passivhaustaugliche Fenster mit Einbruchschutz



Eine gute Wärmedämmung erreicht das System Isola Secur durch die Doppelausschäumung von Flügel und Blendrahmen. Die Fenster sind auch in einer Ausführung mit hohem Einbruchschutz erhältlich. In den Blendrahmen wird beim Ausschäumen ein Flachstahl eingebracht, an dem die Schließteile sicher fixiert werden. So wird eine Widerstandsfähigkeit gegen Einbruchsversuche erreicht, die der europäischen Norm RC 2 N bzw. RC 2 entspricht und die zertifiziert ist. Das System ist auch in

Acrylcolor erhältlich. Die Oberfläche ist widerstandsfähig und unempfindlich. Die Farbe kann nicht abblättern oder abplatzen und zeigt auch nach vielen Jahren der Beanspruchung durch das Wetter wenig Veränderung. 12 verschiedene Farbtöne sind verfügbar.

Weitere Informationen:
www.helmut-meeth.com

Kompaktes Hybridsystem Gas-Brennwertgerät und Wärmepumpe

Dass bei zeitgemäßer Wärmeversorgung nicht immer die Verbindung von Erdgas mit Solarthermie erfolgen muss, zeigt Remeha mit seinem Hybrid-System TzerraHP - einer Verschmelzung von Gas-Brennwertgerät und Wärmepumpe. Das Heizungssystem besteht aus zwei Hauptkomponenten: dem kleinen, kompakten Gas-Brennwertgerät Tzerra sowie einer Monobloc Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Brennwertkessel mit einer Nennwärmeleistung zwischen 6 bis 24 kW arbeitet aufgrund seiner Hocheffizienzpumpe wirtschaftlich. Das Außenteil der monovalenten Luft-Wasser-Wärmepumpe ist mit Invertertechnologie ausgestattet. Dadurch passt sich die Verdichterzahl stufenlos dem individuell benötigten Wärmebedarf an. Sie trägt mit 5 kW Heizleistung zur Wärmeversorgung bei. Der hohe COP von >3,5 wird durch eine außentemperaturabhängige COP-Optimierungsregelung erreicht. Darüber hinaus lässt sich das System auch mit weiteren Wärmeerzeugern kombinieren. Das Hybrid-System wird komplett vormontiert geliefert und ist bereits elektrisch verdrahtet. Die Systemeinheit enthält darüber hinaus eine Heizkreisstation mit Hocheffizienzpumpe und Dreiwegemischer. Zum Lieferumfang zählt außerdem ein modular aufgebauter Frischwasser-Solar-Kombispeicher mit vier Speicherzonen zur legionellenfreien Trinkwassererwärmung. Die Edelstahl-Trinkwasser-Heizschlange wurde als Durchlauferhitzer mit einer Leistung bis zu 590 l/h konzipiert.

Weitere Informationen:
www.remeha.de

Thermostatventil Präzise Regelung für konstante Raumtemperatur

Ressourcenschonende Heizungsregelung bietet die Thermostatventil-Serie TRV 4 der Firma Oreg, einer Marke der internationalen Invensys-Gruppe. Das Produkt regelt den Heizwasserdurchfluss eigenständig, indem es sich der Umgebungstemperatur anpasst und auch externe Wärmequellen wie Sonneneinstrahlung oder wärmeabstrahlende Elektrogeräte berücksichtigt. Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt automatisch durch den flüssigkeitsgefüllten Temperaturfühler im Thermostatkopf: Steigt die Temperatur im Raum, schließt sich das Ventil langsam. Dadurch verringert sich der Heizwasserdurchfluss und der Heizkörper wird kühler. Sinkt hingegen die Raumtemperatur, öffnet sich das Ventil, der Heizwasserdurchfluss vergrößert sich und der Heizkörper wird wärmer. Die Thermostate sind exakt temperaturjustiert und ermöglichen eine genaue Temperatureinstellung von 7 bis 31 °C in Einstellzonen von 1 bis 5. Durch die Benutzung von Begrenzungsstiften auf der Unterseite lässt sich das Temperaturniveau fest einstellen und begrenzen. Einzelne Räume können so je nach Bedarf individuell beheizt werden.



Weitere Informationen:
www.oreg-drayton.de

Heizkessel Umweltfreundliche Verbrennung

Eine umweltfreundliche und effiziente Verbrennung ermöglicht ein schwefelarmes Heizöl in einem Heizkessel der Firma Brötje. Mit einem Schwefelgehalt von lediglich 0,005% verbrennt es nahezu rückstandsfrei. So bleibt der Kessel sauber und der thermodynamische Wirkungsgrad während der gesamten Heizperiode erhalten. Damit lassen sich nicht nur Heizkosten sparen, sondern auch die Reinigungsintervalle durch den Schornsteinfeger reduzieren.



Weitere Informationen:
www.broetje.de

Drahtlose Home Automation Kontrolle für Wärmeversorgung und Stromverbrauch

Die Möglichkeit, innerhalb der Wohnung die Kontrolle über Wärmeversorgung, Stromverbrauch und Informationstechnologie in einem System zu vereinen, bietet Vitocomfort 200 der Firma Viessmann. Die drahtlose Home Automation für den Neubau und die Modernisierung kann neben der individuellen Einstellung des Raumtemperatur-Sollwertes in jedem einzelnen Raum oder von Zeitprogrammen zur Raumbeheizung auch Werte für die Trinkwassertemperatur sowie Zeiträume für die Warmwasserbereitung programmieren. Weiterhin können über Funksteckdosen elektrische Geräte angesteuert werden, beispielsweise Lampen, Waschmaschine, Stereo-Anlage und der PC. Der Stromverbrauch wird gemessen und angezeigt. Der Ertrag einer installierten Solaranlage wird ebenfalls angezeigt und dokumentiert. Weitere Komponenten überwachen Fenster und Türen. Hinzu kommen als Zubehör Rauch- und Bewegungsmelder, die für zusätzliche Sicherheit im Haus sorgen.



Weitere Informationen:
www.viessmann.de

Energieverbrauch in Gebäuden Strom aus regenerativen Quellen

80% des häuslichen Energiebedarfs werden für Heizung und Warmwasser aufgewendet. Ziel ist es, die Erzeugung von Wärme und Warmwasser effizient zu steuern und möglichst viele regenerative Energien einzubinden. Schon heute spielt diese Technik eine essentielle Rolle im Haus der Zukunft.

Dazu gehören die Stromerzeugung und die Speicherung, ergänzt durch ein intelligentes Management des Energieflusses im Haus und der Kommunikation mit einem intelligenten öffentlichen Netz, dem Smart Grid. Die Initiative Project Energye von Stiebel Eltron bündelt Kompetenzen, die Energieeffizienz, Energieerzeugung, Energiespeicherung und Energiemanagement im Gebäude verbinden. Einerseits geht es um die Produkte für Energieerzeugung, Speicherung und sinnvollen Verbrauch, genauso aber um die Steuerung, das Management und schließlich um die das Zusammenführen der einzelnen Bausteine zu einer Systemlösung.



PROZESSOPTIMIERUNG

SAP-basierte integrierte Abrechnung

Um interne Prozesse durch Integration zu optimieren und damit Zeit und Geld zu sparen, wird die Brunata-Metrona-Heizkostenabrechnung zusammen mit der Betriebskostenabrechnung in integrierter Form erstellt. Voraussetzung für den SAP-basierte integrierten Abrechnungsservice INTAS ist die Nutzung der Software SAP RE FX 6.0. Zum Abruf der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen von Liegenschaften ist nur ein Klick nötig, um den automatisierten Datentransfer anzustoßen. Ebenso werden die Brennstoffmenge und -kosten automatisiert übermittelt. Durch die automatisierte Integration der Ergebnisse der verbrauchsabhängigen Abrechnung im Verwaltersystem ist die Erstellung eines Abrechnungsschreibens, bestehend aus Betriebs-, Heiz- und Wasserkostenabrechnung, in einheitlichem Layout direkt aus dem SAP-System möglich. Der Datenaustausch von abrechnungsrelevanten Mieter- und Nutzerdaten sowie der Abrechnungsergebnisse ist durchgehend automatisiert und erfolgt durch einfaches „Starten“ der entsprechenden SAP-Funktionalität.

Weitere Informationen:
www.brunata-metrona.de

Weitere Informationen:
www.stiebel-eltron.de

Smart heating

Einsparpotenzial durch selbstlernende Einzelraumregelung



Einsparpotenzial beim Heizenergieeinsatz in Wohnräumen durch eine selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, bietet das System en:key der Firma Kieback&Peter. Bei Nicht-Nutzung der Räume regelt das System die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder auf die etwa 4 °C

niedrigere Spartemperatur. Dank EnOcean-Funktechnologie und Energie-Eigenversorgung der en:key Komponenten ist die Installation kabellos. Das integrierte Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für einen energieautarken, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand.

Weitere Informationen:
www.kieback-peter.de

Wärmetauscher

Wandhängende Gas-Brennwertgeräte bis 120 kW Heizleistung



Um ein wandhängendes Gas-Brennwertgerät platzsparend installieren zu können, benötigt der ecoTec von Vaillant Wandfläche von 0,46 m² und bietet eine Heizleistung von 80, 100 und 120 kW. Neben den neuen Wärmeerzeugern umfasst das Geräteprogramm neue Zubehörteile für Einzelgeräte, komplette Hydraulik- und Abgaskaskaden sowie die Sicherstellung der Wasserqualität in der Heizanlage. Der Edelstahl-Thermoschicht-Wärmetauscher reduziert den Stromverbrauch bei gleichzeitiger Maximierung der Leistung und der Effizienz.

Durch die niedrigen Druckverluste des Edelstahl-Thermoschicht-Wärmetauschers arbeitet auch der Gas-Luftverbund sparsam.

Weitere Informationen:
www.vaillant.de

Heiz- und Kühldecken

Unsichtbar durch Gipskarton-Verblendung



Die Möglichkeit einer unsichtbaren Installation einer Heiz- und Kühldecke ermöglicht das System von Zehnder durch den Einsatz einer Gipskarton-Verblendung an der Unterseite. Zudem können alle gewünschten Deckeninstallationen wie z.B. Beleuchtung, Brandmelder oder auch Luftauslässe bei frei wählbarer Platzierung in die Deckenelemente eingesetzt werden. Das System basiert auf dem Prinzip der Strahlungswärme. Bei dem Werkstoff Gips handelt es sich um ein 100% mineralisches Naturprodukt, das in der Herstellung sehr umweltfreundlich und komplett zu recyceln ist, zudem keine unerwünschte Zusatzstoffe enthält. Sollte darüber hinaus aus baulichen Gründen eine besonders hohe Leistungsfähigkeit wünschenswert sein, so sind Gipskartondecken auch mit zusätzlichem Graphitanteil lieferbar. Die Deckenelemente sind auch mit Schallschutzperforation im Gips verfügbar.

Weitere Informationen:
www.zehnder-systems.de

Hybrid-Wärmepumpensystem

Wärmepumpe kombiniert mit Gas-Brennwertgerät

Eine Kombination einer Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Split-Technologie und einer Gas-Brennwertheizung stellt das Hybrid-Wärmepumpensystem Supraeco SAS Hybrid von Junkers dar. Das System eignet sich für Bestandsgebäude - zur Nachrüstung und zur Modernisierung von Heizungsanlagen. Es umfasst eine Wärmepumpen-Außeneinheit, die Inneneinheit HSC mit Umwälzpumpe der



Energieeffizienzklasse A und einen witterungsgeführten FW-200-Regler. Ein Gas-Brennwertgerät von Junkers ist erforderlich. Die Luft/Wasser-Wärmepumpe bietet eine Leistung von maximal 5,2 kW. Das System wird von der Regelung „OptiEnergy“ gesteuert und bietet drei unterschiedliche Betriebsarten: Im CO₂-optimierten Betrieb spart das Gesamtsystem möglichst viel Kohlendioxid ein. Im kostenoptimierten Betrieb senkt es die Energiekosten. Basis dafür sind aktuelle Strom- und Gaspreise, die bei Inbetriebnahme eingegeben und in der Folge vom Heizungsfachmann oder dem Anlagenbetreiber aktuell gehalten werden. Bei der dritten Betriebsart schaltet sich das Gas-Brennwertgerät je nach Außentemperatur zu: Sind die Temperaturen moderat, arbeitet ausschließlich die Wärmepumpe. Bei geringen Außentemperaturen ist das Brennwertgerät effizienter, dazwischen gehen die Geräte in Parallelbetrieb.

Weitere Informationen:
www.junkers.com

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

» Mittelstandsanleihen als Finanzierungsinstrument

Aufgrund des starken Einsatzes von Fremdkapital hat die Entwicklung des Finanzierungsumfelds besondere Bedeutung für die Wohnungswirtschaft. Verschiedene Einflüsse auf die Kreditfinanzierung sowie politische Eingriffe auf Märkte durch Notenbanken erschweren jedoch die Prognose der Entwicklung. Die aktuelle Niedrigzinsphase sollte von der Wohnungswirtschaft als Chance zur Vorbereitung auf veränderte Situationen am Finanzierungsmarkt, wie z.B. Hochzinsphasen oder rückläufige zur Verfügung stehende Kreditvolumen, gesehen werden. Eine Beschäftigung mit Alternativen zur bisherigen Kreditfinanzierung, wie beispielsweise über den Kapitalmarkt, ist damit trotz der aktuellen Refinanzierungssituation notwendig. Durch die Etablierung der Börsensegmente für Mittelstandsanleihen wurde die Aufnahme von Fremdkapital bereits im niedrigen zweistelligen Millionenbereich ermöglicht. Die derzeitige Marktlage für Kapitalmarktfinanzierungen kann aufgrund der expansiven Geldpolitik als günstig eingestuft werden. Zudem sorgen die Probleme von offenen und geschlossenen Immobilienfonds für Nachfrage nach alternativen Formen der indirekten Immobilienanlage.

Gemäß einer Umfrage von Deloitte aus dem Jahr 2012 liegt der Hauptgrund zur Emission einer Mittelstandsanleihe derzeit in der Diversifikation der Kapitalgeberstruktur. Hierbei kommt die Besonderheit zu tragen, dass durch die Börsensegmente auf Investorensseite auch private Investoren angesprochen werden sollen. Dies könnte gerade für Wohnungsunternehmen eine Chance darstellen. Vorreiter in dieser Hinsicht sind Wohnungsgenossenschaften, die Inhaberschuldverschreibungen an ihre Mitglieder ausgegeben haben und so bereits Fremdkapital generieren konnten.

Ein großes Problem der Mittelstandsanleihe stellt bislang die Schaffung akzeptablen Transparenz dar. Potenzielle Emittenten aus der Wohnungswirtschaft sollten hierauf mit einer erhöhten Bereitschaft zur Transparenz eingehen. Auch selbstaufgelegte Richtlinien beispielsweise für Beleihungen, ähnlich denen des Pfandbriefes, könnten für weiteres Investorenvertrauen sorgen. Grundsätzlich könnte die Mittelstandsanleihe als Finanzierungsinstrument durch Wohnungsunternehmen unterschiedlich gestaltet und eingesetzt werden. Das deutlichste Gestaltungsmerkmal stellt hierbei die Besicherung der Anleihe dar. Durch die Wahl einer Besicherung könnte die Anleihe eine Alternative zur bisherigen Objektfinanzierung durch Bankkredite darstellen. Doch auch eine Emission ohne Besicherung und den Einsatz der generierten Mittel als Mezzanine-Kapital, um das Unternehmenswachstum zu finanzieren, ist möglich. Die Mittelstandsanleihe kann als Finanzierungsinstrument Relevanz erhalten. Die aktuelle Situation auf Kredit- und Kapitalmärkten sollte als Chance zur Vorbereitung auf schwierigere Zeiten in der Bankenfinanzierung gesehen werden.



Jan Hische
EBZ Business School – University of Applied Sciences

Generationenübergreifendes Kulturprojekt „Abenteuer Oper“ bringt Schüler und Senioren zusammen

Die GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und die Komische Oper Berlin boten erstmals im Rahmen ihres Projekts „Abenteuer Oper!“ neben Kindern und Jugendlichen auch älteren Menschen die Möglichkeit, die Arbeiten und Berufsbilder in einer Oper kennenzulernen sowie selbst an einer Aufführung teilzuhaben. Die Senioren sind Mieter der 29 GEWO BAG-Seniorenwohnhäuser. Musikalische und musiktheaterpädagogische Experten der Komischen Oper Berlin leiten regelmäßig die Workshops, in denen Schülerinnen und Schüler Sequenzen aus bekannten Opern einstudieren, wie dieses Jahr aus der Humperdinck-Oper „Hänsel und Gretel“. Während die Otto-Wels-Grundschule in Kreuzberg bereits zum vierten Mal teilnahm, war mit der Askanier-Grundschule erstmals eine Schule aus Spandau bei „Abenteuer Oper!“ dabei.

Ab dem dritten Projekttag erhielten die Grundschüler eine besondere Verstärkung: Die Bewohner des Seniorenwohnhauses der GEWO BAG in der Freudstraße 11 wurden in die Workshops eingebunden.



Quelle: Tina Merkau

Die Klasse 4a der Askanier-Grundschule in Spandau beim Opern-Workshop mit der Leiterin Anne-Kathrin Ostrop (rechts) von der Komischen Oper Berlin



Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Managementakademie 10. Sommertreffen der Experten

Die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin veranstaltet vom **17. bis 19. Juli 2013** in Heiligendamm das 10. Sommertreffen der Experten. Für die Veranstaltung sind folgende Programmpunkte geplant: „Richtig vergütet? Orientierung für Geschäftsführer & Vorstände von Wohnungsunternehmen“, „Chaos und Plan: Strategien bei unsicheren Rahmenbedingungen“ sowie „Immobilienwirtschaft und Stadt-, Unternehmens- und Personalentwicklung“.

Ferner werden sich die Teilnehmer der Thematik „Psychologie des Verhandeln: Erfahrung eines Ghost Negotiators“ widmen. Außerdem geht es in diesem Jahr u. a. um die Personalentwicklung und die Herausforderung, als Arbeitgeber bei der Gewinnung von Fachkräften die nötige Attraktivität unter Beweis stellen zu können.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.bba-campus.de

Kauf vorwiegend in Berlin

Deutsche Wohnen erwirbt 7.800 Wohnungen



Mit dem Erwerb wächst der Bestand der Deutschen Wohnen auf 90.300 Einheiten

Die Deutsche Wohnen AG kauft insgesamt 7.800 Wohnungen von Blackstone Real Estate Partners, alleine 6.900 davon in Berlin. Den Kaufpreis bestreitet das Immobilienunternehmen teils in bar und teils durch eine Kapitalerhöhung. Wie das Unternehmen mitteilte, überweist sie dem bisherigen Eigentümer Blackstone Real Estate Partners für das erste Immobilienportfolio bestehend aus 6.900 Wohnungen 260 Mio. €. Blackstone erhält außerdem 8,5 Mio. neue Aktien der Deutschen Wohnen, was aktuell rund 125 Mio. € entspricht. Die neuen Papiere sollen vom 1.1.2013 an voll gewinnanteilsberechtigend sein. Blackstone hält nach Abschluss der Transaktion ca. 5% an der Deutsche Wohnen AG. Darüber hinaus erwirbt Deutsche Wohnen rund 900 Wohnungen für rund 51 Mio. € in bar. Mit der kartellrechtlichen Genehmigung der beiden Transaktionen rechnet das Unternehmen in den kommenden Monaten. Die Aktie von Deutsche Wohnen sackte nach Bekanntwerden der Kapitalerhöhung um über 2% ab. Mit diesem Erwerb wächst der Bestand des Wohnimmobilienportfolios der Deutsche Wohnen nach eigenen Angaben auf 90.300 Einheiten, wobei der Bestand zu 54% im Großraum Berlin liegt.

 Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Gesetzgebung

Neues Mietrecht gilt ab 1. Mai

Das Mietrechtsänderungsgesetz wurde im Bundesgesetzblatt verkündet. Es ist somit am 1. Mai 2013 in Kraft getreten. Vermieter und Mieter haben nun Gewissheit: Ab Mai 2013 gelten die geänderten Vorschriften zum Mietrecht, nachdem das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ am 18. März 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde. Lediglich die neuen Vorschriften zum Contracting treten noch nicht im Mai in Kraft. Sie gelten ab Juli 2013.

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

Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“

GdW und BFW als Kooperationspartner

Führende Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entscheiden sich für die neue Kongressmesse „Zukunft Lebensräume“ der Messe Frankfurt. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen unterstützen als wichtige Kooperationspartner das erste Dialog-Forum für die Wohnungs-, Bau- und Pflegewirtschaft zum demografischen Wandel.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, wertet die „Zukunft Lebensräume“ als zukünftige zentrale Veranstaltung seiner Branche zu den vielschichtigen Aspekten des demografischen Wandels. Die interdisziplinäre Kongressmesse, die erstmals der Wohnungs- und Pflegewirtschaft sowie dem Bausektor ein branchenübergreifendes Dialog-Forum bietet, findet am **29. und 30. Oktober 2013 in Frankfurt** statt. Zielgruppen sind Wohnungsunternehmen, Bauträger, Bauzulieferindustrie und Projektentwickler, Investoren und Architekten, Vertreter des Handwerks sowie das ganze Spektrum der Gesundheits- und Pflegewirtschaft. „Die Entscheider unserer 3.000 Mitgliedsunternehmen haben in Frankfurt die Chance, ihr Know-how rund um dieses äußerst aktuelle Thema zu erweitern – dank Vorträgen, Workshops und Best-Practice-Beispielen. Parallel haben sie Gelegenheit, Gespräche auf Augenhöhe zu führen und ihr professionelles Netzwerk zu erweitern – auch auf internationaler Ebene“, so Gedaschko weiter.



„Es ist an der Zeit, die drei Branchen Wohnungs-, Bau- und Pflegewirtschaft, die alle maßgeblich vom demografischen Wandel gefordert sind, zusammenzuführen“, konstatiert Walter Rasch, Präsident des BFW. Auch sein Spitzenverband mit 1.600 Mitgliedern sieht die neue Kongressmesse als innovative Plattform mit Mehrwert. Das große Interesse wertet Klaus Reinke, Mitglied der Geschäftsleitung der Messe Frankfurt Exhibition GmbH, positiv. Dies sei ein eindeutiges Indiz dafür, dass die Veranstaltung die richtigen Inhalte in den Mittelpunkt stelle und zum richtigen Zeitpunkt lanciert wurde. Reinke: „Fakt ist: Der demografische Wandel stellt unsere Gesellschaft vor völlig neue Aufgaben. Das Wohnen in der Zukunft ist dabei eine zentrale Herausforderung, die heute bereits hohe Investitionen in passende, attraktive Wohnformen, ‚assistierende‘ technische Gebäudeausstattung und moderne Dienstleistungen auslöst.“

Mit dem umfassenden Veranstaltungskonzept der „Zukunft Lebensräume“ möchten er und alle Initiatoren dazu beitragen, die gesellschaftlichen Problemstellungen gemeinsam und interdisziplinär anzugehen. Aus diesem Grund stehen Praxisbeispiele nachhaltiger Baukonzepte sowie Barrierefreiheit, neuartige Wohnformen, modular aufgebaute Betreuungs-, Service- und Freizeitkonzepte besonders im Fokus der gerade fertiggestellten Programme. Die DW ist als Medienpartner im Kongressbeirat.

 Weitere Informationen:
www.zukunft-lebensraeume.de

Branchentreffen in Geislingen (Steige) 35. Tag der Immobilie

Der Studiengang Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) veranstaltete Mitte April 2013 den 35. Tag der Immobilie in Geislingen (Steige) zum Thema „Wohnungswirtschaft im Wandel - von der Baugenossenschaft bis zum institutionellen Investor“. Experten diskutierten dabei, welche weiteren Herausforderungen, neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, ein sich wandelnder Wohnungsmarkt mit sich bringt und wie sich die Preise entwickeln werden. U. a. sprach Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), und warnte in seinem Referat vor einer Überforderung der Wohnungswirtschaft bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

 Weitere Informationen:
www.hfwu.de

Unternehmensinitiative GEWOBA unterzeichnet „Charta der Vielfalt“



GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow (2. v. l.) unterzeichnete die Charta der Vielfalt

Anfang April 2013 unterzeichnete die Wohnungsgesellschaft GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen, offiziell die Charta der bundesweiten Wirtschaftsinitiative für Diversity und Diversity-Management. Mit dem damit verbundenen Beitritt zur Unternehmensinitiative „Charta der Vielfalt“ bekennt sich das Unternehmen u. a. zu den Werten Respekt, Wertschätzung, Akzeptanz und Chancengleichheit.

„Mit unseren rund 82.000 Mietern ist das Leben unter den Dächern der GEWOBA so bunt wie die moderne Stadtgesellschaft“, begründet GEWOBA-Vorstand Manfred Sydow den Schritt. Rund 30% der GEWOBA-Mieter haben Migrationserfahrung, ein weiteres Drittel ist über 60 Jahre alt. „Diese Vielfalt ist für uns der Schlüssel, um unsere Quartiere und Angebote weiterzuentwickeln und anzupassen“, so Sydow.

 Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Gemeinschaftsprojekt Aus Brachland wird Lehrgarten



Quelle: bauverein AG

Pflanzen und Sträucher wurden gekauft, aber auch von BUND-Mitgliedern und Eltern der Schulkinder beigesteuert

Für die Erich-Kästner-Schule in Darmstadt-Kranichstein wandelte die Bauverein AG Brachland in einen Lehrgarten um. Der Garten war ein ausdrücklicher Wunsch der Schülerinnen und Schüler, die sich im April im Rahmen einer Projektwoche gemeinsam mit freiwilligen Helfern des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) daran machten, das auf dem Schulgelände gelegene Landstück urbar zu machen. Das Spenden- und Sponsoringkonzept der Bauverein AG sieht vor, vor allem solche Projekte zu fördern, die Kindern und Jugendlichen zugutekommen, präventiven Charakter haben, beispielsweise Gewaltprävention, das Zusammenleben und die Identifikation mit dem direkten Umfeld verbessern oder in denen es um Kunst und kreative Arbeit geht. Von den geförderten Projekten sollen nach Möglichkeit die Mieter des Wohnungsunternehmens profitieren.

 Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Hartz-IV-Empfängerzahlen Seitwärtsbewegung im März

Mit 6,15 Mio. Personen bleibt die Zahl der Leistungsempfänger im März auf annähernd gleichem Niveau wie im Februar. Diese Seitwärtsbewegung ist bereits seit mehreren Jahren im Monat März zu erkennen.

Die Zahlen zeigen u. a., dass in Berlin fünfmal so viele Leistungsberechtigte pro 100 Einwohner zu verzeichnen sind wie in anderen Bundesländern. In den Flächenländern West ist ein Anstieg der Leistungsempfängerzahl von 0,07 % und in den Stadtstaaten von 0,11 % zu beobachten, demgegenüber sanken in den Flächenländern Ost die Zahlen um 0,05 %. In den Stadtstaaten bezieht jeder siebte Bundesbürger Hartz-IV-Leistungen. Viele der Empfänger sind Mieter kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen, was dazu führt, dass die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch die Zahlungsunfähigkeit der Mieter gehemmt wird.

 Weitere Informationen:
www.destatis.de

Wohnen zur Miete Mehrheit der Mieter zufrieden

Eine Befragung des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) durch die GfK Marktforschung sollte die Zufriedenheit deutscher Mieter mit ihrer Wohnsituation überprüfen. Es zeigt sich: Deutschland ist ein Mieterland. Rund 58% der Haushalte wohnen in Mietwohnungen. Die große Mehrheit der Mieter, 85%, ist dabei mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Nur 12% der befragten Mieter sind unzufrieden und planen den Kauf einer eigenen Immobilie.

 Weitere Informationen:
www.vdwbayern.de

Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Wechsel im Vorstand

Nach über 20-jähriger Tätigkeit als Vorstand der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft wird sich **Guido Höffner** (li) Ende des Jahres 2013 in den Ruhestand verabschieden.

Der Aufsichtsrat hat **Thomas Bauer** zum Vorstand bestellt, er wird die Position zum 1. Oktober 2013 übernehmen.



Quelle: Bau AG

 Weitere Informationen:
www.bau-ag-kl.de

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Gransee Geschäftsführerwechsel

Marion Schönberg übernahm zum 1. April 2013 die Geschäftsführung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH Gransee. Ulrich Springborn, bisheriger Geschäftsführer, ist nun in Altersteilzeit.

 Weitere Informationen:
www.gewo-gransee.de

Wohnungsgenossenschaft „Havelblick“ Neues Vorstandsmitglied

Steffen Kulesa ist seit dem 10. April 2013 neues Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Havelblick eG, Werder. Andreas Ackermann ist zum 9. April 2013 aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden.

 Weitere Informationen:
www.wg-havelblick.de

Deutsche Annington Rolf Buch zum CEO ernannt



Quelle: Deutsche Annington

Die Deutsche Annington Immobilien SE (DAIG) gab die Ernennung von **Rolf Buch** zum designierten Vorstandsvorsitzenden (CEO) zum 1. März 2013 bekannt.

Am 1. April wird Rolf Buch Vorstandsvorsitzender (CEO). Buch war bisher Vorstandsmitglied der Bertelsmann SE und Vorstandsvorsitzender der Arvato AG.

 Weitere Informationen:
www.deutsche-annington.com

Degewo Neuer Aufsichtsratsvorsitzender



Quelle: Vivento/Deutsche Telekom AG

Der Aufsichtsrat der degewo Aktiengesellschaft wählte Ende April 2013 **Volker Halsch** zu seinem Vorsitzenden. Er löst damit Jürgen Steinert ab, der den Aufsichtsrat als stellvertretender Vorsitzender seit November 2012 leitete. Der Aufsichtsrat setzt sich nun aus folgenden Mitgliedern zusammen: Volker Halsch, Vorsitzender des Aufsichtsrates, Jürgen Steinert, stellvertretender Vorsitzender

des Aufsichtsrates, Senator a. D., Maria Berning, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gerd von Brandenstein, Aufsichtsratsmitglied der Siemens AG, Dr. Bärbel Grygier, Bezirksbürgermeisterin a. D., Karin Mach, degewo AG, Kay-Uwe Müller, dgs Gebäudeservice GmbH, Dr. Margaretha Sudhof, Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Finanzen, und Angelika Wierzchowski, Betriebsratsvorsitzende der degewo AG.

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Baugenossenschaft Freie Scholle Neuer Vorstand



Quelle: Freie Scholle

Zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Freie Scholle zu Berlin eG ist am 1. April 2013 **Hans-Jürgen Hube** bestellt worden. Das bisherige nebenamtliche Vorstandsmitglied, Baugenosse Jörg Schmidt, ist nach vierjähriger Tätigkeit aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden. Der Vorstand der Genossenschaft besteht ab 1. April 2013 aus den Baugenossen Jürgen

Hochschild und Hans-Jürgen Hube.

 Weitere Informationen:
www.freiescholle.de



Quelle: 3DBO Grafik + Visualisierung

Auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Kirche im Berliner Ramsteinweg errichtet die HWS 15 barrierearme Wohnungen

Erbbaurecht und Wohnungswirtschaft

Die drei Seiten einer Medaille

Das fast 100 Jahre alte Rechtsinstitut des Erbbaurechtes ist in der Wohnungswirtschaft wohl bekannt. Es ist eine sichere Assetklasse, die darüber hinaus als Instrument der Boden - und Sozialpolitik ausgestaltet werden kann. In der aktuellen Diskussion um die Schaffung von Wohnraum wird der kapitalschonende und gemeinwohlfördernde Aspekt des Erbbaurechtes immer wieder hervorgehoben. Ein Praxisbeispiel aus Berlin verdeutlicht, wie Wohnungsunternehmen mit Erbbaurechten umgehen und sie als Geschäftsgegenstand (wieder)entdecken.



Jörn von der Lieth
Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches Wohnungsunternehmen (HWS), Berlin

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht. Bereits im römischen Recht finden sich Vorläufer der mittelalterlichen „städtischen Bodenleihe“. Dieses,

seinerzeit auch Bauleihe, genannte Recht hat die Entwicklung deutscher Städte und das Gemeinwohl maßgeblich gefördert. Adlige und kirchliche Grundstückseigentümer waren nicht bereit, ihr Eigentum zu veräußern und damit dauerhaft abzugeben. Durch die Möglichkeit mittels Erbbaurechten (zeitweise) zusätzliches Bauland zu schaffen, ist dieses Instrument für die öffentliche Hand als Korrektiv gegen Bodenspekulationen und zur Bodenpolitik geeignet.

In Deutschland wurde im Jahr 1919 die Verordnung über das Erbbaurecht in Kraft gesetzt (seit 2007 Erbbaurechtsgesetz). Ein Erbbaurecht kann demnach als grundstücksgleiches Recht beschrieben werden. Es kann wie Eigentum belastet, veräußert und vererbt werden. Es ist für Eigentümer und Bauherren aufgrund der gleichbleibenden und kalkulierbaren Erbbauzinsen eine sichere Möglichkeit, die „Ausschläge“ am Immobilienmarkt abzufedern und eine langfristige Planungssicherheit zu haben.

Die überwiegende Anzahl der Erbbaurechtsausgeber in Deutschland sind die öffentliche Hand, die Kirchen und Stiftungen. Nach Studien des Journalisten Thomas Licher sind 5% der für das Wohnen genutzten Flächen in Deutschland auf Erbbaurechten entstanden. Die Bauherren hätten für diesen Grund und Boden rund 50 Mrd. € ausgeben müssen. Durch das Erbbaurecht konnte dieses notwendige Kapital geschont und für die Herstellung von Wohnraum genutzt werden. Mehr als 90% der befragten Kommunen und Kirchen geben an, Erbbaurechte zu besitzen. Die überwiegende Anzahl der Erbbaurechtsausgeber verfügen dabei über 500-2.000 Erbbaurechte. Auch Privatpersonen und Wohnungsbaugesellschaften geben Erbbaurechte aus.

In den neuen Bundesländern bestand durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz die Möglichkeit, die Bestellung eines Erbbaurechtes zu verlangen. Hierdurch sind viele Grundstückseigentümer unverhofft Erbbaurechtsausgeber geworden.

Erbbaurechte als Mittel der Kapitalbeschaffung

Wohnungsunternehmen werden in der Regel Erbbaurechtsnehmer, um sich Boden für Neubauten zu beschaffen. Als Instrument der Kapitalbeschaffung ist das Erbbaurecht in der Wohnungswirtschaft bisher wenig genutzt. Um Kapital für notwendige Investitionen zu beschaffen, können Wohnungsunternehmen den Grund und Boden an einen Dritten veräußern, um im Rahmen eines Erbbaurechtes die Nutzung der vorhandenen Gebäude zu sichern. Damit entsteht ein dem „sale and lease back“ ähnliches „sale and leasehold back“-Verfahren. Viele der im Deutschen Erbbaurechtsverband organisierten Mitglieder (siehe den folgenden Artikel in dieser DW) nutzen dieses Geschäftsmodell als Erbbaurechtsausgeber zur Kapitalanlage.

Erbbaurechte als Instrument der Portfoliobereinigung

Das Erbbaurecht als eigene Assetklasse wird bei Wohnungsunternehmen eher zufällig entstanden sein. Viele Unternehmen sind Erbbaurechtsausgeber geworden, um bei der Entwicklung von Eigentumsmaßnahmen alle Grundstücke veräußern zu können oder weil die Grundstücksnutzer in den neuen Bundesländern ein Erbbaurecht aufgrund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes verlangt haben. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wird dieses Instrument noch viel zu wenig genutzt. Wohnungsunternehmen können das Gebäude veräußern und ein Erbbaurecht ausgeben. Dadurch behält sich das Unternehmen die Möglichkeit vor, nach Ablauf des Erbbaurechtes die Immobilie wieder vollständig nutzen zu können.



Die Nutzung von Erbbaurechten setzt Kapital frei, welches für Neubau und Modernisierungsvorhaben genutzt werden kann. Spatenstich für den Neubau Ramsteinweg 23 im Berliner Stadtteil Zehlendorf-Süd



Das HWS-Erbbaurechtsteam Frau Mandy Schulze (li) und Frau Sophia Brandt



Modernisiertes HWS-Gebäude in Berlin-Zehlendorf. Es steht auf einem Erbbaurechtsgrundstücke der Kirche

Erbbaurechtsverwaltung als neues Geschäftsfeld

Um Erbbaurechte professionell verwalten zu können, benötigt man u. a. geeignetes Personal, eine funktionsfähige IT und eine auf die Verwaltung von Immobilien ausgerichtete Organisation. Diese Ressourcen sind bei Wohnungsunternehmen grundsätzlich vorhanden. Die notwendige Mindestanzahl an Erbbaurechten ist bei kommunalen und kirchlichen Unternehmen häufig bei deren Gesellschaftern vorhanden. Bisher fehlte oftmals die Möglichkeit, notwendiges Wissen über die Verwaltung von Erbbaurechten auf- und auszubauen. Durch die Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes wird die Ressource „Informationen“ nunmehr erschlossen. So ist es Wohnungsunternehmen möglich, auch Dritten eine professionelle Verwaltung von Erbbaurechten anbieten zu können. Die Hilfswerk-Siedlung (HWS) ist ein kleiner Erbbaurechtsausgeber, ein erfahrener Erbbaurechtsnehmer und ein neuer Erbbaurechtsverwalter. Über die Verwaltung

von kirchlichen Gartenanlagen ist die Hilfswerk-Siedlung GmbH zu einem Erbbaurechtsverwalter geworden. Eine erhebliche Anzahl der Gartennutzer hat nach der Wiedervereinigung den Antrag auf Erbbaurechte nach dem Sachenrechtsberei-

„Wohnungsunternehmen können als Erbbaurechtsnehmer, Erbbaurechtsausgeber und Verwalter für Erbbaurechte auftreten.“

nigungsgesetz gestellt. So war es notwendig, die Schaffung und Verwaltung von Erbbaurechten zu organisieren. Aufgrund der speziellen Fragestellungen und Fachthemen erschien es der HWS sinnvoll, diese Verwaltung von der Wohnungsverwaltung abzulösen und ein eigenes Team zu bilden. Die ausgebildeten Kaufleute der Immobilienwirtschaft wurden im Rahmen der Personalentwicklung entsprechend geschult und bilden nun eine Art unternehmensinternen „Thinktank“. Das neue Team bildet seit letztem Jahr eine Kauffrau der Immobilienwirtschaft speziell für die Verwaltung von Erbbaurechten aus. Diese Verwaltung wird auch anderen, wie Kommunen und Stiftungen, angeboten. ■



Quelle: Liemak

Neubau von Reihen- und Doppelhäusern im Quartier Waldviertel in Osnabrück. Das Liemak-Wohnbauprojekt wurde von Michelmann Architekten aus Hannover entworfen und ist ein typisches Erbbaurechtsprojekt

Erbbaurecht – die unbekannte Chance

Deutscher Erbbaurechtsverband in Berlin gegründet

Mehr als 100 Jahre existiert das Erbbaurecht schon in Deutschland. Die dadurch mögliche Trennung des Eigentums am Grundstücken vom Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude eröffnet – angesichts hoher und steigender Bodenpreise gerade heute – vielfältige Chancen. Dies war Anlass für die Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes am 20. Februar 2013 in Berlin.



Dagmar Reiß-Fechter
Geschäftsführender Vorstand
ESWiD Evangelischer Bundes-
verband für Immobilienwesen in
Wissenschaft und Praxis e. V.
Nürnberg



Dr. Matthias Nagel
Geschäftsführer
Liemak GmbH, ein Unternehmen
der Klosterkammer Hannover

daraus sofort sichtbar. Dies ist besonders deshalb erstaunlich, weil die aktuelle Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt das Erbbaurecht hochinteressant macht.

Investition in Grund und Boden – Liquiditätsvorteile

Vor allem in den Ballungsgebieten ist es in den letzten Jahren zu hohen und stark steigenden Grundstückspreisen gekommen. Die Nachfrage nach Grundstücken ist groß und das Angebot knapp. Diese Entwicklung wird durch die Verschuldungspolitik und Währungskrise in Europa weiter verstärkt. Denn die Bereitschaft, ver-

Ein Gebäude erwerben oder bauen, ohne ein Grundstück kaufen zu müssen? Diese Möglichkeit des deutschen Rechts ist wenig verbreitet und wohl auch wenig bekannt. So hat eine Untersuchung 2008 ergeben, dass rund 5% der Wohnflächen in Deutschland auf Grundstücken im Erbbaurecht stehen. Statistisch gesehen, steht somit

jedes 20. Wohngebäude auf „fremdem“ Boden, also auf Grundstücken, die nicht den Hauseigentümern gehören. Konservativ geschätzt entspricht dies aber einem Marktwert von gut 50 Mrd. €. Das augenscheinliche Missverhältnis zwischen der faktischen Bedeutung des Erbbaurechts und der Bekanntheit in der öffentlichen Wahrnehmung wird

meintlich sicheres Grundeigentum zu verkaufen, ist in dieser Situation wenig ausgeprägt. Hier kann das Erbbaurecht sehr hilfreich sein. Es ermöglicht dem Grundstückseigentümer, seine Liegenschaften zur Bebauung zur Verfügung zu stellen, ohne sie zu verkaufen. Der Bauwillige kann das Grundstück nutzen, ohne dieses kaufen zu müssen. Für das Recht, das Grundstück bebauen zu können, erhält der Grundstückseigentümer ein Nutzungsentgelt, Erbbauzins genannt. Der Bauherr muss im Gegenzuge keine Liquidität für die Nutzung des Grundstücks in der Bauphase oder bei Kauf des Gebäudes bereitstellen. Der Erbbauzins wird regelmäßig an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt und „zwangsversteigerungsfest“ im Grundbuch eingetragen. Er ist also umfänglich wertgesichert. Damit ist das Erbbaurecht für den Grundstückseigentümer in vielfältiger Weise interessant. Es ist einerseits Vermögenssicherung und Vermögensvorsorge. Andererseits können Grundeigentümer, die wegen gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen Grundstücke nicht verkaufen dürfen – wie z. B. Stiftungen, Kirchengemeinden usw. –, diese mit dem Erbbaurecht trotzdem für eine Bebauung zur Verfügung stellen. Schließlich erhalten Kommunen mit dem Erbbaurecht die Möglichkeit, stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele zu befördern und Bodenspekulationen entgegenzuwirken. Es lassen sich z. B. gezielt junge oder kinderreiche Familien ansprechen, die im Erbbaurecht Wohneigentum erwerben können. Aber auch für die „Wohngeneration 50 plus“ ist das Erbbaurecht wegen der Liquiditätsvorteile interessant. So bleiben ausreichend Mittel vorhanden, um persönliche Vorlieben zu pflegen oder für eine spätere Pflege vorzusorgen.

Liquiditätsgewinn auch für Unternehmen

Das Erbbaurecht ist auch im gewerblichen Immobilienbereich äußerst attraktiv. Bei baulichen Investitionsmaßnahmen im Erbbaurecht lässt sich die Finanzierung des Grundstücks einsparen. Auf diese Weise bleiben betriebliche Finanzmittel für den eigentlichen unternehmerischen Zweck verfügbar, anstatt in Grundstücken gebunden zu werden. Werden die Grundstücke von bereits bebauten Firmenimmobilien durch die Bestellung eines Erbbaurechts nachträglich abgespalten, lässt sich hierdurch neue betriebliche Liquidität schöpfen.

Schließlich kann das Erbbaurecht auch die Rentabilität der Vermietung oder Verpachtung steigern. So ist der Erbbauzins als Nutzungsentgelt für ein Grundstück steuerlich abzugsfähig, während bei Volleigentum der Grundstückswert nicht abschreibungsfähig ist.

Verbandsgründung in Berlin

Um die vielfältigen Vorteile für Grundstückseigentümer, Gebäudeeigentümer und Bauherren deutlich zu machen, haben sich acht große Einrichtungen, Verbände und Stiftungen, die in Deutschland Erbbaurechte zur Verfügung stellen oder verwalten, zur Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes in Berlin zusammengeschlossen. Damit soll das Erbbaurecht und seine vielfältigen Einsatzmöglichkeiten bekannter gemacht und weiterentwickelt werden.

Der Verband will dabei als Anlaufstelle dienen für alle Informationen rund um das Erbbaurecht sowie als Veranstalter von Fachtagungen und Diskussionsforen. Durch seine Satzung ist er hierbei unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Zweck ausgerichtet. ■

GRÜNDUNGSMITGLIEDER

Klosterkammer Hannover,
rd. 16.500 Erbbaurechte
www.klosterkammer.de und
www.Liemak.de

Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg,
rd. 8.300 Erbbaurechte
www.pfarrpfuendestiftung.de

Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg,
rd. 14.000 Erbbaurechte
www.esp-schoenau.de

Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz
rd. 3.100 Erbbaurechte,
www.sbk-bs.de

Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin
rd. 300 Erbbaurechte in der Verwaltung
www.HWS-Berlin.de

Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Kassel
www.ekkw.de

ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V., Nürnberg,
evangelischer Interessenverband
www.esw-deutschland.de

KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V., Berlin,
katholischer Interessenverband
www.ksd-ev.de

 Weitere Informationen:
www.erbbaurechtsverband.de



Ende Februar 2013 wurde in Berlin der Deutsche Erbbaurechtsverband gegründet und am 20. März ins Vereinsregister eingetragen – sein Ziel: die Einsatzmöglichkeiten des Erbbaurechts bekannter machen und weiterentwickeln



Jörn von der Lieth

Hans-Christian Biallas

Quelle: Wonne Rischke

Herr Biallas, was gab den Anstoß zur Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes?

Biallas: Seit 2009 gab es mehrere informelle Treffen größerer Erbbaurechtsausgeber, aus denen die Idee zur Verbandsgründung hervorging. Unser Beweggrund ist es, das Thema Erbbaurecht in der Öffentlichkeit bekannter zu machen, falsche Vorstellungen über das Erbbaurecht zu korrigieren sowie Banken und Notare über das Erbbaurecht zu informieren.

von der Lieth: Wie nötig die Verbandsgründung ist, zeigt der Umstand, dass es zwar eine Kaninchenzüchterzeitung gibt, aber keine Erbbaurechtszeitung. Das ist doch sehr erstaunlich, wenn man bedenkt, wie viele große Institutionen wie beispielsweise die Klosterkammer Hannover mit dem Thema Erbbaurecht zu tun haben.

Welches sind die falschen Vorstellungen, die Sie angesprochen haben?

Biallas: In der jetzigen Niedrigzinsphase melden sich Stimmen zu Wort, die meinen, das Erbbaurecht sei völlig deplatziert. Die meisten Erbbaurechtsausgeber verlangen ja etwa 5 %

des Bodenrichtwerts als Erbzins, während man über die Bank heute schon für 2,8% finanzieren kann. Aber diese Denkweise ist mir zu kurzfristig. Das Erbbaurecht ist eine langfristige Angelegenheit. Berechnungen zeigen, dass über die gesamte Laufzeit von meistens 99 Jahren das Erbbaurecht eine interessante Alternative zum Kauf des Grundstücks ist - gerade für Menschen mit wenig Eigenkapital, die dank Erbbaurecht das Grundstück nicht finanzieren müssen. Aber das Erbbaurecht ist nicht nur für individuelle Hausbauer interessant: Auch für Wohnungs- und Immobilienunternehmen schafft es Liquidität, die in die Gebäude fließen kann.

Welchen Ruf hat das Erbbaurecht? Muss man daran arbeiten, ihn zu verbessern?

Biallas: Das ist ein ganz wesentliches Motiv für die Gründung unseres Verbandes. In die Kritik kommt das Erbbaurecht ja in der Regel dann, wenn ein Erbbaurecht neu ausgegeben wird und sich der Erbbauzins erheblich erhöht - beispielsweise weil sich die Gemeinde gut entwickelt hat und der Bodenrichtwert entsprechend gestiegen ist. Dann kann es schon zu Konflikten kommen.

von der Lieth: Trotzdem hat das Erbbaurecht einen guten Ruf - z. B. bei jungen Familien, die ihr Eigenkapital ins Haus statt ins Grundstück stecken können, oder bei Kommunen, denen das Instrument die Möglichkeit eröffnet, Flächen zu Wohnungsbauland zu machen, ohne sie dauerhaft aus der Hand geben zu müssen.

Biallas: Ausgezeichnet ist der Ruf des Erbbaurechts übrigens auch beim Gewerbe. Ich sage immer: Mein größter, sehr zufriedener Erbpächter ist die Weltfirma Bahlsen in Barsinghausen.

Wie wollen Sie konkret vorgehen, um das Erbbaurecht bekannter zu machen?

Biallas: Ganz wichtig ist es, dass die Erbbaurechtsausgeber sich untereinander austauschen. Deshalb wollen wir die Informationen der Erbbaurechtsausgeber sammeln und anderen zugänglich machen, indem wir z. B. Fachtagungen organisieren.

Auch politisch gilt es, aktiv zu werden. Denn auf bundespolitischer Ebene gibt es Stimmen, die in Frage stellen, ob das Erbbaurecht noch zeitgemäß ist, und vorschlagen, den Erbbauzins in Niedrigzinsphasen zu senken. Das aber wäre

Interview mit Hans-Christian Biallas und Jörn von der Lieth

„Das Erbbaurecht ist ein effektives Portfolioinstrument“

In der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Praxis spielt das Erbbaurecht eine bedeutende Rolle. Trotzdem findet es in der Öffentlichkeit meist nur wenig Aufmerksamkeit. Das will der neu gegründete, in Berlin ansässige Deutsche Erbbaurechtsverband ändern. Wie er das erreichen will und welches Potenzial das Erbbaurecht für Wohnungsunternehmen birgt, erläutern Verbandspräsident Hans-Christian Biallas, der auch Präsident der Klosterkammer Hannover ist, und Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH, die zu den Gründungsmitgliedern des Vereins gehört.

rechtlich nicht zulässig und im Hinblick auf die Langfristigkeit auch nicht sinnvoll.

von der Lieth: Dabei wollen wir zeigen, dass es beim Erbbaurecht eben nicht nur um das Thema Einfamilienhaus geht.

Welche Vorteile bietet das Instrument des Erbbaurechts für Wohnungsunternehmen?

von der Lieth: Es ist flexibel und deshalb eine gute Finanzierungsmöglichkeit sowie ein effektives Portfolioinstrument. Ein Beispiel: Bei der Hilfswerk-Siedlung haben wir den Fall, dass ein Gebäude nicht in unser Portfolio passt, dass wir aber das Grundstück behalten möchten, um uns für die Zukunft alle Optionen offenzuhalten. Jetzt verkaufen wir nur das Haus und bieten dem Erwerber gleichzeitig ein Erbbaurecht an. Man kann das Instrument flexibel handhaben und die Dauer des Vertrags z. B. auf 30 Jahre beschränken. Eine andere Möglichkeit ist insbesondere in strukturschwachen Gebieten attraktiv: Wenn ein Unternehmen Geld für Instandhaltung und energetische Modernisierung braucht, bietet es sich an, den Grund und Boden weiterzugeben, zum Beispiel an die Klosterkammer, sich aber gleichzeitig

ein Wiederkaufsrecht zu sichern. Dadurch kann sich ein Unternehmen Finanzierungsquellen erschließen, ohne sein ganzes Produkt aufzugeben.

Könnte eine Vergabe im Erbbaurecht auch eine Alternative zum Komplettverkauf kommunaler Wohnungen sein?

von der Lieth: Aus wirtschaftlicher Sicht halte ich das für eine sehr gute Möglichkeit. Wenn eine Kommune nur die Gebäude verkauft und die Grundstücke behält, so bleiben ihre Einflussmöglichkeiten gewahrt. Denkbar ist es auch, die Gebäude zu behalten und die Grundstücke zu verkaufen, um sie dann im Erbbaurecht zu pachten.

Biallas: Nicht nur wirtschaftlich, sondern auch politisch ist ein solches Vorgehen sinnvoll. Beim Verkauf kommunaler Wohnungsbestände wird ja sehr schnell der Vorwurf erhoben, es werde das Tafel Silber verscherbelt. Das von Herrn von der Lieth geschilderte Verfahren wäre ein klares Signal, dass gerade das nicht geschieht. Wenn einem das Grundstück weiter gehört, kann man wohnungspolitisch Einfluss ausüben. Als Steuerungsinstrument ist das Erbbaurecht für eine

Kommune oder für eine Stiftung also durchaus interessant.

von der Lieth: Trotzdem wird dieses Instrument von Kommunen viel zu selten genutzt. Die Kommune könnte das Grundstück zum Beispiel im Erbbaurecht einem sozial verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen geben und den Erbbauzins reduzieren, wenn dafür eine bestimmte Miethöhe nicht überschritten wird.

Interessieren sich Investoren überhaupt für solche Modelle?

von der Lieth: Durchaus. In Hamburg gibt es z. B. eine Erbbau AG. Auch Pensionskassen sind offen für das Erbbaurecht. Sogar nicht-deutsche Investoren, besonders aus dem angelsächsischen Bereich, wenden das Instrument des Erbbaurechts gern an.

Biallas: Man sieht: Das Erbbaurecht ist für Investoren jeder Art interessant.

Herr Biallas, Herr von der Lieth, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Softwareumstellung - eine große Herausforderung für jedes Wohnungsunternehmen

Wohnungs- und Immobilienunternehmen nutzen ihre wohnungswirtschaftliche Rechnungslegungssoftware i.d.R. über lange Zeiträume - mehr als zehn Jahre sind keine Seltenheit. Wenn die Software nicht mehr die notwendigen gesetzlichen oder unternehmensinternen Anforderungen erfüllen kann, wird ein Wechsel erforderlich. So kann z. B. die Einführung des einheitlichen Zahlungsraums in Europa zum 1. Februar 2014, SEPA-Umstellung genannt, ein Grund für einen Softwarewechsel sein.



Hartmut Eßl
Spezialist für IT-Prüfungen
VdW südwest

Ein Wechsel der Rechnungslegungssoftware (ERP-System), möglicherweise auch gleichzeitig verbunden mit einem Wechsel des Softwareanbieters, stellt für jedes Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine große Herausforderung und eine sehr komplexe Aufgabenstellung dar, denn häufig ist es notwendig, auch die Geschäftsprozesse an die neue Software anzupassen oder völlig neu zu strukturieren. Oft wird der Umfang einer Softwareumstellung extrem unterschätzt. Für ein solches Projekt ist ein Zeitraum von mind. sechs Monaten bis zu einem Jahr oder länger einzuplanen. Denn mit dem Kauf einer neuen Software allein ist es nicht getan, da neben den Geschäftsprozessen auch i.d.R. die Hardware angepasst werden muss und eine umfassende Parametrisierung (Anpassung der Steuerungselemente der Software an die Vorgaben des Wohnungsunternehmens) zu erfolgen hat.

Der Umstellungsprozess

Der gesamte Umstellungsprozess sollte als übergreifendes Unternehmensprojekt initiiert werden, an dem neben der Unternehmensleitung und dem IT-Verantwortlichen auch Mitarbeiter der betrof-



**WP/StB
Dr. Heinz Jürgen Schirduan**
Vorstand
VdW südwest

fenen Fachabteilungen teilnehmen. Er ist in verschiedene Phasen unterteilt, die im Folgenden am Beispiel der SEPA-Umstellung ausführlich erläutert werden (siehe Abbildung unten).

Bis zum 1. Februar 2014 müssen die Zahlungssysteme der einzelnen Softwareprodukte den Anforderungen von SEPA entsprechen (siehe auch S. 86 dieser DW). Dies stellt eine große Herausforderung für alle Softwarehäuser, aber auch für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen dar. Die Unternehmensleitung jedes Wohnungsunternehmens muss sich daher die Frage stellen, ob das eingesetzte ERP-System zum festgelegten Stichtag die Anforderungen von SEPA erfüllen kann. Wird diese Frage mit „Nein“ beantwortet, wird die Einführung einer neuen Software zwingend erforderlich.

Projektphasen einer Softwareumstellung

Planungsphase	
Entwicklung von Individualsoftware	Einführung von Standardsoftware
• Definitionsphase	• Definitionsphase
• Entwurfsphase	• Analysephase
• Realisierungsphase	• Design- und Customizingphase
Testphase	
Datenmigrationsphase	
Produktivsetzungsphase	

Individualsoftware versus Standardsoftware

Bei Softwareumstellungen in der Wohnungswirtschaft kann die Phase der „Entwicklung von Individualsoftware“ vernachlässigt werden, denn es wird nahezu ausschließlich Standardsoftware unterschiedlicher Hersteller verwendet. Nur sehr selten werden von den Wohnungsunternehmen vollständige Programme oder Programmteile selbst entwickelt oder eine Entwicklung in Auftrag gegeben. Für das Beispiel der SEPA-Umstellung wird somit nur die Phase der „Einführung von Standardsoftware“ betrachtet.

Definitionsphase

In der Definitionsphase werden mit Hilfe eines Pflichtenheftes die Anforderungen an die neue Software so detailliert wie möglich festgehalten. Im Falle der SEPA-Umstellung sind dies z. B. alle Anforderungen, die im Zusammenhang mit den Mandaten und deren Verwaltung zu sehen sind. Insbesondere muss die Software in der Lage sein, das neue Format für die Bankverbindung International Bank Account Number (IBAN) und Bank

Identifizier Code (BIC), die die alte Kontonummer und Bankleitzahl ersetzen, zu unterstützen.

Analysephase

In der „Analysephase“ findet dann die Auswahl und Beschaffung der

neuen Rechnungslegungssoftware statt. Hilfreich beim Vergleich verschiedener Softwareprodukte sind eigens erstellte Checklisten, die die Anforderungen (Pflichtenheft) und den jeweiligen Erfüllungsgrad eines jeden Softwareproduktes darstellen, um sie anhand nachvollziehbarer Kriterien vergleichen zu können. Eine wesentliche Bedeutung kommt der Definition von K.-o.-Kriterien zu, die dafür sorgen, dass ein Softwareprodukt bei Nichterfüllung aus der engeren Wahl ausscheidet. Bei der Beurteilung der Softwareprodukte sind auf jeden Fall die Fachabteilungen einzubeziehen, da die Mitarbeiter letzten Endes mit der Software arbeiten müssen. Hilfreich kann hierbei der Besuch bei einem Referenzunternehmen sein, das ein bestimmtes Softwareprodukt im Einsatz hat, um im direkten Dialog mit den Anwendern die Funktionalitäten der neuen Software im produktiven Einsatz beurteilen zu können.

Diese Phase der Softwareauswahl ist besonders wichtig; leider wird deren Bedeutung erfahrungsgemäß oftmals unterschätzt. Am Ende der Analysephase wird die ausgewählte Rechnungslegungssoftware beschafft.

Design- und Customizingphase

Gegenstand dieser Phase sind im Wesentlichen das Konzept zur Anpassung der Geschäftsprozesse und des IT-Kontrollsystems einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Berechtigungsvergabe (Berechtigungskonzept) und das darauf aufbauende Parametrisierungskonzept (siehe folgende Abbildung mit Parametrisierungsbeispiel).

Beispiele für eine Parametrisierung

- Anzahl der Buchungsperioden
- Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft
- Buchungsschlüssel oder Vorgangsschlüssel
- Einrichtung/Verwaltung von Stammdaten

Bei der Einführung einer neuen Software ist besonders darauf zu achten, dass manuelle und automatisierte Kontrollen in den IT-gestützten Geschäftsprozessen, interne Kontroll- und Abstimmverfahren im Rechnungswesen, die Schnittstellen zwischen den Softwaremodulen und die Überwachung der Kontrollen neu implementiert werden. Ebenso ist ein völlig neues Berechtigungskonzept aufzubauen, damit jeder Anwender nur die Zugriffsberechtigungen erhält, die für seine tägliche Arbeit notwendig sind.

Testphase

In der „Testphase“ werden alle vom IT-Projekt betroffenen Geschäftsvorfälle (Testfälle) in ausreichendem Maß in einer möglichst produktions-

nahen abgeschlossenen Umgebung (Testsystem) getestet. Nun muss sich die neu konfigurierte und parametrisierte Rechnungslegungssoftware beweisen. Üblicherweise werden die Tests durch die Fachabteilungen vorgenommen und dokumentiert. Mit den Tests wird das Ziel verfolgt, die Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der neuen Rechnungslegungssoftware zu beurteilen. Die Testphase endet mit der jeweiligen Abnahme (Freigabe) durch die Tester.

Datenmigrationsphase

In der Datenmigrationsphase wird das Migrationskonzept entwickelt, welches das Verfahren zur Übertragung der Altdaten (Stammdaten und Bewegungsdaten) auf das neue Softwaresystem (Migration) sowie die vom Unternehmen durchzuführenden Migrationstests festlegt. Normalerweise finden bis zur endgültigen Datenübernahme mehrere Testdatenüberleitungen mit nachfolgender Überprüfung statt, bis aufgrund der durchgeführten Tests die Datenüberleitung durch das Wohnungsunternehmen als fehlerfrei beurteilt wird.

Produktivsetzungsphase

In der abschließenden „Produktivsetzungsphase“ wird die neue Software nach erfolgreicher endgültiger Datenüberleitung und nach erfolgter schriftlicher Freigabe durch die Fachabteilungen produktiv gesetzt, d. h. in den sog. Regelbetrieb übernommen. Ein wesentlicher Punkt ist hierbei, dass alle betroffenen Softwaremodule hinreichend durch die Fachabteilungen auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Funktionalität getestet und durch ein entsprechendes Formblatt schriftlich freigegeben worden sind.

Bei der SEPA-Umstellung wird der Umstellungsprozess für das IT-gestützte Rechnungssystem sicherlich nach dem oben beschriebenen Schema ablaufen. Allerdings sind im Falle der SEPA-Umstellung auch noch weitere Auswirkungen zu betrachten, die nicht direkt das Rechnungssystem, sondern die zusätzlich eingesetzten Programme, wie Electronic Banking oder Cash-Management, betreffen. Außerdem sind alle Einzugsermächtigungen des Wohnungsunternehmens zu analysieren und entsprechend den notwendigen SEPA-Anforderungen anzupassen.

Einbindung des Prüfers

Im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung bzw. der Jahresabschlussprüfung muss sich der Abschlussprüfer mit der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Buchführung und der zugrundeliegenden IT-gestützten Rech-

nungslegungssysteme beschäftigen und damit auch mit geplanten und erfolgten Softwareumstellungen. Sinnvoll und empfehlenswert ist eine frühzeitige Einbindung des Prüfers im Rahmen einer sog. „projektbegleitenden Prüfung“ (vgl. IDW Prüfungsstandard 850), um den gesamten Umstellungsprozess, von der Planung bis hin zur endgültigen Abnahme und Produktivsetzung, zu begleiten. Zumindest aber muss durch den Prüfer eine Migrationsprüfung (Prüfung der Datenübernahme) vorgenommen werden, damit er ein Urteil über die Vollständigkeit und Richtigkeit der Datenbasis treffen kann. Die Migrationsprüfung erfolgt entweder im Rahmen der Abschlussprüfung oder je nach Vereinbarung davon zeitlich unabhängig.

Fazit

Softwareumstellungen betreffen immer auch eine Reihe unternehmensübergreifende Geschäftsprozesse, wissen Praktiker aus den Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie den systemanbietenden Softwarefirmen: „Eine neue Software ist ein Thema mit großer Tragweite in einem Unternehmen. Es sollte allen klar sein, dass es hier um deutlich mehr geht, als nur die IT-Systeme umzustellen. Wer die ganzen Vorteile einer neuen, moderneren Software nutzen möchte, muss auch die betroffenen Geschäftsprozesse auf den Prüfstand stellen und dort, wo es sinnvoll ist, optimieren, manchmal muss man auch ‚alte Zöpfe abschneiden‘. Besonders die unternehmensübergreifenden Geschäftsprozesse tragen auf Basis einer hohen Integration erheblich zu mehr Sicherheit, Transparenz und Effizienz bei“, erklärt z. B. Dr. Olaf-Rüdiger Hasse, Vorstandsmitglied der Aareon AG.

Eine Softwareumstellung und die hiermit verbundenen komplexen Anforderungen können daher für das betroffene Wohnungs- und Immobilienunternehmen auch ein Risiko darstellen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei der Umstellung Fehler in Bezug auf Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit des IT-gestützten Rechnungssystemes auftreten können, die nur unter hohem zeitlichen Aufwand und Mehrkosten zu bereinigen sind. Eine frühzeitige Einbindung externen Sachverständigen in die Planung einer Softwareumstellung hilft, Probleme zu vermeiden, Fallstricke zu umgehen und schneller zu einer sachlich fundierten Entscheidung zu gelangen.

Auch die Prüfungsorganisationen des GdW unterstützen Sie gern bei einem Softwareumstellungsprozess, insbesondere im Rahmen der anstehenden SEPA-Einführung, die bis zum 31. Januar 2014 abgeschlossen sein muss. ■



Nationale Kontonummern und Bankleitzahlen sind spätestens ab Februar 2014 Vergangenheit. Die IBAN (International Bank Account Number) als neue europäische Kontonummer und die BIC (Bank Identifier Code) als internationale Bankleitzahl treten an ihre Stelle

SEPA

Keine Last mit der Lastschrift?

Ab Februar 2014 ersetzt das europäische SEPA-Verfahren die nationalen Zahlungsverfahren. Das bedeutet einige Umstellungen bei Informationstechnik und Bestandsmanagement, wenn die aktuellen Lastschrift- bzw. Einzahlungsverfahren auf SEPA migriert, neue Zahlungsmodalitäten einpflegt und Mieter über die neue Technik informiert werden. Ein Beispiel aus Berlin zeigt, was zu beachten, wie viel Zeit erforderlich ist und dass der Aufwand jedoch beherrschbar ist.



Sophia Eltrop
Geschäftsführerin HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Berlin

Die Tragweite neuer Verordnungen wird oft erst auf den zweiten Blick klar. So auch beim Thema Lastschriftverfahren - in der Immobilienwirtschaft gerade für Wohnungsunternehmen ein wichtiges Thema. Zur Schaffung eines einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraums (SEPA, Single Euro Payments Area) laufen Anfang 2014 in 32 europäi-

schen Staaten die nationalen Zahlungsverfahren aus. An deren Stelle tritt für alle verpflichtend ab 1. Februar 2014 das europäische SEPA-Verfahren. Die bisherigen nationalen Bankleitzahlen und Kontonummern müssen durch einheitliche Formate ersetzt werden, aus der Einzugsermächtigung wird künftig ein SEPA-Mandat.

Die Umstellung bedeutet für Immobilienunternehmen oft einen erheblichen Aufwand. Informationstechnik und Bestandsmanagement müssen die aktuellen Einzahlungsverfahren auf SEPA umstellen, die neuen Zahlungsmodalitäten einpflegen und die Mieter parallel über die Umstellung auf das SEPA-Verfahren sowie die neue Technik informie-

ren. Dennoch haben zahlreiche Unternehmen noch nicht mit dem komplexen Umstellungsprozess begonnen. Eine Dauer von bis zu sechs Monaten sollte dafür eingeplant werden.

Mieter soll wenig involviert sein

Warum ist die Umstellung so aufwändig? Einerseits fordert der Normengeber, dass die Kunden - bei Wohnungsunternehmen also die Mieter - davon möglichst wenig betroffen sein sollen. Ein nachvollziehbarer Ansatz, wobei sich der verantwortungsvolle Vermieter dies ohnehin zum Ziel gesetzt hätte. Die Konsequenz daraus ist, dass der Großteil des Aufwands auch bei diesem liegt.

So muss er - und eben nicht der Mieter - bereits bestehende Einzugsermächtigungen auf das internationale Kontosystem umstellen.

Dem Mieter bleibt der Gang zur Bank also erspart. Nichtsdestotrotz muss er ausführlich über die Umstellung informiert werden. So werden beispielsweise zukünftig neue, je nach Geldinstitut auch genauere, Angaben zur Mietzahlung inklusive Gläubiger-ID und Mandantenreferenz auf dem Kontoauszug ausgewiesen. Manche Mieter mögen verunsichert reagieren, wengleich sich faktisch für sie nichts ändert. In solchen Fällen gilt es, in den persönlichen Dialog mit dem Bewohner zu treten. Dafür sollten alle verantwortlichen Mitarbeiter entsprechend geschult sein.

Der formelle Aufwand steigt

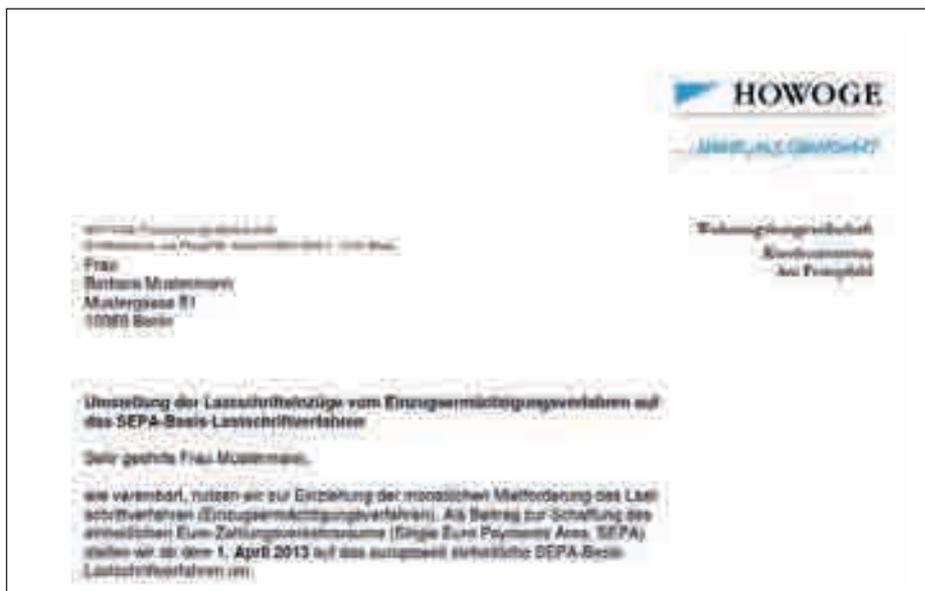
Die Information bei bestehenden Einzugsermächtigungen ist nur eine der neuen Formalien, die Folge der EU-Verordnung sind. Darüber hinaus ist bei jeder Änderung, z. B. der Miethöhe oder der Fälligkeit, dann konkret der einzuziehende Betrag inklusive Zeitpunkt unter Verweis auf das vorliegende SEPA-Mandat mitzuteilen.

Bei der Neuvermietung oder Änderung der bisherigen Bankverbindung gelten wieder andere Vorschriften: Hier reicht es nicht mehr aus, dass der Mieter dem Vermieter seine Kontodaten mitteilt. Er muss über ein gesondertes Formular bestätigen, dass er eine Lastschrift via SEPA-Verfahren akzeptiert. Nur in diesem Fall hat folglich auch der Mieter einen gewissen Zusatzaufwand.

Schnittstellen anpassen, Know-how aufbauen

Natürlich greifen Wohnungsunternehmen - gerade solch große wie die HOWOGE mit rund 53.000 Wohneinheiten - in der Mieterverwaltung längst auf automatisierte Prozesse zurück. Ein Großteil lässt sich daher tatsächlich auf Knopfdruck umsetzen. Lediglich Änderungen der Geldinstitute, wie die Umstellung auf die international gültigen Bankleitzahlen, müssen manuell eingepflegt werden. Zudem erfordert der neue Lastschrifteinzug einen gewissen Vorlauf, um Prozesse, beispielsweise in der Neumietergewinnung, anzupassen.

Um der Herausforderung gerecht zu werden, ist es ratsam, jeweils einen geeigneten Hauptverantwortlichen aus dem Bestandsmanagement und der Informationstechnologie im Unternehmen für diese Aufgabe zu identifizieren. Beide Kompetenzen müssen bei der Umstellung ineinandergreifen und die unterschiedlichen Sichtweisen praxistauglich berücksichtigt werden. Für das Projektteam ergeben sich also gleich zwei Herausforderungen. Zum einen muss das neue Verfahren verinnerlicht werden. Zum anderen sind beide Abteilungen gefor-



Quelle: HOWOGE

Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihre Mieter schriftlich über die Umstellung zu informieren - auch spätere Schreiben, z. B. bei Mietanpassungen, müssen die neuen SEPA-Formalien berücksichtigen

dert, die Prozessketten der anderen zu verstehen. Über ein geeignetes Schnittstellenmanagement und enge Absprachen in regelmäßigen Treffen kann diese Hürde gemeinsam genommen werden. Im Fall der HOWOGE hat sich dieser Weg bewährt. Zudem gilt: Üblicherweise wird die Umstellung nicht komplett allein mit internem Personal erfolgen, sondern in Kooperation mit einem IT-Dienstleister. Hier kommt folglich noch eine weitere Schnittstellenaufgabe hinzu, diesmal nach außen.

Spätestens wenn alle Prozesse identifiziert sind und das IT-System angepasst ist, folgt erneut der Blick nach innen. Denn die von der Umstellung tangierten Mitarbeiter müssen zum Thema geschult werden. Dies betraf vor allem die HOWOGE-Kundenbetreuer, für die zudem der formelle Aufwand steigt. Sie müssen u. a. sowohl die neuen Formalien und Fristen für den Einzug von Geldern kennen als auch wissen, welche Daten und Unterlagen wie administriert werden.

Besser zu früh als zu spät

Zum April 2013 wurden die Mieten bei der HOWOGE zum ersten Mal auf Grundlage des SEPA-Verfahrens eingezogen. Das bisherige Feedback vieler Marktteilnehmer war, dass die Gesellschaft „früh dran“ sei mit der Umstellung. Allerdings ist die Zeit bis Februar 2014 deutlich knapper, als es vielen erscheint. Zudem gibt es einen weiteren Aspekt, der dafür spricht, das Thema frühzeitig anzugehen: Auch für IT-Dienstleister ist das System neu. Das bedeutet, dass sie neue Produkte schaffen, in jedem Fall aber bestehende Lösungen anpassen müssen.

Die HOWOGE ist das Thema bereits in einer frühen Pilotphase gemeinsam mit dem Beratungs- und

Systemhaus Aareon angegangen und hatte damit die Chance, ihre individuellen Bedürfnisse in das neue Produkt einfließen zu lassen. Vor diesem Hintergrund konnte ein passgenaues Angebot entwickelt werden, das explizit auf die Prozesse und die IT der HOWOGE ausgerichtet ist. Vermieter, die später kommen, haben hingegen kaum noch Gestaltungseinfluss und müssen sich mit den vorgefertigten Lösungen anderer Marktteilnehmer zufriedengeben.

Fazit

Mit dem einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA) wird es Pflicht, für den Massenzahlungsverkehr das SEPA-Verfahren anzuwenden. Dabei müssen die Mieter detailliert und rechtzeitig darüber in Kenntnis gesetzt werden, dass eine Umstellung auf das neue System erfolgt. Auch später - beispielsweise sobald sich die Miethöhe ändert - gelten zusätzliche neue Formalien, die einzuhalten sind. Die Umstellung bedeutet folglich für Immobilieneigentümer und Vermieter: Prozesse müssen angepasst und auch das IT-System dahingehend geprüft werden, ob es die neuen Anforderungen erfüllen kann.

Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, hier früh anzusetzen und den erforderlichen Aufwand nicht zu unterschätzen. Letzteres gilt auch für die möglichen Vorteile, die in einer zeitigen Beschäftigung mit dem Thema liegen - z. B. kann über gemeinsame Pilotprojekte mit dem jeweiligen IT-Dienstleister ein passgenaues neues System gegossen werden, bei dem der Immobilienbestandshalter seine individuellen Anforderungen eher erfüllt sieht als bei einem Standardprodukt. ■

Marktreport wohnungswirtschaftliche IT

Aktueller Überblick über den ERP-Softwaremarkt der Wohnungswirtschaft

Die Softwarelandschaften der Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind in den letzten Jahren zunehmend komplexer und vernetzter geworden. Kaum ein Unternehmen begnügt sich noch mit einem einzigen wohnungswirtschaftlichen Zentralsystem (ERP-System). Die das eigentliche ERP-System begleitende Software wird immer differenzierter. Auf die ERP-Software der Wohnungswirtschaft ausgerichtete Marktübersichten, wie beispielsweise der HMC-Marktreport, müssen sich diesem Trend anpassen.



Dr. Klaus Höring
HMC - Höring Management
Consulting
Bergisch Gladbach



Ingo König
SVI - Sachverständigenbüro für
die IT der Immobilienwirtschaft
Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die wesentliche Marktveränderung des vergangenen Jahres war die Übernahme der ESS EDV-Software-Service AG durch die Haufe-Lexware Real Estate AG im Sommer 2012. Haufe-Lexware hat damit seine auf umfassenden Service für die Wohnungswirtschaft ausgerichtete Unternehmensstrategie auch im Softwarebereich weiter umgesetzt und ist in diesem Jahr mit drei Produkten im HMC-Marktreport vertreten. Ebenfalls mit drei Softwareprodukten ist die Aareon AG dabei, deren Strategie dies schon seit geraumer Zeit ist. Der eine oder andere Anbieter bereitet sein Produkt auf die technologische Zukunft vor. Zwei Softwarehäuser, die lange im Marktreport vertreten waren, möchten dieses Jahr mit ihrer Teilnahme aussetzen, da sie ihre Produkte umgestalten. Die neuen Produkte sollen erst 2014 lanciert werden. Man darf gespannt sein, welche neuen Techniken und Funktionalitäten dadurch realisiert werden. Die Domus Software AG mit dem Kundenfokus auf kleine und mittelgroße Hausverwaltungen ist wieder im Report vertreten.

Die aktuelle Markteinschätzung

In den Markt für die mittelgroßen Unternehmen ist ein wenig Bewegung gekommen. So lässt sich durchaus beobachten, dass einzelne Kunden von

GES zu einem neuen Programm wechseln, wobei sie überwiegend dem bisherigen Lieferanten Aareon AG treu bleiben und als neues Produkt Wodis Sigma wählen.

Durch die eingangs erwähnte Ausweitung der Softwareaktivitäten der Haufe-Lexware Real Estate AG könnte sich allmählich ein Gegengewicht zur Aareon AG aufbauen. Ob und wie eine solche Entwicklung gegeben ist, wird zu beobachten sein.

Die Anzahl der Softwarehäuser, die SAP-basierte Software anbieten, hat sich in diesem Jahr nicht weiter verringert. Der Trend der Übernahme einiger dieser Anbieter durch Konkurrenten scheint vorerst gebrochen.

Ein bestimmender Faktor des ERP-Softwaremarktes im Jahre 2013 wird die Umstellung des Zahlungsverkehrs, aber auch der unternehmensinternen betriebswirtschaftlichen Abläufe auf die SEPA-Systematiken sein. Den Softwarehäusern verlangt die Umstellung der Bestandskunden, die ja auch oft mit betriebswirtschaftlicher Beratung und Anleitung zur Vorgehensweise verbunden ist, nennenswerte Beratungskapazität ab. Auf der anderen Seite scheuen die Anwenderunternehmen einen ERP-Systemwechsel im gleichen Zeitraum mit anderen für die Unternehmen bedeutsamen

Veränderungen. Beide Effekte dürften dafür gesorgt haben, dass einige für 2013 geplante Systemwechsel nach 2014 verschoben wurden.

Geänderte Strukturen wohnungswirtschaftlicher IT-Landschaften

Wurden in der Vergangenheit fast alle wohnungswirtschaftlichen Verwaltungsvorgänge im zentralen EDV-System abgebildet, so hat sich dies in den letzten zehn Jahren zunehmend geändert. Wohl dominiert das wohnungswirtschaftliche Hauptsystem (ERP-Software) rund um die Kernanwendungsgebiete Mietverwaltung, Mietbuchhaltung, Technik und Rechnungswesen immer noch die jeweiligen IT-Landschaften der Unternehmen, aber die Satellitenanwendungen wie elektronisches Archiv, Geo-Informationssysteme und Portalanwendungen sowie Spezialanwendungen (z. B. zur Verkehrssicherungspflicht oder zur hochqualifizierten Liegenschaftsverwaltung) ergänzen es umfangreich. Manche ERP-Software-Systeme decken diese Ergänzungsgebiete selbst mit ab, andere binden Kooperations-Software über Schnittstellen an. Auf jeden Fall wird der Funktionsumfang, den ein Anwenderunternehmen heute mit den eingesetzten Softwareprodukten abbilden möchte, von Jahr zu Jahr umfangreicher.

Angepasste Form des Marktreports

Selbst die in der Vergangenheit zeitweise über 2000 im HMC-Marktreport gestellten Fragen können diese Funktionsfülle nicht abdecken. Natürlich wäre es möglich gewesen, die Fragen des Anforderungskatalogs auszuweiten, was in

Hinsicht auf die abzubildende Komplexität aber nicht zielführend gewesen wäre. Daher haben wir uns dazu entschlossen, den Report auf die wesentlichen Fragestellungen zum Anbieterunternehmen selbst (z. B. Mitarbeiter- und Kundenstruktur), ausgewählte Produkteigenschaften (z. B. angebotene Softwaremodule bzw. Kooperations-Software-Module) und weitere für eine Produktstrukturierung hilfreiche Fragestellungen zu reduzieren. Herausgekommen ist der HMC-Marktreport - kompakt -, dessen Zielsetzung es ist, ERP-wechselwilligen Unternehmen der Wohnungswirtschaft die notwendigen Informationen zu geben, auf welche Softwareprodukte sie sich bei ihrer Suche fokussieren sollten. Die letztendliche Systemauswahl bleibt immer ein unternehmensindividueller Entscheidungsprozess, für den ein unternehmensspezifischer Anforderungskatalog, darauf abgestimmte Angebote und Softwarepräsentationen bzw. Tests benötigt werden. Hierzu gibt der HMC-Marktreport weiterhin Hinweise und Aufbauanleitungen. Entsprechend der Reduktion des Fragenkatalogs wurde der Preis des HMC-Marktreports deutlich gemindert.

Die vertretenen Anbieter

Die Tabelle zeigt die im aktuellen HMC-Marktreport - kompakt - vertretenen Anbieter in alphabetischer Reihenfolge, die von ihnen erstellten oder vertriebenen Softwareprodukte sowie Kontaktdaten. Ebenfalls sind die auf einer Standardsoftware (SAP, Microsoft Dynamics Nav

(Navision)) basierenden Softwareprodukte in der Tabelle entsprechend gekennzeichnet, SAP stellt hier den am weitesten verbreiteten Standard. Die aufgeführten Softwareprodukte sind alle der Kategorie „operatives wohnungswirtschaftliches Verwaltungssystem“ (ERP-System) zuzuordnen.

Aktueller Softwaretrend

Stark interessiert zeigen sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft zurzeit an Mieterportalen. Die damit verbundenen Vorstellungen orientieren sich stark an den weitverbreiteten Onlineshops. So sollten Mieter die Instandhaltungs-Schadensmeldungen in ihrem Mieterportal absetzen können und eine automatisierte Auftragsbestätigung bekommen. Nach Umwandlung der Schadensmeldung geht dem Mieter eine Meldung zu, welches Handwerkerunternehmen mit der Instandsetzung beauftragt wurde und - nach Erledigung der Arbeiten - wird der Mieter um eine elektronische Bewertung gebeten, die dann automatisiert in die generelle Handwerkerbeurteilung einfließt. Ein anderer Aktivitätenstrang wäre die partielle Stammdatenpflege durch den Mieter selbst, bei der er z. B. seine Bankverbindungen selbst pflegen kann, oder die Möglichkeit zur Einsicht des Mieters in sein Mietkonto. All dies sind Funktionalitäten, die in anderen Branchen durchaus schon etabliert sind. Sie bedingen aber bei Inbetriebnahme auch neue oder geänderte Arbeitsweisen für die wohnungswirtschaftlich orientierten Unternehmen, um die Erwartungen der Mieter nicht zu ent-

DER TIPP AM RANDE

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft bereiten sich auf die SEPA-Umstellung vor. Sie haben erkannt, dass SEPA neben einer Aufgabenstellung im Zahlungsverkehr auch - vor allem bedingt durch die Vorgaben zur Mandatsverwaltung - angepasster Arbeitsabläufe in der Mietverwaltung bedarf. Wir empfehlen, den Ablagesystematiken der Mandate (elektronisch oder auch manuell) erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Dem schnell durchführbaren und langfristig sichergestellten Nachweis erteilter Mandate dürfte hohe betriebswirtschaftliche Bedeutung zukommen.

täuschen. Wer eine Schadensmeldung über sein Mieterportal absetzt, erwartet auch eine prompte und qualifizierte Reaktion des Wohnungsunternehmens (wie bei einer Buchbestellung) und wer seinen Mietern lesenden Zugriff auf das jeweilige Mieterkonto gewährt, der sollte die Buchungstexte immer so gewählt haben, dass keine schädliche Außenwirkung entsteht.

Fazit

Wie immer müssen Organisation und Datenpflege auf die Programmfunktionalitäten abgestimmt sein; nicht immer ein leichtes Unterfangen. ■

ANBIETER	SYSTEM	ANSCHRIFT
Aareon AG	Blue Eagle - Individual - (Basis SAP ERP 6.0)	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz
Aareon AG	GES	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz
Aareon AG	Wodis Sigma	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz
Atos IT Dienstleistung und Beratung GmbH	RlCasa, (Basis SAP ERP 6.0)	Bruchstraße 5, 45883 Gelsenkirchen
Comline Computer & Softwarelösungen AG	SAP ERP 6.0, (Basis SAP ERP 6.0)	Leverkusenstraße 54, 22761 Hamburg
DKB IT-Services GmbH	DKB@win 2.0, (Basis SAP ERP 6.0)	Jägerallee 23, 14469 Potsdam
DomData GmbH	GRANIT	Kafler Str. 4, 81241 München
DOMUS Software AG	DOMUS 4000	Otto-Hahn-Straße 4, 85521 Ottobrunn
GAP-Group	immotion.NET	Neidenburgerstr. 24, 28207 Bremen
Haufe-Lexware Real Estate AG	inhouse.	Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Haufe-Lexware Real Estate AG	Haufe PowerHaus	Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Haufe-Lexware Real Estate AG	wowi c/s - edition Leonardo	Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
INPUT-IT AG	Hausplus	Bargkoppel 1, 23684 Scharbeutz
mse RELion GmbH	RELion, (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Kurzes Gelände 8a, 86156 Augsburg
Nemetschek CREM Solutions GmbH & Co. KG	CREM iX-Haus	Kokkolastraße 2, 40882 Ratingen
PROMOS consult Projektmanagement, Organisation und Service GmbH	PROMOS.GT, (Basis SAP ERP 6.0)	Rungestr. 19, 10179 Berlin
SAP AG	SAP Real Estate Management, (SAP ERP 6.0)	Dietmar-Hopp-Allee 16, 69190 Walldorf
Sommer Informatik GmbH	Capitol Classic	Sepp-Heindl-Straße 5, 83026 Rosenheim
varys. Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH	varyhome, (Basis Microsoft Dynamics Nav)	Rudolstädter Straße 39, 07745 Jena
Zülow-Software und Computer GmbH	ZHAUS-Profi	Friedrich-Engels-Straße 15, 17268 Templin

Verhaltenskodex

Vertrauen als Potenzial für nachhaltigen Erfolg



Durch den Verhaltenskodex kann ein nachhaltiges Wirken des Wohnungsunternehmens proaktiv gefordert und gefördert werden. Dies wird zum einen durch die Festigung einer gemeinsamen Zielerreichung sowie der dafür notwendigen positiven Unternehmenskultur bedingt, als auch durch die Optimierung der Beziehungen zu den Stakeholdern.

Wie das funktionieren kann – lesen Sie hier.



Sebastian Reek
und



Frank Monien
Institut für Controlling
Prof. Dr. Ebert GmbH, Nürtingen

Führung und Zusammenarbeit

Der Erfolg eines Wohnungsunternehmens basiert im Wesentlichen auf Vertrauen. Dieses hängt primär davon ab, wie sich Mitarbeiter, Führungskräfte und Geschäftsführung verhalten und wie sie ihre Fähigkeiten zum Nutzen der Kunden, Geschäftspartner und Gesellschafter einsetzen. Dies betrifft beispielsweise die Beratung von Interessenten, den Umgang mit Mieterbeschwerden oder die Zusammenarbeit mit Handwerkern. Vertrauen entsteht also nicht von selbst. Es muss durch Transparenz, Verlässlichkeit und gute Zusammenarbeit aufgebaut, gepflegt und weiterentwickelt werden. Zur Stärkung des Vertrauens, in das Unternehmen und innerhalb der Organisation, ist eine Veränderung und Festigung der vertrauensfördernden Verhaltens- und Umgangsformen zu bewirken. Hierfür sind Vorgaben und Richtlinien zu definieren, welche den Mitarbeitern und Führungskräften Ziele und Orientierungspunkte geben und auf welche bei Abweichungen verwiesen werden kann. Um die Akzeptanz dieser Regeln im Unternehmen zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass diese zum Selbstverständnis und zur Kultur des Wohnungsunternehmens passen, sollten diese von allen Beteiligten gemeinsam konzipiert und verabschiedet werden. Ein praxiserprobtes Instrument zur Aggregation und Kommunikation dieser Regeln stellt der Verhaltenskodex dar.

Verhaltenskodex

Der Verhaltenskodex ist eine schriftlich fixierte und offen kommunizierte Selbstverpflichtung eines Wohnungsunternehmens, klar definierte Verhaltensweisen in unterschiedlichen Situationen anzuwenden. Er stellt Prinzipien, Handlungsweisen, Instrumente und Richtlinien für den Umgang mit allen Zielgruppen des Unternehmens bereit. Der Verhaltenskodex berücksichtigt dabei zwei wesentliche Aspekte:

- Er nennt Ziele und Prinzipien für das Handeln des Wohnungsunternehmens.
- Er konkretisiert diese durch spezifische Leitlinien für Führung und Mitarbeiterverhalten.

Bestandteile des Verhaltenskodex

Der Verhaltenskodex basiert auf den drei Bausteinen Unternehmensprinzipien, Führungsleitlinien und Verhaltensrichtlinien (vgl. Abb. rechts). Diese bauen aufeinander auf und ermöglichen eine aktive Gestaltung des Handelns und Verhaltens aller Mitarbeiter.

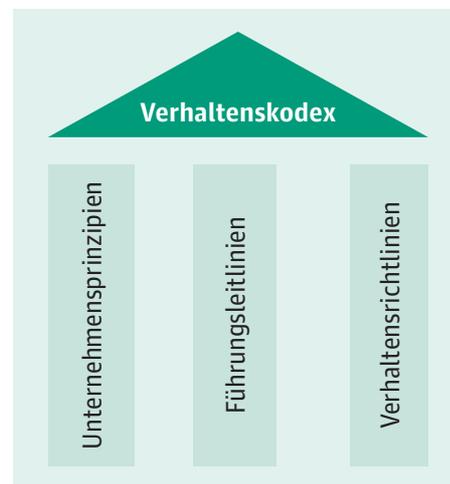
Unternehmensprinzipien

Die Unternehmensprinzipien stellen die primären Eckpfeiler aller Aussagen und Vorgaben bezüglich des Handelns und des Verhaltens innerhalb und außerhalb des Unternehmens dar. Sie definieren, wie sich das Unternehmen gegenüber seinen Sta-

keholdern, d. h. seinen Mitarbeitern, Interessenten, Mietern und Geschäftspartnern, positioniert und verhält, und welche Faktoren entscheidend für ein erfolgreiches Handeln sind. Für eine ganzheitliche und nachhaltige Ausrichtung der Unternehmensprinzipien, sind Aussagen bezüglich der ökologischen, ökonomischen, technologischen sowie sozialen Prinzipien und Zielen des Wohnungsunternehmens zu treffen. Festzulegen sind u. a. Zielgruppen für den Wohnungsbestand, die Intensität der Verfolgung ökologischer Zielsetzungen oder das zukünftige Investitionsverhalten.

Führungsleitlinien

Die Leitlinien für die Führungskräfte des Wohnungsunternehmens dienen dazu, das individuelle Führungsverhalten an gemeinsamen Grundsätzen auszurichten und dadurch begründbar zu machen.



Struktur des Verhaltenskodex

Dabei muss der Bezug der Führungsleitlinien zu den Unternehmensprinzipien gewährleistet werden. Führungskräfte verantworten die Festlegung von Zielsetzungen sowie die Kontrolle deren Umsetzung. Dies betrifft auch die permanente Sicherstellung eines adäquaten Verhaltens gegenüber den Stakeholdern. Die Vorbildfunktion der Führungskräfte hat hierbei eine besondere Bedeutung für die Bereitschaft der Mitarbeiter, ihr Handeln ebenfalls am Verhaltenskodex auszurichten. Durch die Führungsleitlinien kann sichergestellt werden, dass eine positive und kooperative Führungskultur durch den Kontakt der Mitarbeiter mit Interessenten, Mietern und Lieferanten nach außen getragen wird.

Verhaltensrichtlinien

Die Verhaltensrichtlinien legen fest, wie sich die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens gegenüber Kollegen, Mietern, Interessenten, Lieferanten und sonstigen Bezugsgruppen zu verhalten haben. Dabei richtet sich der Fokus zum einen auf die gemeinsame Verantwortung, welche alle Mitarbeiter gegenüber den Mietern und dem Unternehmen haben, und wie sich diese im täglichen Handeln widerspiegeln soll. Zum anderen legen Vorgaben zum sozialen Miteinander fest, wie der Umgang untereinander im Unternehmen zu gestalten ist, um allen Beteiligten ein motivierendes und angenehmes Arbeitsumfeld zu ermöglichen. Auch der Umgang mit Themen wie Korruption und Vorteilsnahme ist hier verbindlich vorzugeben. Dabei sollte konkret definiert werden, welche Vorstellungen das Unternehmen hinsichtlich des Umgangs mit Interessenten und Mietern hat. So wird sichergestellt, dass sich Mietinteressenten ab dem ersten Kontakt mit dem Wohnungsunternehmen „gut aufgehoben“ fühlen und die Mieter durch die positive Wahrnehmung des Unternehmens dauerhaft Kunden bleiben.

Integration in das Ziel- und Wertgerüst des Unternehmens

Der Verhaltenskodex existiert nicht als abstraktes Regelwerk, losgelöst vom Unternehmen, sondern muss spezifisch in das Ziel- und Wertgerüst des Wohnungsunternehmens integriert werden. Das bedeutet, der Kodex resultiert aus den Zielen des Wohnungsunternehmens und stellt neben der Unternehmenspolitik und dem Leitbild ein zusätzliches Instrument dar, um diese Ziele in das operationale Handeln zu implementieren.

Die Unternehmensziele, die Unternehmenspolitik und das Leitbild stellen dabei die Grundlage des Verhaltenskodex dar. Dies bedeutet nicht, dass dieser keine neuen Aspekte bezüglich des Wirkens und Handelns der Führungskräfte und Mitarbeiter

beinhalten darf, jedoch dürfen die Aussagen des Kodex nicht diametral entgegen den bestehenden strategischen Maximen und Zielsetzungen stehen. So macht ein Kodex, der eine ausgeprägte individuelle Betreuung des Kunden und die Erbringung von außergewöhnlichen Serviceleistungen fordert, wenig Sinn, wenn das Unternehmen eine Preisführerschaftsstrategie verfolgt, aufgrund derer wenig Ressourcen für derartige Dienstleistungen zur Verfügung stehen.

Die Unternehmenskultur kann durch den Verhaltenskodex im positiven Sinne beeinflusst werden, stellt aber gleichzeitig auch immer den Rahmen des Veränderungsprozesses dar. Generell muss sichergestellt werden, dass sich die getroffenen Festlegungen in der Strategie des Wohnungsunternehmens widerspiegeln.

Umsetzung

Der erste Schritt des Umsetzungsprozesses ist die Definition der Unternehmensprinzipien. Diese werden auf Basis der Unternehmensziele konzipiert, in Form von grundsätzlichen Vorgaben und Werten, welche die Erreichung der langfristigen Zielsetzungen des Unternehmens unterstützen. Denkbare Aspekte sind hierbei die strategische Entwicklung des Bestandes, der Wohnungsangebote und Dienstleistungen sowie der Organisation.

Anschließend werden, daraus abgeleitet, die Führungsleitlinien definiert. Wichtig ist es, hierbei möglichst alle Führungskräfte in den Prozess zu integrieren, um eine anschließende Akzeptanz und Umsetzung der Arbeitsergebnisse zu gewährleis-

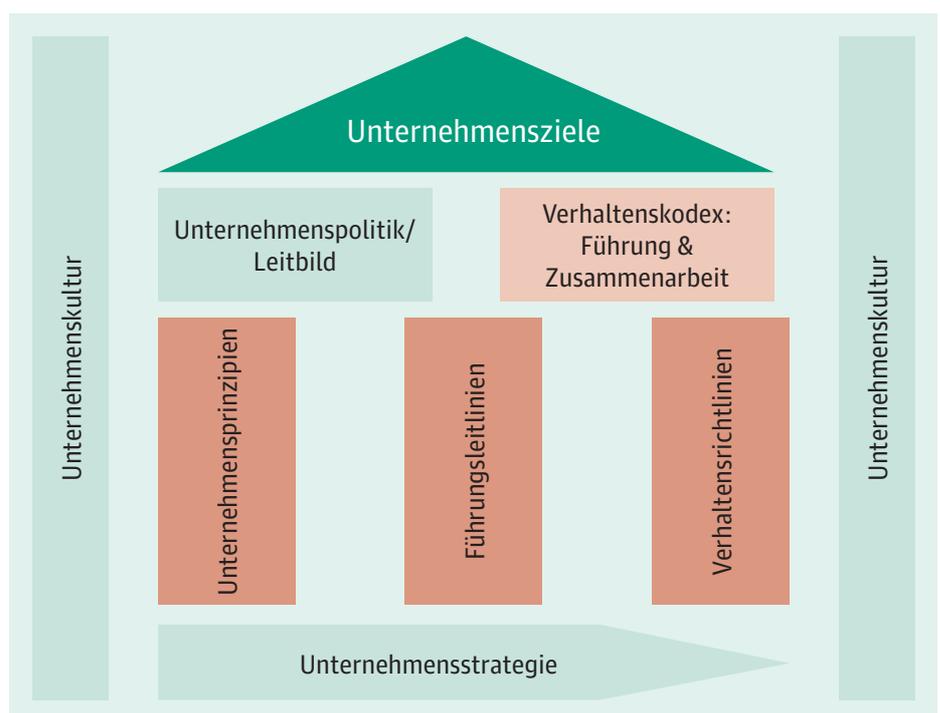
ten. Die Verhaltensrichtlinien stellen das Kernstück des Verhaltenskodex dar.

Für ihre Konzeption sind nach Möglichkeit alle Mitarbeiter mit einzubinden. Dies gestaltet sich aus organisatorischer Sicht, insbesondere bei größeren Wohnungsunternehmen, jedoch oftmals schwierig. Mögliche Lösungsansätze sind Workshops mit von den Mitarbeitern ausgewählten „Vertretern“ der Abteilungen oder die gemeinsame Diskussion eines im Vorfeld entwickelten Vorschlags.

Sind alle Bestandteile des Verhaltenskodex gemeinsam fixiert, sollte das Ergebnis sprachlich und gestalterisch ansprechend veröffentlicht werden. Abschließend erfolgt die Präsentation und Kommunikation des Verhaltenskodex. Es muss sichergestellt sein, dass der Verhaltenskodex nicht als einmaliges Projekt gesehen wird, sondern seine Umsetzung und die daraus resultierenden Erfolge kontinuierlich evaluiert werden.

Fazit

Eine erfolgreiche Implementierung und das aktive „Leben“ des Verhaltenskodex bewirkt eine positive Veränderung der Wahrnehmung des Wohnungsunternehmens nach außen und innen. Innerhalb des Unternehmens wird das Miteinander bewusst gestaltet und gestärkt. In der Außendarstellung fördert ein angemessenes Verhalten der Mitarbeiter ein positives Bild des Unternehmens, welches das Vertrauen seines Umfeldes stärkt. Durch das Wissen der Stakeholder über den Kodex wird der Anspruch an die Mitarbeiter erhöht, die Richtlinien im Tagesgeschäft dauerhaft umzusetzen. ■



Integration des Verhaltenskodex in das Ziel- und Wertgerüst

Interview mit Tanja Hahn

„Wir verstehen Personalplanung als Investition“



Quelle: Allbau AG

Die Allbau AG bietet mit 18.000 Mietwohnungen in Essen zwischen Kettwig und Karnap, Freisenbruch und Frintrop rund 40.000 Menschen ein Zuhause. Personalentwicklung ist eines der Kerninstrumente, mit dem der Arbeitgeber die Entwicklung jedes Mitarbeiters sichert. Wie die Sicherung der vorhandenen Qualifikation, die zusätzliche Erweiterung des bereits existierenden Wissens, aber auch die Weiterentwicklung fachlicher sowie sozialer Kompetenzen konzipiert ist, stellt hier die Personalleiterin Tanja Hahn vor.

Auf welchen Zeitraum ist Ihre Personalbedarfsplanung angelegt?

Die strategische Planung umfasst einen Zeitraum von zehn Jahren, die konkrete Planung reicht über fünf Jahre.

Über welche Ressourcen (Print-Anzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Das kommt darauf an, welche Stelle wir besetzen möchten. Print-Anzeigen schalten wir nur noch in Ausnahmefällen; wir nutzen in der Regel die klassischen Internetportale. Für Schlüssel- und Führungspositionen arbeiten wir zum Teil auch mit Personalberatungsunternehmen zusammen. Ein weiteres Instrument ist das Ausbildungs- und Hochschulmarketing. Wir haben zielgruppen-gerechte Kampagnen entwickelt, mit denen wir die „Mitarbeiter von morgen“ sehr erfolgreich ansprechen.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

Wir bilden über Bedarf aus. In den letzten Jahren lag die Quote konstant bei 6,5%.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

Wir bieten unseren Mitarbeitern materielle und immaterielle Anreize. Neben der arbeitgeber-finanzierten Altersvorsorge bezuschussen wir

weitere BAV-Modelle, haben ein Vorschlagswesen mit Prämiensystem, leisten Sonderzahlungen und beteiligen uns an Kosten im Gesundheitsbereich. Wir verfügen darüber hinaus über einen hauseigenen Bewegungsraum und bieten dort kostenfreie sowie vergünstigte Kurse und Workshops an. Die Mitarbeiter erhalten hierfür einen Zeitbonus von zwölf Stunden jährlich. Wir unterstützen bei der individuellen Karriereplanung und persönlichen Weiterentwicklung, bieten ein flexibles Arbeitszeitmodell, einen Service für Vorsorge- und Pflegeberatung, eine betriebliche Beratungsstelle und organisieren Mitarbeitererevents.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Sie muss unternehmensinterne wie externe Trends beobachten, Veränderungen frühzeitig erkennen, abbilden und zu jeder Zeit sicherstellen, dass die richtigen Mitarbeiter mit den erforderlichen Qualifikationen an passender Stelle eingesetzt sind, um die Unternehmensziele zu erreichen.

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

Im Rahmen der Installation einer strukturierten und nachhaltigen Personalentwicklung haben wir vor einigen Jahren ein sogenanntes Kompetenzmodell entwickelt, welches einerseits für jede Person und andererseits für jede Position sowohl die tatsächlichen als auch die erforderlichen Fach-

kompetenzen und Softskills abbildet. Die Ergebnisse unserer sodann erfolgten umfangreichen Soll/Ist-Bestandserhebung sind in dieses Modell eingeflossen. Auf Basis dieser Informationen, die wir jährlich aktualisieren, lassen sich Lernfelder und Entwicklungsbedarfe individuell und konkret ableiten, sowohl bezogen auf kurzfristige als auch hinsichtlich mittel- bis langfristiger Maßnahmen. Das Kompetenzmodell wird als ein wichtiger Baustein in den Mitarbeitergesprächen im gemeinsamen Dialog erörtert, und zwar zu Beginn, zur Mitte und zum Ende eines jeden Jahres. Begleitend dazu wenden wir bei der Einordnung des Motivations- und des Qualifikationsniveaus das sog. „Hersey-Blanchard-Modell“ an.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Wir verstehen Personalentwicklung als Investition und stellen dafür ein Budget zur Verfügung, das rd. 3% der Jahresbruttosumme der Gehälter entspricht.

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

Folgende Maßnahmen bieten wir an:

- Durchführung von Potenzialanalysen und Identifizierung von Entwicklungsbedarfen
- Beratung der Mitarbeiter aller Ebenen zur

- klassischen Fort- und Weiterbildung,
- Karriereplanung (Fach- und Führungskarriere)
- Übertragung von Führungsverantwortung für Potenzialträger in Unternehmen, für die die Allbau AG das Geschäftsbesorgungsmandat hält
- Nachfolgeplanung und Nachwuchsförderung
- Organisationsentwicklung
- Wiedereinstieg nach der Elternzeit
- Konzeption und Umsetzung entsprechender Personalentwicklungskonzepte
- Entwicklung neuer Personalentwicklungsmodelle (WIR Akademie)
- Auswahl und Bewertung von externen Umsetzungspartnern
- Entwicklung und Implementierung von Führungsinstrumenten (Mitarbeitergesprächsbögen, Kompetenzmodell)
- Dokumentation und Evaluierung der Maßnahmen
- Praxisnahe Ausbildung mit mehrwöchigen Hospitationen in anderen Organisationen, eigenen Projekten eigenverantwortlicher Teil-Bestandsbetreuung, Schulungen speziell für Azubis
- Duales Studium

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Ja, sehr gerne, weil sie sehen, dass wir in sie investieren und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten auch innerhalb des Unternehmens bieten, sei es die Fach- oder die Führungskarriere.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Grundsätzlich erfolgt ein jährlicher Abgleich und eine Überprüfung der Soll- und Ist-Kompetenzen jedes Mitarbeiters. Falls erforderlich, nehmen wir in diesem Zusammenhang auch entsprechende Anpassungen vor. Die strategische Personalentwicklung steht immer in Abhängigkeit zu Unternehmensstrategie und Personalplanung.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Wir sichern die Leistungs- und Beschäftigungsfähigkeit durch Schulungsmaßnahmen, ein strukturiertes Gesundheitsmanagement und sorgen für eine altersgerechte Arbeitsplatzgestaltung.

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

Unser flexibles Arbeitszeitmodell ermöglicht es bereits heute, Familie, Privatleben und Beruf miteinander in Einklang zu bringen. Darüber hinaus erarbeiten wir bei Bedarf gemeinsam mit den betroffenen Mitarbeiterinnen individuelle Lösungen.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten?

Den Ausbau unseres Gesundheitsmanagements treiben wir stetig voran. Durch den hauseigenen Bewegungsraum „pro FIT“ können wir unseren Mitarbeitern regelmäßig eine Vielzahl von Angeboten wie zum Beispiel Massagen, Bewegungstherapien, gesundheitsorientierte Trainings, Workshops zur Ernährungsberatung sowie Seminare zur Stressbewältigung offerieren, die wir gemeinsam mit Kooperationspartnern aus dem Gesundheitssektor organisieren. Zusätzlich dazu findet einmal jährlich ein Gesundheitstag statt, an dem wir diese Angebote ganztägig und konzentriert anbieten. Darüber hinaus finanzieren wir eine Reihe von zusätzlichen Gesundheitschecks.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?

In diesem Jahr führen wir erstmals eine Mitarbeiterbefragung durch und werden dieses Instrument fest in unserem Unternehmen installieren.

Für welche Tätigkeitsbereiche/Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft wird es zukünftig schwieriger, Personal zu rekrutieren?

Da sich Personal im Grundsatz zur Engpassressource entwickelt, wird der Prozess insgesamt schwieriger. Qualifizierte Ingenieure und Projektmanager sowie breit aufgestellte IT-Referenten mit SAP-Know-how sind sehr schwer und nur mit hoher wirtschaftlicher Ausstattung zu finden.

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden

Achtung! Spitze Zielgruppe!



Der Entscheider- Channel für Immobilienprofis.

Zielsichere B2B-Kommunikation
an Fach- und Führungskräfte.
Buchen Sie online, print oder
crossmedial.

Mediainformationen unter:
Tel. 0931 2791-770 oder

www.haufe.de/mediacenter



STELLENANGEBOTE

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir für den Bereich Rechnungswesen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n Sachbearbeiter/in für Lohnbuchhaltung / Versicherung / Finanzierung

Arbeitsaufgaben:

Lohnbuchhaltung:

Veränderungsdienst und Kontrolle / Vorbereitung der Gehaltsabrechnungen / Bearbeitung von Jahres-Lohnsteuerbescheinigungen, Sozialversicherungsnachweisen, Steuerfreistellungsbescheinigungen, Entgeltbescheinigungen, etc.

Finanzierung:

Unterstützung der „Externen Finanzierungssachbearbeitung“ / Vorbereitung der Korrespondenz / Grundbuch- und Katasterangelegenheiten / Grundstücks An- und Verkäufe / Vorbereitung Darlehensanträge / Zwischen- und Schlussabrechnungen

Versicherungssachbearbeitung:

Vorbereitungen zum Abschluss von Versicherungsverträgen / Schriftverkehr und Abrechnung mit dem Versicherer

Bewerberprofil:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als Lohnbuchhalter/in
- Berufserfahrung von Vorteil
- Kenntnisse GES und MS Office wünschenswert
- selbständige Arbeitsweise, Teamfähigkeit und Flexibilität
- ein hohes Maß an Eigenmotivation und Zuverlässigkeit
- sicheres Auftreten und Kommunikationsfähigkeit

Sie erwartet ein modernes Wohnungsunternehmen, das Mitarbeiter und Kunden gemeinsam zielorientiert und ausgewogen begleitet.

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre vollständigen an:
hejn@gwg-rhein-erft.de.

www.gwg-rhein-erft.de

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.



BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung

Gemäß § 4 der Hauptsatzung des Landkreises Wolfenbüttel und § 9 des Gesellschaftsvertrages unseres Unternehmens teilen wir mit, dass für den ausgeschiedenen Landrat Herr Jörg Röhm, Herr Martin Hortig bis zur Neuwahl des Landrats Vorsitzender des Aufsichtsrats ist. Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Martin Hortig (Vorsitzender) Allg. Vertreter des Landrats, Wolfenbüttel
Thomas Pink (stellvertr. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel
Ralf Achilles, Polizeibeamter, Wolfenbüttel
Regina Bollmeier, Samtgemeindegemeinderin, Remlingen
Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt
Bernhard Düsing, Realschuldirektor a. D., Bad Harzburg
Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel
Prof. Dr. Christoph Helm, Staatssekretär a. D., Wolfenbüttel
Falk Hensel, Verbandssekretär, Wolfenbüttel
Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler
Baugesellschaft mbH
Geschäftsführung
Hering

Wohnungswirtschaft

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

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

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 7/2013 ist am **29. Mai 2013.**



**telefonischer Mieterservice
betreute Mietinteressenten**

www.call-surf.de

call&surf factory

14776 Brandenburg

Tel.: 03381 500



Wir sind ein modernes, leistungsfähiges und kundenorientiertes Unternehmen mit rund 1.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in einer Holdingstruktur (Stadtwerke Lübeck Holding GmbH) mit den Töchtern Stadtwerke Lübeck GmbH, Stadtwerke Lübeck Netz GmbH, TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH und der Stadtverkehr Lübeck GmbH.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir für unsere Abteilung Geschäftskundenvertrieb eine/n engagierte/n

Kundenberater/in Wohnungswirtschaft

Ihre Aufgabe:

- Betreuung der Geschäftskunden in der Wohnungswirtschaft sowie ähnlicher Branchen
- Vertrieb erklärungsbedürftiger Energieprodukte, insbesondere Wärme und weiterer Energieleistungen
- Unterstützung bei der Planung und Strategieentwicklung für den Vertrieb erklärungsbedürftiger Energieprodukte mit dem Schwerpunkt Wärme

Ihr Profil:

- erfolgreich abgeschlossenes Hochschulstudium der Wirtschafts- oder Ingenieurwissenschaften oder gleichwertige Qualifikation
- Kenntnisse im liberalisierten Energiemarkt und in energiewirtschaftlichen Prozessen oder in der Wohnungswirtschaft
- praktisches Know-how in der Entwicklung und Umsetzung von Vertriebsstrategien, im Vertrieb erklärungsbedürftiger und technischer Produkte sowie im Projektmanagement
- Routine im Umgang mit MS Office
- ausgeprägte Analysefähigkeit sowie Lösungskompetenz bei der Entwicklung praktikabler wirtschaftlicher Konzepte im Sinne der Kunden
- sicheres und gewandtes Auftreten bei Verhandlungen mit Kunden sowie auf Managementebene
- strukturierte, selbstständige Arbeitsweise, ausgeprägte Kunden- und Serviceorientierung
- Durchsetzungsvermögen, Teamgeist, Kommunikationsstärke und Verantwortungsbewusstsein
- Führerschein Klasse B

Wir bieten:

- Betriebliche Altersversorgung
- Förderung der persönlichen und fachlichen Weiterbildung

Wenn Sie interessiert sind, mit uns diese Zukunftsaufgaben zu lösen, senden Sie bitte Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen bis zum 31.05.2013 unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung per Post oder E-Mail an die unten genannte Adresse. Als Ansprechpartner steht Herr Johnsen, Telefon 0451 888-4121, zur Verfügung.

Die Stadtwerke Lübeck GmbH ist an der beruflichen Förderung von Frauen auf der Grundlage des bestehenden Frauenförderplans sehr interessiert. Schwerbehinderte Menschen werden bei gleicher Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Stadtwerke Lübeck GmbH
Bereich Personal und Organisation · Herrn Johnsen
Moisinger Allee 9 · 23547 Lübeck
E-Mail: hans-juergen.johnsen@sw-luebeck.de

Im Internet erreichen Sie uns zusätzlich unter www.sw-luebeck.de.



Gestaltungsaufgabe in der kommunalen Wohnungswirtschaft

» Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer (m|w)



Unter dem Leitmotiv „Gemeinsam für ein besseres Wohnen“ ist die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg das kommunale Wohnungswirtschaftsunternehmen der UNESCO-Welterbestadt Quedlinburg. Als innovativer, kundenorientierter Dienstleister für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt bietet das Unternehmen mit seinen 25 sehr gut qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und seinen insgesamt ca. 3.700 Wohn- und Gewerbeobjekten Serviceleistungen wie die Verwaltung und Vermittlung von Haus- und Wohneigentum sowie die Baubetreuung und Bauträgertätigkeit. Schwerpunkt der strategischen und operativen Ausrichtung wird auch zukünftig die ideenreiche Erschließung neuer Kundengruppen sowie die Weiterentwicklung bestehender Dienstleistungsangebote sein.

Im Zuge einer geregelten Nachfolge sucht unser Mandant zum 1. Januar 2014 einen alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer (m/w).

In der Funktion des Geschäftsführers (m/w) verantworten Sie die strategische und operative Führung sowie Ausrichtung und damit die Wirtschaft-

lichkeit der Gesellschaft mit ihren technischen, kaufmännischen und Serviceabteilungen. Sie stellen ein überzeugendes zielgruppenspezifisches Dienstleistungsportfolio sicher, wodurch Sie Bestandskunden langfristig binden und Neukunden gewinnen. Ferner liegt Ihr Augenmerk zur zukunftssicheren Aufstellung der Gesellschaft auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie. Als Repräsentant eines bedeutenden kommunalen Unternehmens pflegen Sie zudem die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat sowie den kommunalpolitischen Gremien und vertreten die Interessen und Belange der Gesellschaft durch Ihre aktive Mitarbeit auch in den relevanten Verbänden.

Wir suchen das Gespräch mit Damen und Herren, die nach einem betriebswirtschaftlichen oder technischen Studium oder einer entsprechenden Fachausbildung bereits mehrjährige, professionelle Erfahrungen als Führungskraft der Wohn- bzw. Immobilienwirtschaft sammeln konnten. Als generalistische Führungspersönlichkeit verfügen Sie über tiefgreifende Kenntnisse der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und sind mit deren besonderen Herausforderungen und Chancen bestens vertraut. Wir erwarten von Ihnen ein ausgeprägtes

unternehmerisch-strategisches, aber auch innovatives Denken und Handeln, Eigeninitiative, Umsetzungsstärke sowie die Fähigkeit, ein Team führen, motivieren und entwickeln zu können. Diplomatisches Geschick und ein souveränes Auftreten als repräsentative, kommunikative Persönlichkeit runden Ihr Profil ab.

Für weitere Informationen nehmen Sie bitte Kontakt mit Frau Dr. Constanze Wachsmann und Madline Kockrow auf, die Ihnen unter Telefon 0351 866 81-20 gern zur Verfügung stehen. Absolute Vertraulichkeit wird Ihnen ausdrücklich zugesichert.

In jedem Fall erwarten wir Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnis-kopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) unter Angabe der **Kennziffer 0820386 bis zum 30. Juni 2013** per Mail an annette.etzold@kienbaum.de oder per Post an

Kienbaum Berlin GmbH,
Niederlassung Dresden,
An der Frauenkirche 12,
01067 Dresden.
www.kienbaum.de

Brasilien, China, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Japan, Kroatien, Niederlande, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Schweden, Schweiz, Singapur, Thailand, Tschechien, Türkei, Ungarn, USA

Kienbaum^K

Unser Klient ist ein seit 1891 bestehendes kommunal angebundenes Wohnungsunternehmen mit 26 Mitarbeitern und einem eigenen und verwalteten Bestand von ca. 3000 Einheiten in Iserlohn (Märkischer Kreis). Die Aufgabenschwerpunkte liegen in der Modernisierung und Instandhaltung der Objekte sowie in der kundenorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine/n

Geschäftsführer/-in Wohnungswirtschaft

Sie haben eine fundierte Ausbildung (Studium) mit Immobilienbezug und verfügen über mehrjährige Führungserfahrung idealerweise in der Branche.

Wir erwarten technisches Verständnis, Kenntnisse im Städtebau und die Fähigkeit, ein engagiertes Arbeiterteam zu führen und zu motivieren. Der Wohnsitz des künftigen Stelleninhabers sollte in Iserlohn oder Umgebung sein.

Sie übernehmen als alleinige/r Geschäftsführer/in die strategische und operative Leitung und tragen die umfassende unternehmerische Verantwortung.

Schwerpunkt wird die Bestandsbewirtschaftung sowie die Ausrichtung der Gesellschaft auf die künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarktes sein. Hier sind insbesondere die Schnittstellen zur Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung.

Die Gesellschaft ist sowohl mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch mit Neubautätigkeiten im Wohnungsbau beschäftigt.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen bis zum 07.06.2013 unter Angabe der Gehaltsvorstellung an die unten genannte Anschrift.

Wir weisen
den Weg

Thomas Graumann
Personal- und Unternehmensberatung (BDU)

Am Zeughaus 1, 58644 Iserlohn
Tel. 02371/210-200
Fax 02371/25338
info@thomas-graumann.de



BBG

Wohnen in Braunschweig

Die Braunschweiger Baugenossenschaft ist die älteste Baugenossenschaft in Braunschweig und mit etwa 22.000 Mitgliedern eine der mitgliederstärksten Baugenossenschaften Deutschlands. Im Bestand befinden sich rund 6.500 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten. Mit ihrer über 125-jährigen Geschichte ist die BBG ein fester Bestandteil der Stadt und nimmt eine wichtige Aufgabe zur Wohnungsversorgung in Braunschweig wahr. Zum weiteren Ausbau des Unternehmenserfolgs wird eine strategisch denkende Persönlichkeit als weiteres Vorstandsmitglied gesucht.

Kaufmännisches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit Ihren beiden Kollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für den Erfolg und die strategische Ausrichtung des Unternehmens. In Abhängigkeit von Vorerfahrung und Kompetenz steuern und führen Sie entweder das Ressort des Finanz- und Rechnungswesens oder das kaufmännische Bestandsmanagement. Unabhängig vom Aufgabenschwerpunkt erfüllen Sie übergreifende Aufgaben wie die Kontaktpflege zu wichtigen Ansprechpartnern nach innen wie außen. Die konstruktive Zusammenarbeit mit Ihren Kollegen und den Mitgliedern im Aufsichtsrat gestalten Sie vertrauensvoll. Die BBG verfügt über eine Spareinrichtung, für die Sie ebenfalls Verantwortung tragen. Mit Ihren Impulsen tragen Sie dazu bei, die Genossenschaft auch weiterhin erfolgreich am Markt zu positionieren.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden verfügen Sie über eine einschlägige immobilienwirtschaftliche Qualifikation, die Sie entweder im Rahmen eines wirtschaftswissenschaftlichen Studiums oder einer kaufmännischen Ausbildung mit Weiterbildung zum Immobilienökonom bzw. zum Immobilienfachwirt erworben haben. Zudem zeichnet Sie ein hohes unternehmerisches Potenzial sowie eine ausgeprägte Managementkompetenz aus. In Ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit haben Sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz in einer verantwortlichen Führungsposition eines Immobilienunternehmens erworben und identifizieren sich mit den Werten einer Genossenschaft. In persönlicher Hinsicht überzeugen Sie durch strategisch-analytische Fähigkeiten sowie eine hohe kommunikative Kompetenz. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Sollte diese herausfordernde Position in einer traditionsreichen und zugleich innovativen Wohnungsgenossenschaft Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 15.451/01 an die von uns beauftragte Beratungsgesellschaft ifp. Für telefonische Informationen stehen Ihnen dort Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) sowie Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, Daniel.Corbic@ifp-online.de) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Kontaktaufnahme ist für uns selbstverständlich.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

Postfach 10 31 44
5 0 4 7 1 K ö l n
www.ifp-online.de



Wir sind als kommunales und sozialorientiertes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 5.000 Wohnungen größter Vermieter am lokalen Wohnungsmarkt in Kaiserslautern. Die Kundenzufriedenheit steht für uns als modernes und zukunftsorientiertes Dienstleistungsunternehmen im Mittelpunkt. Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt in der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Für unsere „Kaufmännische Kundenbetreuung“ suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine geeignete Führungskraft als

Abteilungsleiter (m/w) in Vollzeit

Ihre zukünftigen Aufgaben ...

- Direkte fachliche und disziplinarische Führung von 20 Mitarbeitern
- Steuerung, Koordination und Kontrolle der Vermietung und Kundenbetreuung
- Klärung und Bearbeitung von schwierigen Sachverhalten mit der Kundenbetreuung
- Erhebung von Daten und Durchführen von Reportings, deren Aufbereitung und Auswertung und Bericht an den Vorstand

Unsere Anforderungen an Sie ...

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann oder Immobilienfachwirt/-in.
- Mehrjährige praktische Berufserfahrung in der Wohnungs-/ Immobilienwirtschaft
- Kundenorientierung
- Ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit
- Engagement und Eigeninitiative
- Durchsetzungsvermögen
- Führerschein Klasse B (3) und eigener PKW
- Sicherer Umgang mit dem PC

Wir bieten ...

- einen sicheren, unbefristeten Vollzeit-Arbeitsplatz mit einer leistungsgerechten Vergütung nach dem TVöD, sowie eine betriebliche Altersvorsorge über die ZVK.

Interesse geweckt?

- Dann freuen wir uns auf Ihre vollständige und aussagefähige Bewerbung mit Lichtbild und Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis spätestens 07. Juni 2013 an

Bau AG – Abteilung Personal, Fischerstraße 25, 67655 Kaiserslautern, Tel.: (0631) 3640-144, www.bau-ag-kl.de.

check



it!

www.anbietercheck.de/immobilien

Immobilien

Check it! Die Marktübersicht mit über 1.000 Anbietern aus der gesamten Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Hier finden Sie die Dienstleister und Hersteller die zu Ihnen passen.

Jetzt kostenlos Anbieter vergleichen!

HAUFE.

MIETRECHT

BGB §§ 133, 157, 535

Mietanpassungsvereinbarung;
ergänzende Vertragsauslegung

Haben die Parteien eines Gewerberaummietvertrags vereinbart, dass bei einer bestimmten prozentualen Veränderung des „Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes der mittleren Einkommensgruppe in der Bundesrepublik Deutschland“ die Miete zu ändern ist, entsteht durch den Wegfall dieses Index eine Regelungslücke, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden muss (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. März 2009, XII ZR 141/07, ZMR 2009, 591).

2. Jedenfalls wenn der der Anpassung zugrunde liegende Zeitraum ab dem 1. Januar 2000 beginnt, entspricht es dem Interesse der Vertragsparteien, für die automatische Anpassung der Miethöhe auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex bereits ab dem Basisjahr 2000 abzustellen (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. März 2009, XII ZR 141/07, ZMR 2009, 591).

BGH, Urteil vom 7.11.2012, XII ZR 41/11

Bedeutung für die Praxis

Bei der Erfüllung der Regelungslücke muss eine Regelung gefunden werden, welche die Vertragsparteien bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben getroffen hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall eines Wegfalls des gewählten Index bedacht hätten. Wie der BGH bereits entschieden hat, hätten die Vertragsparteien, wenn sie den Fall bedacht hätten, dass der von ihnen in Bezug genommene und auf einen bestimmten Haushaltstyp zugeschnittene Lebenshaltungskostenindex nicht fortgeschrieben wird, wohl aber der für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland geltende Index (jetzt: „Verbraucherpreisindex“), redlicherweise diesen Index als Maßstab für künftige Anpassungen des Mietzinses vereinbart. Im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung muss außerdem für den Zeitpunkt des Übergangs vom früheren Lebenshaltungskostenindex zum heutigen Verbraucherpreisindex eine Regelung gefunden werden, welche die Vertragsparteien bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben getroffen hätten. Nach der nunmehr modifizierten Erhebungspraxis wird sichergestellt, dass die Saisonhöhepunkte Weihnachten und Silvester immer im Dezemberindex abgebildet werden. Dies verändert die Saisonfigur der Preisentwicklung ab dem Jahr 2000 und damit auch die monatlichen Veränderungsdaten, insbesondere für Dezember und Januar. Legt man für die Zeit ab 2000 einheitlich das neue Basisjahr zugrunde, werden die methodischen Änderungen nicht ergebnisrelevant. Demgegenüber würde eine selbst vorgenommene Verknüpfung, zum Beispiel zum Jahreswechsel 2002/2003, dazu führen können, dass die methodischen Unterschiede der miteinander verknüpften Preisindizes das Gesamtergebnis verfälschen. Hätten die Parteien dieses bedacht, hätten sie sich redlicherweise bereits ab Einführung des neuen Verbraucherpreisindex auf die Geltung des aktuelleren Wägungsschemas ab dem Basisjahr 2000 geeinigt, anstelle der weiteren Mietentwicklung ein statistisch überholtes Wägungsschema zugrunde zu legen und weitere Verfälschungen durch einen Methodenwechsel in Kauf zu nehmen.



Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

- 99 BGB §§ 133, 157, 535
**Mietanpassungsvereinbarung;
ergänzende Vertragsauslegung**
- 100 BGB §§ 278, 280, 535; VVG § 67 a. F., § 86 n. F.
Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen; Bauarbeiten und Fürsorgepflicht
- 100 BGB §§ 280 ff.
Schadensersatzanspruch bei Abbruch von Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrags?
- 100 BGB §§ 536 a Abs. 1, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3, 554 Abs. 2, 578 Abs. 2
**Duldungspflicht des Gewerberaummieters;
Modernisierungsarbeiten**
- 101 BGB §§ 543, 546
**Fristlose Kündigung wegen Bedrohung
des Hauswarts**

WEG-RECHT

- 101 WEG §§ 21, 28
Entlastung des Verwalters; Leitungswasserschaden
- 101 WEG §§ 21, 22; BGB § 1004
**Änderung der Farbgebung von Gebäudeteilen
als bauliche Veränderung**
- 102 WEG § 26; BGB § 242
**Abberufung des Verwalters; Beschlussnotwendigkeit
bei Verkehrssicherungsmaßnahmen**
- 102 BGB § 812, WEG § 2
**Bereicherungsanspruch nach Ungültigerklärung des
Beschlusses über die „Abrechnungsspitze“**
- 102 WEG §§ 21, 28
Finanzierungsbeschluss bei kostenintensiven Maßnahmen
- 103 WEG §§ 43 Nr. 4, 46
**Werdende Wohnungseigentümer als Beklagte
einer Beschlussanfechtungsklage**
- 103 WEG §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1-3
**Erhebliche optische Veränderung der
Wohnungseigentumsanlage**
- 103 BGB § 278; WEG §§ 22, 14
**Dachausbau und Schäden am Sondereigentum;
Mietausfallschaden**



RiAG Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

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



RA Heiko Ormanschick

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



Download:

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



Nutzung der QR-Codes:

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

BGB §§ 278, 280, 535; VVG § 67 a. F., § 86 n. F.

Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen; Bauarbeiten und Fürsorgepflicht

1. Zur Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen für Schäden des Mieters, die diesem aufgrund der Verletzung einer mietvertraglichen Fürsorgepflicht durch einen von dem Vermieter mit Bauarbeiten in dem Mietobjekt beauftragten Handwerker entstehen.

2. Der Geschäftsversicherungsvertrag des Mieters, durch den er seine Geschäftseinrichtung und seinen Betriebsunterbrechungsschaden u. a. gegen Feuer versichert, kann nicht zugunsten des Vermieters, der einen Schaden an den versicherten Gegenständen durch leichte Fahrlässigkeit verursacht hat, ergänzend dahin ausgelegt werden, dass der Versicherer auf einen Regress gegen den Vermieter verzichtet.

BGH, Urteil vom 12.12.2012, XII ZR 6/12

Bedeutung für die Praxis

Den Vermieter trifft neben der Hauptpflicht, dem Mieter den ungestörten Gebrauch der vermieteten Sache zu gewähren, die vertragliche Nebenpflicht, Störungen des Mieters und Beschädigungen der von diesem eingebrachten Sachen zu unterlassen. Aus dieser Fürsorgepflicht folgt, dass der Vermieter keine zusätzliche Gefahrenquelle schaffen darf, die die Brandgefahr für die Mieträume erhöht. Für die Beurteilung, welche gefahr begründenden Handlungen der Vermieter danach zu unterlassen hat, können öffentlich-rechtliche Betriebsvorschriften herangezogen werden, die dem Brandschutz dienen. Eine solche Vorschrift stellt § 14 Abs. 2 GaVO BW dar, der die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen in Mittel- und Großgaragen, verbietet, es sei denn die Stoffe zählen zum Fahrzeugzubehör oder dienen dessen Unterbringung. Die von der Beklagten mit der Sanierung des Daches beauftragte Streithelferin hat dadurch, dass sie Styroporplatten vorübergehend in der Garage des Gebäudes gelagert hat, die Brandlast und damit die Brandgefahr in der Garage und für die darüber gelegenen Mieträume erhöht. Sie hat dadurch die der Beklagten gegenüber ihrem Mieter obliegende mietvertragliche Fürsorgepflicht fahrlässig verletzt. Diese Pflichtverletzung muss sich die Beklagte gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. Der Anspruch des Mieters gegen die Beklagte auf Schadensersatz ist auch nicht durch einen stillschweigenden mietvertraglichen Haftungsverzicht ausgeschlossen. Aus der gemäß des Mietvertrages bestehenden Verpflichtung des Mieters, u. a. eine Feuerversicherung auf seine Kosten als Versicherungsnehmer und als Versicherungsbegünstigter abzuschließen, kann nicht im Wege der ergänzenden Auslegung des Mietvertrages auf seinen stillschweigenden Haftungsverzicht für von der Beklagten leicht fahrlässig verursachte Schäden an den versicherten Gegenständen geschlossen werden. Hier fehlt es schon an einer Interessenlage der Mietvertragsparteien, aus der auf einen stillschweigenden Haftungsverzicht des Mieters geschlossen werden könnte. Daraus, dass der Mieter sich verpflichtet hat, auf seine Kosten seine Geschäftseinrichtung und seinen Betriebsunterbrechungsschaden zu versichern, folgt ein solcher Haftungsverzicht nicht. Die versicherten Gegenstände und die Betriebsunterbrechungsversicherung stehen in keinem Bezug zu der Beklagten als Vermieterin. Vielmehr dient die Geschäftsversicherung der Absicherung des eigenen wirtschaftlichen Interesses des Mieters. Ein für die Klägerin erkennbares Interesse des Mieters daran, die Beklagte durch die Geschäftsversicherung vor einem Regress wegen eines von dieser leicht fahrlässig verursachten Schadens an den versicherten Gegenständen zu schützen, besteht nicht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 280 ff.

Schadensersatzanspruch bei Abbruch von Vertragsverhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrags?

Im Rahmen der Vertragsfreiheit hat jeder Vertragspartner bis zum Abschluss des Vertrages grundsätzlich das Recht, von dem in Aussicht genommenen Vertragsschluss Abstand zu nehmen.

LG Karlsruhe, Urteil vom 11.1.2013, 9 S 394/12

Bedeutung für die Praxis

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Schadensersatz wegen des Abbruchs von Vertragsverhandlungen in Bezug auf den Abschluss eines Mietvertrages in Anspruch. Ein Schadensersatzanspruch ist bereits dem Grunde nach zu verneinen, da die Beklagte die Vertragsverhandlungen nicht ohne berechtigten Grund abgebrochen hat. Die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs bei Abbruch von Vertragsverhandlungen liegen nicht vor. Im Rahmen der Vertragsfreiheit hat jeder Vertragspartner bis zum Abschluss des Vertragsabschlusses grundsätzlich das Recht, von dem in Aussicht genommenen Vertragsschluss Abstand zu nehmen. Gleichwohl kann sich eine Partei schadensersatzpflichtig machen, wenn nach den Vertragsverhandlungen der Vertragsschluss als sicher anzunehmen ist und eine Partei ohne triftigen Grund den Vertragsschluss ablehnt. Die Beklagte konnte aus dem ihr übersandten Exposé nicht entnehmen, dass umfangreichere Dekorationsarbeiten bei Beginn des Mietvertrages anfallen würden, wengleich danach Schönheitsreparaturen dem Mieter zur Last fallen sollten, weil nämlich im Exposé die Wohnung dahingehend beschrieben worden ist, dass die Wohnung zwei Monate vor Mietbeginn saniert würde. Aus dem Inhalt des Exposés war sogar eher der Schluss gerechtfertigt, dass man ohne weitere Arbeiten in die von der Klägerin sanierte Wohnung würde einziehen können. Jedenfalls hat die Beklagte die Vertragsverhandlungen nicht ohne berechtigten Grund abgebrochen, so dass ein Schadensersatzanspruch nicht gegeben ist.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 536 a Abs. 1, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3, 554 Abs. 2, 578 Abs. 2

Duldungspflicht des Gewerberaummieters; Modernisierungsarbeiten

Zur Verpflichtung des Gewerberaummieters, Modernisierungsarbeiten gemäß § 554 Abs. 2 BGB zu dulden.

BGH, Urteil vom 31.10.2012, XII ZR 126/11

Bedeutung für die Praxis

Ein Anspruch der Mieter gemäß § 536 a Abs. 1 BGB auf Ersatz des ihnen durch die außerordentliche Kündigung des Mietvertrages entstandenen Schadens ist dem Grunde nach zu bejahen. Durch die beabsichtigte umfassende Neugestaltung des Gebäudes war danach die Tauglichkeit der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch für einen längeren Zeitraum aufgehoben. Diesen Mangel hat die Vermieterin zu vertreten. Denn die Mieter waren zur Duldung der Umbaumaßnahmen nicht gemäß §§ 554 Abs. 1 und Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB verpflichtet. Zwar handelt es sich

bei den Umbauarbeiten überwiegend um Modernisierungsmaßnahmen und um Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im Sinne von § 554 Abs. 2 BGB, die der Mieter grundsätzlich dulden muss. Dies gilt jedoch gemäß § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht, wenn die Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten für ihn eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sind. Die Mieter hätten für die mit zunächst neun Monaten angesetzte Dauer der Baumaßnahmen eine Nichtbenutzbarkeit der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch hinnehmen müssen. Das hätte für sie zur Folge gehabt, dass sie ihre Patienten hätten verlieren und keine neuen Patienten hätten gewinnen können. Die Auferlegung eines solchen existenzbedrohenden wirtschaftlichen Risikos bedeutet für die Mieter eine Härte, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin an einer Steigerung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Mietobjekts nicht zu rechtfertigen ist. Im Hinblick auf den sicher bevorstehenden Beginn der Baumaßnahmen bedurfte es für die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung keiner vorherigen Abmahnung oder Fristsetzung. Die Mieter haben danach gemäß § 536 a BGB einen Anspruch auf Ersatz des ihnen durch die außerordentliche Kündigung entstandenen Schadens.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 543, 546

Fristlose Kündigung wegen Bedrohung des Hauswarts

Die Beleidigung und Bedrohung des Hauswarts durch den Ehemann der Mieterin kann eine fristlose Kündigung des Mietvertrages rechtfertigen.

AG Karlsruhe, Urteil vom 19.12.2012, 6 C 387/12

Bedeutung für die Praxis

Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die Kündigung der Vermieterin vom 26.07.2012 beendet worden. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass der Ehemann der Beklagten gegenüber dem Hausmeister beleidigend und körperlich aggressiv aufgetreten ist. Zum einen hat der Ehemann der Beklagten den Hausmeister mit Schimpfworten, die zwar nicht auf Deutsch ausgesprochen wurden, jedoch ohne Weiteres verständlich waren, beleidigt. Der Ehemann der Beklagten ging schließlich in die Wohnung und kehrte mit einem Küchenmesser – mit feststehender Klinge von ca. 30 cm Länge – zurück und bedrohte damit den Zeugen. Dieser wich den Angriffen aus und ging rückwärts die Treppe herunter. Der Ehemann der Beklagten machte Wurfbewegungen in die Richtung des Zeugen. Zu einer Verletzung kam es letztlich nicht. Das festgestellte Geschehen stellt einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 S. 2 BGB dar, welcher die Klägerin berechtigt, das Mietverhältnis mit der Beklagten außerordentlich und fristlos zu kündigen. Unter Abwägung der beiderseitigen Interessen kann der Vermieterin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden. Sie hat insbesondere tätliche Angriffe auf ihre Mitarbeiter durch Mieter nicht hinzunehmen. Die Mieterin hat sich das Verhalten ihres Ehemannes zurechnen zu lassen. Der Mieter hat grundsätzlich für sämtliche Personen, die er nicht nur vorübergehend in seine Wohnung aufgenommen hat, einzustehen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



WEG-RECHT

WEG §§ 21, 28

Entlastung des Verwalters; Leitungswasserschaden

Ist sowohl die Einbringung einer Horizontalsperre zum Schutz vor Feuchtigkeit als auch eine Bohrlochinjektion als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung in Betracht zu ziehen, scheidet ein Verpflichtungsantrag, wenn dieser auf eine nur vermeintlich allein/einzig in Betracht kommende Maßnahme gerichtet ist. Ein Anspruch auf Beschlussfassung besteht lediglich dann, wenn auch das der Eigentümerversammlung grundsätzlich zustehende Auswahlermes-sen „auf null“ reduziert ist.

LG Hamburg, Urteil vom 10.4.2013, 318 S 91/12

Bedeutung für die Praxis

Auch wenn die Eigentümerversammlung untätig bleibt, scheidet oft ein Verpflichtungsantrag vor Gericht, wenn mehrere Alternativmaßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Der Kläger kann nicht seine Auswahl an die Stelle der bisher passiv gebliebenen Eigentümer setzen. Ggf. hilft die Stellung mehrerer Hilfsanträge. Ansonsten kann der Kläger nur dem Grunde nach die Verpflichtung zum Beschlussfassen über eine fachgerechte Sanierung titulieren lassen. Zur dilatorischen Vorgehensweise bei einer Schwammsanierung vgl. BGH Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11, ZMR 2012, 974. Einen verbindlichen Sanierungsplan hat die Eigentümerversammlung zu beschließen. Diese kann mittels einer Prioritätenliste, die bei neuen Erkenntnissen gegebenenfalls aktualisiert werden muss, eine sachgerechte Planung vornehmen. Ein Anspruch auf Beschlussfassung besteht, wenn aufgrund besonderer Umstände ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BGH, Ur. v. 9.3.2012 – V ZR 161/11 ZMR 2012, 646).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 21, 22; BGB § 1004

Änderung der Farbgebung von Gebäudeteilen als bauliche Veränderung

Auch ohne bauliche Tätigkeit im engeren Sinne und ohne Eingriff in die Bausubstanz kann eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG angenommen werden. Dies gilt etwa für die bloße Änderung der Farbgebung des Hauses oder von sichtbaren Gebäudeteilen.

LG Hamburg, Urteil vom 10.4.2013, 318 S 81/12

Bedeutung für die Praxis

Während in der Regel bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG mit Substanzeingriffen verbunden sind, kann dies im Einzelfall auch mal entbehrlich sein. Bewirkt die neue Farbgebung (z. B. statt der bisherigen einheitlichen und unauffälligen Farbgebung nunmehr kräftige Farbtöne) eine störende Veränderung des architektonisch-ästhetischen Gesamteindrucks der Rückfassade, so stellt dies eine nachteilige bauliche Veränderung dar, die die übrigen Wohnungseigentümer nicht hinzunehmen haben (vgl. OLG Hamburg ZMR 2005, 394).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG § 26; BGB § 242

Abberufung des Verwalters; Beschlussnotwendigkeit bei Verkehrssicherungsmaßnahmen

Hat der Verwalter in der Vergangenheit umstrittene Verkehrssicherungsmaßnahmen ohne vorhergehenden Eigentümerbeschluss und ohne Dringlichkeit veranlasst und zudem im Rahmen daraus resultierender Meinungsverschiedenheiten ein Verwaltungsbeiratsmitglied zum Rücktritt aufgefordert und damit zum Ausdruck gebracht, dass eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit ihm nicht mehr möglich erscheine, so hat er einen wichtigen Grund für eine Kündigung zurechenbar geschaffen.

LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 2.10.2012, 16 S 11/12

Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft in erster Linie Vollzugsorgan mit einem Ausführungsermessen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung (LG Itzehoe ZMR 2012, 724). Hieraus ergibt sich für alle Maßnahmen, die über laufende, Eil- oder Notmaßnahmen hinausgehen, eine Beschlussnotwendigkeit. So umfasst die Kompetenz des Verwalters zu dringenden Instandsetzungsmaßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG z. B. in der Regel nicht die Vergabe eines Auftrags zu einer umfassenden Sanierung der Fassade (OLG Celle ZMR 2001, 642). Nur der Verwalter, der in Vollzug eines Eigentümerbeschlusses eine Maßnahme durchführen lässt, kann grundsätzlich nicht auf Beseitigung der von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen in Anspruch genommen werden. Es gehört auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung nicht zu den Aufgaben des Verwalters, ohne Beschlussfassung der Eigentümer z. B. den Anschluss eines Teileigentums auf Kosten der Gemeinschaft an das in die Wohnanlage verlegte Kabel zu veranlassen (BayObLG ZMR 2001, 822).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 812, WEG § 2

Bereicherungsanspruch nach Ungültigerklärung des Beschlusses über die „Abrechnungsspitze“

Ein Bereicherungsanspruch auf Rückzahlung der auf eine unwirksame Jahresabrechnung entrichteter Hausgelder ist nicht schon durch das Wirtschaftswesen der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.

AG Neuss, Urteil vom 19.12.2012, 91 C 3589/12

Bedeutung für die Praxis

Auch diese Entscheidung zeigt, wie wichtig es ist, beim Beschluss über die Jahresabrechnung den Beschlussgegenstand richtig zu bestimmen. Es kann nur mit Beschlusskompetenz über die Abrechnungsspitze - verstanden als Differenz zwischen Soll-Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplanbeschluss und Abrechnungsergebnis - beschlossen werden. Das bedeutet, bei rechtskräftiger gerichtlicher Ungültigerklärung des Beschlusses über die Jahresabrechnung können die aus anderem Rechtsgrund (Wirtschaftsplan) geschuldeten Wohnungsgelder nicht zurückverlangt werden. Die Wohnungseigentümer sind nämlich nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen. Ein dennoch gefasster Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig (BGH, Urteil vom 9.3.2012, V ZR 147/11, ZMR 2012, 642). Der Beschluss über die Jahresabrechnung führt deshalb auch nicht zu einem Neubeginn der Verjährung (BGH, Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11, GuT 2012, 298). Der Wohnungseigentümer muss dennoch auf den anfechtbaren Beschluss über die Abrechnungsspitze erst einmal zahlen. Erst nach erfolgreicher Anfechtung kann er die Abrechnungsspitze zurückverlangen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 21, 28

Finanzierungsbeschluss bei kostenintensiven Maßnahmen

Grundsätzlich muss bei kostenintensiven Maßnahmen ein (gesonderter/ausdrücklicher) Finanzierungsbeschluss ergehen.

Ein Beschluss ist noch als hinreichend klar und bestimmt anzusehen, wenn unter Heranziehung des weiteren Inhalts der Versammlungsniederschrift sich als nächstliegender Sinn der Bedeutung ohne Weiteres ergibt, dass die (weitere) Beauftragung zwecks Prüfung und ggf.

Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen auf diejenigen Vermögenseinbußen gerichtet gewesen ist, die durch die fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnungen 2007 bis 2009 eingetreten sind.

LG Hamburg, Urteil vom 10.4.2013, 318 S 87/12

Bedeutung für die Praxis

Den Wohnungseigentümern steht zwar sowohl hinsichtlich des „Ob“ einer Maßnahme (Entscheidungsermessen) als auch hinsichtlich des „Wie“ (Auswahlermessen) ein aus dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft abzuleitender, von den Gerichten nur eingeschränkt überprüfbarer Ermessensspielraum zu. Dennoch ist der Grundsatz zu beachten, dass bei kostenintensiven Maßnahmen ein gesonderter Finanzierungsbeschluss ergehen muss (vgl. OLG München, ZMR 2008, 233; LG Hamburg, ZMR 2012, 474 = ZWE 2013, 31). Dies gilt insbesondere - aber eben nicht nur - im Zusammenhang mit umfangrei-

chen Instandhaltungsmaßnahmen, deren Finanzierung ggf. auch über die angesammelte Instandhaltungsrücklage erfolgen kann und nicht nur über vorhandenes (anderes) Verwaltungsvermögen und/oder eine Sonderumlage. Es bedarf - auch bei Verteilung der Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG - zur ermessensfehlerfreien Entscheidung der Eigentümerversammlung einer ausdrücklichen Regelung dazu, wie die mit der Durchführung der Maßnahmen verbundenen Kosten gegenfinanziert werden, ob also Mittel aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden, eine Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan erhoben wird oder das (nicht auf die Rücklage) entfallende - liquide - Verwaltungsvermögen ausreicht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 43 Nr. 4, 46

Werdende Wohnungseigentümer als Beklagte einer Beschlussanfechtungsklage

Die Anfechtungsklage ist gemäß § 46 Abs. 1 S. 1 WEG gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Da die Mitglieder einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft die gleichen Rechte und Pflichten wie Wohnungseigentümer haben, ist ein werdender Wohnungseigentümer auch Beklagter einer Anfechtungsklage nach § 46 Abs. 1 S. 1 WEG. Wird der Beschluss einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft angefochten und wird die Anfechtungsklage ausdrücklich nur gegen die eingetragenen Wohnungseigentümer gerichtet, so ist die Anfechtungsklage unzulässig, da nicht alle übrigen Wohnungseigentümer verklagt werden.

AG Wiesbaden, Beschluss vom 8.4.2013, 92 C 2752/11 – 819

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht setzt für das Anfechtungsverfahren die neue Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 11.5.2012, V ZR 196/11, ZMR 2012, 711 zur Hausgeldhaftung) um, wonach auch ein Erwerber von Wohnungseigentum, der den Erwerbsvertrag vor Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft abschließt und zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird, auch dann als werdender Wohnungseigentümer anzusehen ist, wenn er den Besitz an der Wohnung erst nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft erlangt (vgl. Timme, MDR 2012, 1069). Die zu verklagenden Eigentümer sind notwendige Streitgenossen (AG Wiesbaden ZMR 2008, 165). Deshalb kann auch nicht nur der Teil der Eigentümer verklagt werden, der „gegen den Anfechtenden gestimmt hat“ (AG Wiesbaden ZMR 2008, 340).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1-3

Erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage

1. Im Grundsatz kann auch eine bauliche Maßnahme, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, eine Gebrauchswerterhöhung darstellen und durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.
2. Dies setzt voraus, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen; an einer solchen sinnvollen Neuerung wird es unter anderem dann fehlen, wenn die entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis zu dem erzielbaren Vorteil stehen.
3. Ist eine erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, bedarf sie als nachteilige bauliche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

BGH, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 224/11

Bedeutung für die Praxis

Nur eine negative Veränderung des optischen Erscheinungsbildes einer Fassade stellt per se einen Nachteil im Sinne der §§ 14, 22 WEG dar. Aber: Wären grds. auch erhebliche Änderungen des äußerlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes nicht als nachteilig anzusehen, sofern man (oder das Gericht) sie für vorteilhaft hält, könnten derartige Maßnahmen auch dann mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn sie zu einer Modernisierung des Gebäudes führten. Dies widerspricht dann § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG, wonach es einer doppelt qualifizierten Mehrheit für Modernisierungen bedarf.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



BGB § 278; WEG §§ 22, 14

Dachausbau und Schäden am Sondereigentum; Mietausfallschaden

Ein Sondereigentümer muss sich das Verschulden seines Unternehmers im Verhältnis zum anderen Sondereigentümer nach Maßgabe von § 278 BGB zurechnen lassen (vgl. BGH, NJW 1999, 2108, 2109).

LG Hamburg, Urteil vom 6.3.2013, 318 S 66/12

Bedeutung für die Praxis

Zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem Schutz- und Treuepflichten der Eigentümer untereinander folgen. Es besteht grds. gegen den Auszuberechtigten ein schuldrechtlicher Anspruch auf die vollständige und mangelfreie Durchführung des Ausbaus und widrigenfalls Schadensersatzansprüche aus Pflichtverletzung (§§ 280 ff. BGB). Auch bei Übertragung dieser Grundsätze auf das Verhältnis unter Sondereigentümern kam im hiesigen Fall eine Haftung der Beklagten nicht in Betracht. Es fehlte an einer haftungsbegründenden Kausalität zwischen einer etwaigen Pflichtverletzung und dem eingetretenen Schaden. Es ist anerkannt, dass ein Sondereigentümer sich das Verschulden seines Unternehmers im Verhältnis zum anderen Sondereigentümer nach Maßgabe von § 278

BGB zurechnen lassen muss (vgl. BGH, NJW 1999, 2108, 2109). Wenn hier die Abdichtung des Deckenbereichs gegen eindringende Feuchtigkeit unzureichend gewesen ist, wodurch es – auch durch Beeinflussung von Wind – zu dem Wasserschaden in seiner Wohnung kam, ist die Haftung des Umbauenden für seine von ihm eingeschalteten Unternehmen dem Grunde nach zu bejahen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



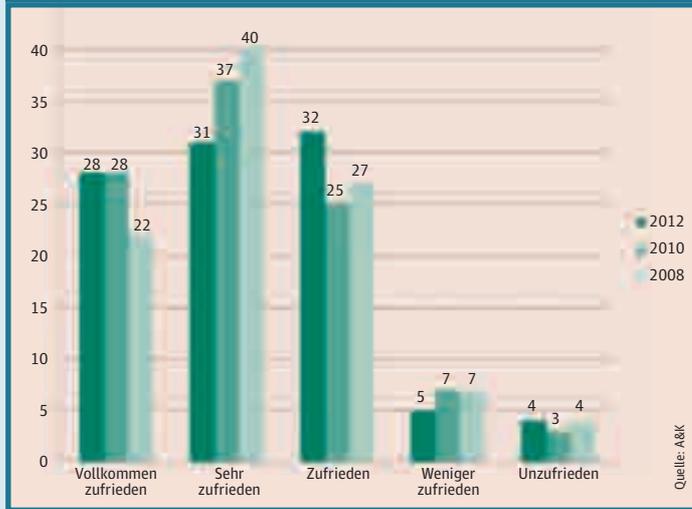
ZAHL DES MONATS

Wie gut reagieren Vermieter auf Reparaturanfragen?

59

59% der deutschen Mieter sind sehr zufrieden oder vollkommen zufrieden damit, wie ihr Vermieter auf Reparaturanfragen reagiert. Das geht aus dem Servicemonitor Wohnen 2012 des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte hervor. Damit ist die Gruppe der mindestens sehr zufriedenen Mieter seit 2010 deutlich geschrumpft – damals hatte deren Anteil noch bei 65% gelegen. Insbesondere die privaten Wohnungsunternehmen haben noch „Luft nach oben“. Ihre Mieter sind nur zu 8% vollkommen zufrieden mit der Reaktion auf ihre Reparaturanfragen. 2010 hatte dieser Wert noch bei 27% gelegen. Am glücklichsten mit der Bearbeitung ihrer Schadensmeldungen sind die Mieter von städtischen und kommunalen Wohnungsunternehmen. 42% von ihnen geben an, damit vollkommen zufrieden zu sein. Private Einzelvermieter und Wohnungsgenossenschaften liegen mit 32 beziehungsweise 31% vollkommen zufriedener Mieter im Mittelfeld.

BEARBEITUNG DER REPARATURANFRAGE DURCH DEN VERMIETER



Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungen GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE182398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040 520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2013.

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

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

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

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





Der Mietertaschenkalender 2014

Das Jahr wird heiß.

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2014 ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

Immer eine runde Sache – mit informativen Tipps. Der Mietertaschenkalender 2014 dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich hilfreiche Fachbeiträge und Tipps rund um das Thema Wohnen.

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



Preise Mietertaschenkalender 2014

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

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

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

Jā, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2014

ohne Vorsatzblatt Expl. mit Vorsatzblatt Expl.
 Anzahl der Zusatzfarben

Bitte senden Sie die Bestellung an Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, per Fax: **040 520103-12** oder per Mail: **mtk@hammonia.de**

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

 Firma

 Kundennummer

 Straße

 PLZ/Ort

 Name des Bestellers

 Telefon/Telefax

 E-Mail

 Datum/Unterschrift

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

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

Interessiert? Ich bin für Sie da:

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

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