

Mag. Nr. 05054-576
4 000 000 000 000

DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

06
2016

69. Jahrgang C 3188

BAUHERRENPREIS NEUBAU 2016

Bezahlbare Mieten - ausgezeichnet Wohnen ▶ 28

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Flüchtlingsunterbringung:
Integration durch Kooperation

▶ 14

ENERGIE + TECHNIK

Dezentrale Energieerzeugung: Wie
soll das Gesamtsystem aussehen?

▶ 34

MARKT + MANAGEMENT

HMC-Marktreport: ERP-Systeme
in der Wohnungswirtschaft

▶ 58

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Von Hunden und Katzen

Anfang Mai habe ich meine Komfortzone verlassen und die re:publica besucht. Die re:publica ist eines der weltweit wichtigsten Events zu den Themen der digitalen Gesellschaft. Ein wenig hat mich die empfundene Aufbruchstimmung an die ersten Expo-Real-Messen ab Mitte der 1990er Jahre erinnert. Diese „Gesellschaftskonferenz“ hat inzwischen über 8.000 Teilnehmer, die die Weiterentwicklung der Wissensgesellschaft im Fokus haben.

Inhaltlich ging es um Innovationen und Synergien zwischen Netzpolitik, digitalem Marketing, Netztechnologie, der digitalen Gesellschaft und (Pop-)Kultur - um nur einige der Inhalte zu nennen, die parallel auf über acht Bühnen liefen. Ich habe interessante Vergleiche zwischen Hunden (BWLern) und Katzen (Techies) mit Augenzwinkern zur Kenntnis genommen, viel gelacht, gestaunt und verstanden, warum es so gefährlich ist, dass das sog. Zero-Rating als Anwendung nicht auf das Datenvolumen angerechnet wird - es geht um die Netzneutralität, die es händeringend zu erhalten gilt!

Doch letztendlich: Warum schreibe ich hier darüber?

Das mit Abstand Wichtigste für mich war die beruhigende Erkenntnis, dass es Werkzeuge gegen Hass im Netz gibt: Fabian Wichmann von EXIT-Deutschland hat sein Projekt #HassHilft vorgestellt. Diese vielfach prämierte Initiative sammelt pro Hasskommentar in den sozialen Medien über Facebook 10 € Spenden ein und lässt den Absender mit einem herzlichen Dankeschreiben wissen, dass er durch seinen Hass dafür gesorgt hat, dass z. B. für eine Flüchtlingserstunterbringung diese Spende eingenommen werden konnte.

Wenn Sie am **16. Juni 2016** nach Münster zum Haufe Kongress kommen, freue ich mich auf die persönliche Diskussion darüber!

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



» Alternative
Energien zu
wünschen, ist einfach.
Sie wirtschaftlich
umzusetzen, ist unsere
Aufgabe! «

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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





▶ 28

Quelle: WOBAK, Foto: wolframjanzenarchitekturbilder

Deutscher Bauherrenpreis Neubau

Beim Bauherrenpreis wurde die WOBAK zweimal bedacht - mit einem Preis sowie einer Anerkennung für den Bahnhof Petershausen (Foto).



▶ 14

Quelle: GWG Wuppertal

Integration

In Wuppertal werden Flüchtlinge dezentral untergebracht und mit Angeboten in einem Bewohnertreff unterstützt.



▶ 20

Quelle: HaWoGe, Foto: Ulrich Schrader

Denkmal - mal anders

In einem historischen Magazinegebäude in Halberstadt realisierte das städtische Wohnungsunternehmen einen Indoor-Spielplatz.

4 Meldungen

10 Ein Großprojekt für mehr
Generationengerechtigkeit
Quartierserneuerung

14 Integration durch Kooperation
Flüchtlingsunterbringung
im Quartier

THEMA DES MONATS: DEZENTRALE ENERGIEVERSORGUNG

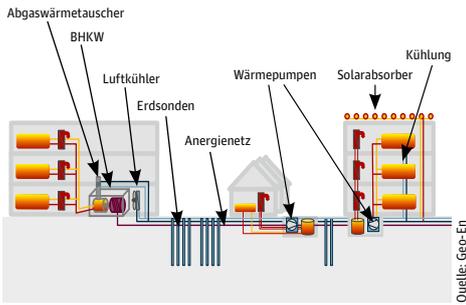
Die Höhe der Nebenkosten ist für Mieter zu einem wichtigen Entscheidungskriterium bei der Wahl ihrer Wohnung geworden. Dezentrale Energieversorgung reduziert Übertragungsverluste; Strom und Wärme können daher meist kostengünstiger angeboten werden. Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet zudem Imagevorteile.

Unser Thema des Monats befasst sich mit aktuellen Rahmenbedingungen, Handlungsbedarfen sowie Zukunftsstrategien für Wohnungsunternehmen.



▶ 34

Quelle: degewo, Foto: Jens Röttsch



Quelle: Geo-Eh

Kaltes Wärmenetz

Es erscheint wie ein Widerspruch: ein kaltes Wärmenetz. Gekoppelt mit einer Wärmepumpe ergibt sich eine durchaus effiziente Heizform.

NEUBAU UND SANIERUNG

- 16 Meldungen**
- 20 Kinder erwecken ein Denkmal zum Leben**
Neue Nutzung fürs Denkmal
- 24 Hohe Wohnqualität an verkehrsreicher Straße**
GWG München erhält Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2016
- 28 Bezahlbare Mieten, ausgezeichnet wohnen**
WOBAK Konstanz erhält Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2016

ENERGIE UND TECHNIK

- 32 Meldungen**
- 34 Unklar ist, wie das Gesamtsystem gestaltet werden soll**
Thema des Monats:
Dezentrale Energieerzeugung
- 36 Ein Modell für die Wohnungswirtschaft?**
Thema des Monats:
Kalte Wärmenetze
- 40 Erneuerung eines Nahwärmenetzes mit Wechsel des Brennstoffes**
Thema des Monats:
Heiz- und Lagertechnik für Holzpellets
- 44 Mit eigener Energie**
Thema des Monats:
Dezentrale Energieversorgung
- 47 Produkte und Dienstleistungen**



Quelle: Althovik / shutterstock.com

Marktreport ERP-Systeme

Neue Funktionalitäten der Systeme gibt es derzeit kaum. Eine Aufgabe bleibt aber die Pflege bestehender Anwendungen im Unternehmen.

MARKT UND MANAGEMENT

- 48 Meldungen**
- 54 Kostenmiete und Niedrigzinsphase - Was ist bei Umfinanzierungen zu beachten?**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 58 Bestehende Systeme pflegen und Randgebiete angemessen beachten**
HMC-Marktreport: ERP-Systeme in der Wohnungswirtschaft
- 60 Die beste Software gibt es nicht**
Tipps für den ERP-Systemwechsel
- 62 Multiauskunfteilösungen helfen, Risiken zu verringern**
Neuvermietungsprozess
- 64 Stellenmarkt**

RECHT

- 69 Mietrecht, 71 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

- 72 Impressum**



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Wünsche wurden berücksichtigt!“

„Ich bin sehr zufrieden mit unserem neuen Bad. Es sieht toll aus! Die Blome-Monteure waren sehr freundlich und fleißig. Auf unseren Wunsch wurde neben der Toilette noch ein Haltegriff befestigt. Auch die barrierefreie Dusche mit Sitzplatz ist wunderbar. Jetzt braucht man sich keine Sorgen mehr zu machen, dass man beim Duschen in der Wanne ausrutscht.“



Unterstützung in der Nachbarschaft

Quartierszentrum in Bremen-Kattenturm eröffnet

Die BREBAU GmbH hat rund 2 Mio. € in die bauliche Umgestaltung des sog. Sonnenplatzes im Bremer Stadtteil Kattenturm investiert. Gemeinsam mit der Bremer Heimstiftung, dem Martinsclub und weiteren Partnern hat das Wohnungsunternehmen dort ein Netzwerk gebildet, in dem 13 Institutionen ein breites Spektrum an Dienstleistungen für die Anwohner bieten.

„In dem Quartier leben viele ältere Menschen, denen wir es ermöglichen wollen, möglichst lange in ihren eigenen Wohnungen zu leben“, erklärt BREBAU-Geschäftsführer Thomas Tietje. „Dazu gehört auch die unmittelbare Nähe von Beratungs- und Versorgungseinrichtungen.“

Bereits 2005 wandelte die Bremer Heimstiftung eine Mietwohnung der BREBAU zu einem Nachbarschaftstreff um und bot zudem eine ambulante häusliche Pflege an. Dazugekommen sind mittlerweile eine Tagespflegeeinrichtung, eine Senioren-WG sowie ein Service-Wohnen in 43 BREBAU-Wohnungen. Weitere Kooperationen folgten, unter anderem mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband, der das Dienstleistungszentrum Obervieland mit zahlreichen Serviceleistungen betreibt.

Die Institutionen arbeiten eng zusammen, bieten aber auch Einzelleistungen an. Koordiniert wird alles in einem Gemeinschaftsbüro, das



Quelle: Brebau

Das neue Quartierszentrum liegt am sog. Sonnenplatz in Kattenturm

die BREBAU eingerichtet hat. Dort können die Bewohner kompetente Ansprechpartner finden und sich z. B. über Alltagshilfen und Betreuungsangebote informieren.



Weitere Informationen:
www.brebau.de

MOBILITÄT IM QUARTIER

E-Carsharing-Start in Osdorf

Die SAGA GWG hat in Kooperation mit dem Autovermieter Starcar eine E-Carsharing-Station mit zwei VW-Elektrofahrzeugen für Bewohner des Osdorfer Borns sowie auch der Nachbarschaft Alt-Osdorf und Lurup eingerichtet. Das Vorhaben wird von der Stromnetz Hamburg



Quelle: SAGA GWG, Foto: Thomas Durffe

GmbH sowie der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) unterstützt. Gefördert wird es zudem aus Mitteln des Klimaschutzprogramms des Hamburger Senats.

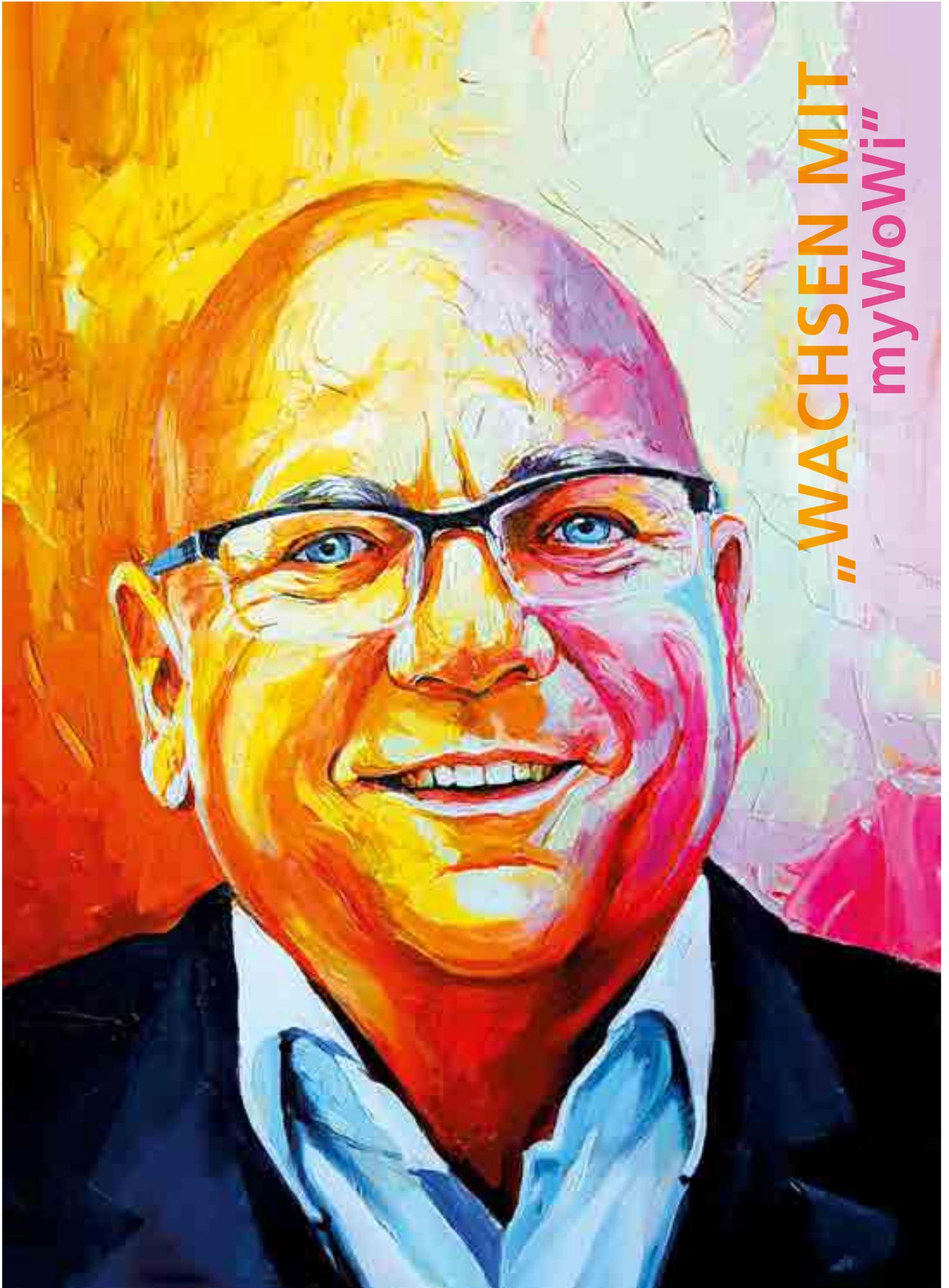
Direkt vor der Geschäftsstelle des kommunalen Wohnungsunternehmens in Osdorf wurde eine Elektro-Ladesäule in Betrieb genommen, die von der Stromnetz Hamburg GmbH errichtet und über die Modellregion Elektromobilität gefördert wurde. Die Ladesäule ist öffentlich und kann somit auch von anderen Nutzern von Elektrofahrzeugen genutzt werden.

„Elektromobilität ist für SAGA GWG ein bedeutender perspektivischer Baustein der ganzheitlichen Quartiersentwicklung“, sagte Daniel Robioneck, SAGA-GWG-Geschäftsstellenleiter in Osdorf. Mit der Kooperation wolle das Wohnungsunternehmen die Mobilität seiner Mieter und der Nachbarn auf umweltfreundliche Weise verbessern.

(v. l.) Starcar-Geschäftsführer Olaf Puttlitz, Stromnetz-Hamburg-Geschäftsführer Christian Heine und SAGA-Geschäftsstellenleiter Daniel Robioneck



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de



„WACHSEN MIT
myWoWi“

Wilfried Haut,
Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

BBSR-Studie

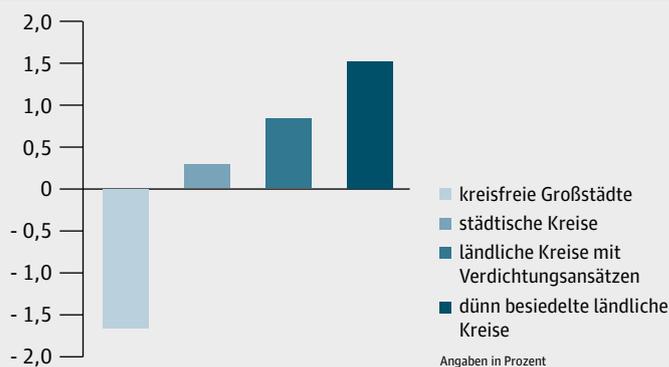
Große regionale Unterschiede beim „Flächenverbrauch“ in Deutschland

Die Flächeninanspruchnahme für neue Siedlungen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur ist zwischen 2011 und 2014 leicht auf 69 ha pro Tag gesunken. Im Zeitraum 2009 bis 2012 waren es noch 74 ha. Die Inanspruchnahme neuer Fläche liegt damit noch weit über dem Ziel von 30 ha pro Tag, das die Bundesregierung in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Zielwert für 2020 formuliert hat. Die größten Sparpotenziale gibt es in dünner besiedelten Räumen, wie eine Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt. Die Forscher werteten Daten der amtlichen Flächenstatistik von Bund und Ländern aus. Jeder Bundesbürger beanspruchte 2014 demnach im Durchschnitt 602 m² Boden. Während die durchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner in kreisfreien Großstädten zwischen 2011 und 2014 leicht um 1,6% zurückging, stieg sie in den dünn besiedelten ländlichen Landkreisen um 1,5%.

Nach wie vor weisen Kommunen mit schrumpfender oder stagnierender Bevölkerung weitere Gewerbeflächen und teilweise auch Bauland für Wohnungsbau aus. Dabei sind in vielen Dörfern und Städten bereits genügend wiedernutzbare Flächenpotenziale vorhanden, so die Studie. Bundesweit stünden über 120.000 ha allein an Brachflächen und Baulücken zur Verfügung. Dies entspreche mehr als dem Vierfachen der Fläche, die derzeit jährlich neu für Siedlung und Verkehr beansprucht werde.

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

SIEDLUNGS- U. VERKEHRSFLÄCHE JE EINW. 2011-2014



Datenbasis: Flächenerhebung des Bundes und der Länder, Berechnungen des BBSR

ZUNAHME DER SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE



Datenbasis: Flächenerhebung des Bundes und der Länder, Berechnungen des BBSR

URBAN GARDENING IN BERLIN

Neuer Gemeinschaftsgarten

Die degewo AG hat in der Berliner Gropiusstadt ein neues Urban Gardening-Projekt initiiert. Im Innenhof der Wohnhäuser am Käthe-Dorsch-Ring entsteht seit Mitte März 2016 ein 500 m² großer Gemüsegarten. Um das gemeinschaftliche Gärtnern auch in der Großsiedlung am Stadtrand bekannter zu machen, ist das Wohnungsunternehmen eine Kooperation mit den Vereinen Common Grounds e. V. und Himmelbeet gGmbH eingegangen (siehe auch DW 10/2015, S. 6).

Beim Pflanzen, Jäten und Ernten sollen die Quartiersbewohner die Möglichkeit haben, nachbarschaftliche Kontakte zu knüpfen. Gefördert wird die Begleitung des Gemeinschaftsgartens in der Gropiusstadt vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie dem Umweltbundesamt. Die degewo finanziert die Gartenbauarbeiten und fachliche Betreuung und stellt das Gartenland kostenfrei zur Verfügung.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Terminhinweis

10. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik

Die Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Dr. Barbara Hendricks, lädt gemeinsam mit der Bauministerkonferenz der Länder, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund zum 10. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik am **14. und 15. September 2016** nach Hannover ein. Der 10. Bundeskongress widmet sich der aktuellen Frage, wie der Zusammenhalt der Gesellschaft im Quartier, in der Stadt und in der Kommune zukünftig gestaltet werden kann - über Ressorts und Disziplinen hinweg, mit Blick auf Zuwanderung, Integration, Beteiligung, angespannte Wohnungsmärkte auf der einen Seite und demografischen Wandel auf der anderen Seite. Renommiertere Fachleute und Vertreter aus Politik, Planung und der Zivilgesellschaft bringen ihre Erfahrungen und Kenntnisse ein und werden gemeinsam an diesen Themen arbeiten. Eine Projektbörse wird auch dieses Jahr das Kongressprogramm inhaltlich und kommunikativ ergänzen.

Weitere Informationen:
www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de

Modellvorhaben in Nürnberg

Wettbewerb entschieden

Im Jahr 2015 ist für den Standort Neusalzer Straße 2-10 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen im Rahmen des Modellvorhabens „effizient Bauen, leistbar Wohnen - mehr Wohnungen für Bayern“ ein Städtebaulicher Wettbewerb im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus der Obersten Bayerischen Baubehörde durchgeführt worden. Ausgewählt wurde das Projekt, da hier ergänzende Neubauten für ein Quartier mit geförderten und freifinanzierten Wohnungen gesucht wurden. Zu dem nichtoffenen Realisierungswettbewerb wurden 12 Büros eingeladen, von denen elf Beiträge einreichten. Die Wettbewerbsjury wählte einstimmig das Büro Blauwerk Architekten GmbH aus München zum Sieger. Nach dem Juryurteil besticht der Entwurf durch eine identitätsstiftende Situierung der beiden freistehenden Gebäude, wodurch die im Stadtteil existierende „Stangenstruktur“ verlassen wird. Zudem ergebe sich aus dem städtebaulichen Entwurfsansatz ein gutes Entwicklungspotenzial für den ganzen Stadtteil.

Quelle: wbg, Foto: Dieter Barth



wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira (r.) präsentiert mit Wettbewerbsgewinner Tom Repper das Siegermodell

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Quartiersmanagement

WOBAG Schwedt ausgezeichnet

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wobag Schwedt eG investiert in Nachbarschaftsprojekte, familienfreundliche Services und neue Wohnkonzepte. Für ihren „Kids Club“ und einen Seniorenverein wurde die Genossenschaft bei den BBU-Zukunftsawards ausgezeichnet. Der „Kids Club“ wurde 2015 gegründet und verfügt zurzeit über 32 Mitglieder. Im Rahmen des „Kids Club“ werden Kino- und Puppentheatervorstellungen angeboten, ein regelmäßiger Englisch-Spielkreis durchgeführt und saisonale Feiern organisiert. Der Seniorenverein existiert bereits seit 1997; aktuell sind 135 ältere Menschen Mitglieder. Neben Seniorensport, Kaffeerunden und Spielenachmittagen werden auch Feiern und Ausflüge angeboten.

Weitere Informationen:
www.wobag-schwedt.de



WACHSEN MIT myWoWi.

In den letzten Jahren standen für uns das Wachstum und die Modernisierung unseres Bestandes an oberster Stelle. Um unseren Finanzierungsbedarf optimal zu gestalten, war für uns eine stärkere Transparenz sehr wichtig.

***Ergebnis:** Dr. Klein hat unsere Grundbücher neu strukturiert und dadurch Beleihungsfreiräume geschaffen sowie eine umfangreiche Marktübersicht ermöglicht. Dies alles mit Hilfe von myWoWi. Jetzt haben wir wichtige Informationen jederzeit schnell zur Hand. Besonders beeindruckend finden wir die kurzen Reaktionszeiten vom myWoWi-Team und die flexible Umsetzung unserer Wünsche.“*

Wilfried Haut
Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft
Heidenheim GmbH

Nachverdichtung und Modernisierung

Neugestaltung der Haldenseestraßen-Siedlung



Quelle: GWG München

Bei der Neugestaltung der Siedlung an der Haldenseestraße bezieht die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH zusammen mit dem Planungsreferat der Stadt München von Anfang an die Anwohner

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

mit ein. Zunächst konnten diese ihre Wünsche und Anregungen für die neue Bebauung äußern. Lärmschutz, eine bessere Infrastruktur, eine harmonische Verknüpfung an den baulichen Bestand sowie zahlreiche Wünsche hinsichtlich der Dachform waren die meistvorgetragenen Aspekte. Nach Abwägung sind diese Anregungen in den Stadtratsbeschluss und die entsprechende Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs eingeflossen. Der Entwurf des Architekturbüros Zillerplus mit Lex-Kerfers-Landschaftsarchitekten überzeugte schließlich die Jury, da er sich an den bestehenden Siedlungsgrundriss anlehnt und auf das klassische Prinzip einer klaren Abfolge von „Straße-Haus-Hof“ setzt. Die GWG München strebt im Rahmen einer Nachverdichtung und Modernisierung eine sukzessive Umstrukturierung ihrer Siedlung an der Haldenseestraße in Ramersdorf-Perlach an. Der derzeitige Baubestand aus den 1950er Jahren soll in Schritten abgebrochen und durch zeitgemäße Wohngebäude ersetzt werden. Durch die Umgestaltung des Stadtviertels sollen deutlich mehr Wohnungen als bisher entstehen. Auch sind Flächen zur Versorgung mit Einzelhandel, sozialer Infrastruktur und besondere Wohnformen, wie etwa betreutes Wohnen, vorgesehen.

Netzwerk Nachbarschaft

Besondere Anerkennung für die Hilfswerk-Siedlung GmbH

Seit vielen Jahren veranstaltet der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für seine Mitgliedsunternehmen einen Wettbewerb. Das Leitthema des Wettbewerbs orientiert sich dabei immer an den alljährlichen BBU-Tagen. In diesem Jahr war das Motto „Netzwerk Nachbarschaft“.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) reichte als Eigentümer von 1.553 Wohnungen der Neuköllner Gropiusstadt ihre seit Jahren laufende Initiative „Netzwerk Nachbarschaft“ ein, die speziell für diese Berliner Großwohnsiedlung mit über 20.000 Wohnungen zugeschnitten ist. In deren Wohnungen leben ca. 5.000 Menschen, darunter viele Kinder und Senioren. Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund liegt bei rund 50%. Die HWS will mit ihrem Engagement eine Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders schaffen und so die Wohnqualität verbessern. Ein integrierter Kindergarten, eine mobile Fahrradwerkstatt, zahlreiche pädagogische Bildungsangebote und Nachbarschaftstreffen sind nur einige Beispiele.

Nun wurde das kirchliche Wohnungsunternehmen im Rahmen der BBU-Tage 2016 mit einer besonderen Anerkennung ausgezeichnet. BBU-Vorstand Maren Kern überreichte diese Anerkennung an HWS-Geschäfts-

führer Jörn von der Lieth und an die stellvertretende Geschäftsführerin Dorit Brauns.



(v. l.) Dorit Brauns, Maren Kern und Jörn von der Lieth bei der Übergabe der besonderen Anerkennung

Quelle: Winfried Mausolf

Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de

Refugees Welcome. Konzepte für eine menschenwürdige Architektur



Eine „Architektur des Ankommens“ - wie müsste sie aussehen? Dieser Fragestellung nähert sich das im Jovis Verlag erschienenene Buch mit vielen großformatigen Fotos und Schaubildern an. Das integrative Potenzial von Architektur wird sowohl theoretisch erläutert als auch anhand zahlreicher praktischer Beispiele gezeigt. Zudem werden Konzepte von Architekturstudenten vorgestellt, wie Flüchtlingsunterbringung architektonisch gestaltet werden kann. Die Entwurfsarbeiten

sind sortiert nach den Kategorien „Darauf bauen“, „Hinein bauen“, „Zwischen bauen“, „Mobil bauen“ und „Neu bauen“. Sie beziehen sich auf die Stadt Hannover, lassen sich jedoch auf die Gegebenheiten in anderen Städten übertragen. In der Kategorie „Hinein bauen“ wird z. B. gezeigt, wie in den oberen Etagen von Parkhäusern Wohnmodule errichtet werden können. In der Kategorie „Zwischen bauen“ stellt ein Entwurf dar, wie schmale Durchfahrtslücken, die es in nahezu allen Städten gibt, mit Wohneinheiten für Flüchtlinge gefüllt werden können. Durch die weiträumige Verteilung der Flüchtlinge auf viele solcher Projekte in funktionierenden Nachbarschaften soll die Integration gefördert werden.

Refugees Welcome. Konzepte für eine menschenwürdige Architektur. Jörg Friedrich, Simon Takasaki, Peter Haslinger, Oliver Thiedmann, Christoph Borchers (Hrsg.), Jovis Verlag, 256 Seiten, 28 €, ISBN 978-3-86859-378-5

Kommunale Integration im Stadtquartier

Bildung und Beratung unter einem Dach

Schulische und außerschulische Angebote an einem Ort im Quartier zu bündeln und für alle Quartiersbewohner anzubieten, verbessert die Bildungschancen für Kinder und Jugendliche und trägt zum nachbarschaftlichen Zusammenhalt und zur Integration bei. Das zeigen Ergebnisse eines Forschungsprojekts des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Das BBSR hatte gemeinsam mit dem Forschungsinstitut empirica über zwei Jahre Modellvorhaben in Städten unterschiedlicher Größe begleitet.

Kommunal initiiert gingen dabei bauliche Investitionen Hand in Hand mit der Schaffung von neuen Freizeit-, Bildungs- und Beratungsangeboten für verschiedene Zielgruppen, wie sie in einem Nachbarschaftszentrum zu finden sind. Bildungs- und Unterstützungsangebote für Kinder und Jugendliche wie Musikunterricht, Computerkurse, Gartenprojekte oder Ateliers wurden eng an Beratungs- und Bildungsmöglichkeiten wie Elterntreffs oder Elterncafés geknüpft. Auch schulische Einrichtungen wie Bibliotheken oder Sporthallen wurden für die Quartiersbewohner geöffnet. Das Engagement der Ehrenamtlichen hat sich dabei als tragende Säule der Projekte entpuppt.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de



VERKEHRSEXPERTEN

Von Beginn an starke Partner

Sicherheit hat Vorfahrt. Kinder sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen die Wohnungswirtschaft bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen die regelmäßigen Kontrollen und die Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement

Quartierserneuerung

Ein Großprojekt für mehr Generationengerechtigkeit

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG (Schiffszimmerer/ADSG) erneuert ihr Quartier Rübenkamp mit über 45.000 m² Gesamtfläche. Seit einigen Jahren ersetzt sie schrittweise rund 660 Wohnungen aus den 1950er Jahren durch moderne, generationengerechte Neubauten. Um das Quartier in allen Lebensbereichen lebenswerter zu gestalten und weiterzuentwickeln, kooperiert sie mit der Stiftung Alsterdorf. Dieses sog. Q8-Modell sieht insbesondere auch die Beteiligung der Bewohner vor.



Birka Friedrich
Kommunikation/
Öffentlichkeitsarbeit
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Hamburg

1954 war die Begeisterung im Nachkriegs-Hamburg groß, als am östlichen Rand des Bezirks Hamburg-Nord im Stadtteil Ohlsdorf – zwischen Rübenkamp, Fuhlsbüttler Straße, Sommerkamp und Hebebrandstraße – die letzten von 700 neuen Wohnungen der Schiffszimmerer-Genossenschaft bezugsfertig wurden. Diese Wohnanlage mit mehreren Straßenzügen war damals hamburgweit einzigartig. Die vielen kleinen, in die Bebauung einbezogenen Läden machten daraus schon fast eine „Stadt in der Stadt“. Die Grundrisse waren mit

durchschnittlich rund 35 m² zwar klein, aber die Ausstattung war für die damaligen Verhältnisse zweckmäßig.

Schon 1969 und damit nur 14 Jahre später genügten die Wohnungen nicht mehr den gewachsenen Ansprüchen. Niemand wollte mehr mit Kohle heizen. Die Umrüstung auf zeitgemäße Fernwärme und Zentralheizung folgte. Weitere 14 Jahre später, 1983, wurde klar: Die beste Zentralheizung nützt nichts, wenn die Isolierung schlecht ist. Also folgte eine umfassende Fassadendämmung. Anfang der 2000er Jahre wurde jedoch immer deutlicher: Die in der Nachkriegszeit entstandenen Mehrfamilienhäuser ließen sich nicht weiter zukunftsfähig machen. Die Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen, zum Teil ohne Bad und mit ganz engen Küchen, waren nicht mehr zeitgemäß.

Das Quartier zukunftsfähig machen

Die mangelhafte Bausubstanz und -konstruktion – mit Außenwänden aus Ziegelsplittbeton und einer Geschosdeckenstärke von max. 12 cm – bedeuteten einen sehr schlechten internen Schallschutz und eine ausgereizte Traglast. Nicht zuletzt das an eine Kasernenanlage erinnernde Gesamtbild des Quartiers – ohne ausreichend Raum für Kinderspielflächen – sorgte für eine Fluktuationsquote von zuletzt 20% im Jahr und hohen Leerstand.

Die Schiffszimmerer entschieden sich, frühzeitig einem sozialen Gefälle innerhalb der Wohnanlage entgegenzuwirken und alle 700 Kleinstwohnungen aus den frühen 1950er Jahren vollständig durch Neubauten zu ersetzen, um das Quartier zukunftsfähig zu machen. Dafür schlossen die Freie und Hansestadt Hamburg und die Genos-



Visualisierung eines Neubaus des vierten Bauabschnitts



Quelle: ADSC

senschaft einen entsprechenden städtebaulichen Rahmenvertrag.

Anfang 2009 startete dann das Großprojekt mit dem ersten Bauabschnitt in eine weitreichende Erneuerung und Umgestaltung der über 45.000 m² Gesamtfläche. 20 Jahre lang wird das Vorhaben die 1875 gegründete Genossenschaft begleiten, dabei werden 450 neue generationengerechte 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Der letzte Bauabschnitt ist derzeit für 2028 geplant. Der Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum soll 40% nicht unterschreiten. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. 45 Mio. €.

Bisher wurden drei Bauabschnitte mit insgesamt 104 modernen, barrierearmen bzw. zum Teil barrierefreien Komfortwohnungen, davon 40 öffentlich gefördert, fertiggestellt. Bei den Grundrissen setzt man auf einen generationengerechten Mix von zwei bis vier Zimmern und Größen zwischen rund 40 und 105 m². Zugunsten von Umwelt und Klima entschieden sich die Schiffszimmerer, die einzelnen Wohnanlagen in den Bauabschnitten als KfW-Effizienzhäuser 55 (EnEV 2007) bzw. 70 (EnEV 2009) umzusetzen sowie u. a. eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie zur Unterstützung der Warmwas-

sererzeugung und eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung einzubauen.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung - der Faktor Nachbarschaft

Das Quartier baulich fit für die Zukunft zu machen, ist das eine. Darüber hinaus auch soziale Entwicklungsmöglichkeiten zu liefern, das andere. Im Rahmen der genossenschaftlichen Zukunftsplanung - auch aufgrund des in der Zusammensetzung der Mitgliedschaft deutlich ablesbaren demografischen Wandels - kristallisierte sich 2014 die Zielsetzung heraus, ein passendes Zuhause ►



Quelle: ADSC

Altbauten im Quartier Rübekamp (Baujahr 1951 - 1954)



Quelle: M. Tollkopf

Dialogveranstaltung zum fünften Bauabschnitt im Januar 2016

für möglichst jede Lebensphase bieten zu wollen, in dem es sich selbstbestimmt leben lässt: gut und sicher versorgt. Mit einer intakten Nachbarschaft. Ob als Single, Familie, Senior oder in Fällen von Krankheit oder Behinderung.

Inklusion ist dabei ein Kerngedanke. Somit kürten die Schiffszimmerer im August 2014 das Quartier Rübenkamp als ersten Piloten einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Der Grundstein dafür wurde durch die Kooperation mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf (ESA) gelegt, nach deren bekanntem Modellprojekt Q8 nunmehr auch im Quartier Rübenkamp weitergeplant und gearbeitet werden sollte. Q8 steht dabei für die acht Lebensbereiche:

- Wohnen,
- Assistenz und Service,
- Arbeit und Beschäftigung,
- Gesundheit und Pflege,
- Bildung, Kunst und Kultur,
- lokale Ökonomie,
- Spiritualität und Religion sowie
- Kommunikation und Partizipation.

In jedem Quartier existieren zu genau diesen Lebensbereichen Ideen, Initiativen und Projekte - von engagierten Bürgern ebenso wie von sozialen Trägern, Kirchengemeinden, Stadtplanern, Unternehmen und politisch Verantwortlichen. Das Anliegen von Q8 bzw. der dahinterstehenden Stiftung ist es, diese Potenziale in den Quartieren so miteinander zu vernetzen, dass sie sich gegenseitig ergänzen und unterstützen können und schließlich alle davon profitieren.

Diese übergeordnete gemeinsame Überzeugung, wie ein Quartier weiterzuentwickeln ist, ergänzen die Schiffszimmerer mit vier Bausteinen für eine optimale Generationen- bzw. Lebensgerech-

tigkeit. Ein Baustein besteht aus barrierefreiem Wohnraum mit technischen Hilfesystemen. Ein weiterer beinhaltet barrierefreie Infrastrukturen im direkten Umfeld, beispielsweise schwellenlose Gehwege. Ein dritter Baustein setzt sich aus wohnortnahen bzw. ambulanten Unterstützungs- und Pflegeangeboten zusammen, die bei Bedarf wahrgenommen werden können. Dies wird ermöglicht durch soziale Dienste und Kooperationen mit sozialen Trägern, die vor Ort beraten und begleiten. Und der vierte, gerade für die Genossenschaft wichtige Baustein beinhaltet die Selbsthilfe und das freiwillige Engagement von Mitgliedern, Bewohnern und Nachbarn, sodass daraus eine intakte Nachbarschaft wachsen kann.

Quartiersmanagement und Mitgliederbeteiligung

Seit Anfang 2015 bearbeitet das begleitende Quartiersmanagement - gemeinsam getragen von der Schiffszimmerer-Genossenschaft und Stiftung Alsterdorf - alle diese Punkte, insbesondere beim fortschreitenden Neubau. Es bezieht alle dort lebenden Menschen mit ein - von der baulichen Planung der neu entstehenden Wohngebäude bis zu kulturellen und sozialen Angeboten in der Nachbarschaft. Bereits vorhandene Ressourcen, professionelle Dienste und bürgerschaftliche Initiativen werden vernetzt und kreativ weiterentwickelt. Eine Quartiersentwicklerin nahm direkt vor Ort ihren Dienst auf.

Eine für die Genossenschaft sehr hilfreiche Bewohnerbefragung zum Auftakt deckte erste Erkenntnisse über die Bedarfe und Wünsche im Quartier auf. Mittlerweile haben sich fünf Aktionsgruppen zu den Themen Wohnen, Begegnung und Nachbarschaft, Umfeld, Grünanlagen und Ge-

meinschaftshaus gebildet. Auch ein runder Tisch der Gewerbetreibenden und Dienstleister vor Ort entstand. Und eine erste Bürgerversammlung ließ die starke Gemeinschaft vor Ort spürbar werden. So wird auch anhand der jüngsten Planung des fünften Bauabschnitts die Mitgestaltung durch die interessierten Bewohner konkret. Viele Anregungen und Wünsche der Bewohner-Aktionsgruppen sind darin eingeflossen. In den drei Bauteilen mit insgesamt 61 Wohneinheiten und einer Tiefgarage werden eine Quartierswohnung, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Demenzkranke und 20 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 42 bis 68 m², 22 2-Zimmer- (48 bis 73 m²) und 18 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen (66 bis 79 m²) realisiert. Balkone bzw. Terrassen sind Standard. Es wird separate genauso wie offene Küchen geben. Die gesamte Wohnanlage wird zu 90% barrierefrei sein. Durch die Einrichtung einer Demenz-WG werden entsprechende Service- und Betreuungsangebote mit eingeplant.

Aus der Bewohnerbefragung und den Aktionsgruppen wussten die Schiffszimmerer: Der Bedarf an kleinen Wohnungen ist hoch. Deshalb werden für den fünften Bauabschnitt vermehrt Wohnungen mit kleinen Grundrissen vorgesehen. So beläuft sich der Anteil von 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen auf 70%. Auch wurde ein höherer Anteil geförderter Wohnungen angefragt. Daher prüft die Genossenschaft neben dem 1. Förderweg für 18 Wohnungen noch andere Optionen für weitere Wohnungen. Auch andere Ideen gilt es umzusetzen, dazu gehört z. B. ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum als Nachbarschaftstreff und eine Dachterrasse als Rückzugsort vor allem für Senioren. In den Außenanlagen werden z. B. konkrete Wünsche nach Obstbäumen, einer Grand-/Boulebahn, nach verschiedenen Sitzgelegenheiten und Ruheazonen sowie vielen Fahrradlehnbügeln berücksichtigt. Und im vorangehenden vierten Bauabschnitt soll ein Kletterbereich für Kinder umgesetzt werden.

Ausblick

Gemeinsam den Lebensraum für jede Lebensphase planen und gemeinschaftlich leben - diesen Weg wird die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und den Bewohnern vor Ort nicht nur im Quartier Rübenkamp gezielt weiter beschreiten. Sie handelt auch hier ganz im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien von Solidarität und Selbsthilfe. ■



Weitere Informationen:
www.schiffszimmerer.de



Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

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

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

Flüchtlingsunterbringung im Quartier

Integration durch Kooperation – ein Praxisbeispiel

Das Quartier ist ein entscheidender Ort, an dem Integration stattfindet. Stabile Nachbarschaften, verlässliche Ansprechpartner und ein angenehmes Wohnumfeld tragen dazu bei, dass aus der neuen Wohnung eine neue Heimat wird. Kooperationen unterschiedlicher Akteure können helfen, die Herausforderungen im Quartier zu bewältigen. Ein Beispiel aus Wuppertal.



Quelle aller Fotos: GWG Wuppertal

Die GWG-Siedlung in der Gustav-Heinemann-Straße in Wuppertal. 750 Menschen aus über 25 Nationen leben hier, darunter aktuell etwa 200 Flüchtlinge



Gerhild Gössing
Unternehmenskommunikation
GWG Wuppertal
Wuppertal

Die Stadt Wuppertal hat sich von Anfang an für die dezentrale Unterbringung stark gemacht. Wuppertal gelingt es, rund 80% der Flüchtlinge sofort in Wohnungen unterzubringen, und das, obwohl in 2015 über 3.000 Flüchtlinge in der Stadt angekommen sind. Zum Vergleich: 2011 waren es 270, die in der größten Stadt des Bergischen Landes untergebracht wurden. Die erfolgreichen Bemühungen fanden auch ein öffentliches Echo. Nach einer Befragung der 30 größten deutschen Städte zum Thema Flüchtlingsprobleme im vergangenen Oktober resümiert „Die Zeit“: „Deutschland braucht mehr Wuppertal.“

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) ist eine 95%ige Tochter der Stadt Wuppertal. Sie wurde 1937 gegründet und besitzt in Wuppertal derzeit rund 5.900 Wohnungen. Das Unternehmen hat sich bereits vor Jahren das Ziel gesetzt, bei der Integration von Migranten größtmögliche Unterstützung zu leisten. Insgesamt 114 Einheiten hat die GWG derzeit an das städtische Gebäudemanagement als Übergangswohnungen vermietet. Die Wohnungszuschüsse liegen dabei zwischen 35 und 98 m² und ein bis vier Zimmern. Weitere 70 Wohnungen aus dem Bestand hat die GWG inzwischen direkt an Flüchtlinge vermietet.

Der Erstkontakt zwischen Stadt und GWG kam schnell und unbürokratisch zustande: Bereits 2012 hatte die GWG der Stadt kurzfristig mit der Vermietung von sechs Wohnungen an Flüchtlinge „aus der Klemme“ helfen können. Daher war



Viele Partner ziehen an einem Strang: GWG-Geschäftsführer Oliver Zier (o. r.) im Gespräch mit den Sozialarbeitern von Diakonie und GWG und dem Diakonie-Bereichsleiter



Sabri Capar vermittelt als GWG-Objektbetreuer mit türkischen, kurdischen und arabischen Sprachkenntnissen

ein Anruf des Mitarbeiters vom Gebäudemanagement beim für die Vermietung zuständigen GWG-Teamleiter eine Selbstverständlichkeit. „Die Frage war, wie viele Wohnungen wir kurzfristig zur Vermietung an Flüchtlinge zur Verfügung stellen könnten“, erklärt GWG-Teamleiter Daniel Köster. „Wie haben dann unseren gesamten Bestand im Hinblick auf Leerstände und deren Lage und Größe untersucht und dabei aber auch diskutiert, wie der Zuzug von Flüchtlingen gestaltet werden kann, so dass das soziale Gefüge im Quartier stabil bleibt.“

Optimale Bedingungen

Schnell fiel zumindest als Startobjekt die Wahl auf die Objekte in der Gustav-Heinemann-Straße. Die 176 Wohnungen verteilt auf drei Gebäude stammen aus den 1970er Jahren. Hier wohnen 750 Menschen aus mehr als 25 Nationen friedlich zusammen. Rund 250 davon sind Kinder. Die Mieterschaft besteht aktuell inklusive Spätaussiedlern und Flüchtlingen zu 90% aus Migranten. Vielfalt und Toleranz werden hier gelebt.

Der Anteil der Transferleistungsempfänger liegt bei 95%, weswegen schon früh entsprechende Unterstützungsangebote geschaffen wurden: Bereits seit 2003 gibt es in der Siedlung den Be-

wohntreff Oase, ein 2-geschossiges Gebäude mit Räumen für Angebote für die Anwohner. Die Oase wird von drei Projektpartnern getragen: der Diakonie Wuppertal, der Stadt Wuppertal und der GWG. Die Partner teilen sich die Kosten des Projektes. Hier gibt es schon lange Angebote für Mieter, viele speziell auch für Migranten. Sprachkurse, Frauengruppe, Beratungsstunden finden hier unter der Leitung eines Sozialarbeiters und Ehrenamtlicher statt. Ein guter Ausgangspunkt also, um ein Flüchtlingsprojekt „anzudocken“. Rund 200 Flüchtlinge – vorwiegend aus Syrien, Irak, Iran und Eritrea – sind aktuell in der Siedlung untergebracht. Für sie ist die „Oase“ zentrale Anlaufstelle vor Ort. Die Mitarbeiter der Oase gehen direkt auf die neu angekommenen Mieter zu und informieren sie über das Angebot. Inzwischen ist die Oase auch Treffpunkt für Ehrenamtler aus dem Stadtteil geworden. Hier werden Patenschaften für die Flüchtlinge organisiert und gesteuert. Paten begleiten und unterstützen Flüchtlinge z. B. bei Behördengängen. Der Bewohnertreff ist bei allem Dreh- und Angelpunkt. Es werden Wünsche, Fragen und Probleme gesammelt und Lösungen angeschoben. Auch der Kontakt zum städtischen Ressort „Zuwanderung

und Integration“ sowie zum GWG-eigenen Sozialarbeiter ist eng.

Hilfreiche Sprachkenntnisse

Trotzdem ist natürlich auch das Leben in der Gustav-Heinemann-Straße nicht konfliktfrei. Die „klassischen Nachbarschaftsthemen“ wie Mülltrennung, Putz- und Lüftungsverhalten oder Ruhestörung gibt es natürlich hier ebenfalls. Menschen, die gerade in Deutschland angekommen sind, kennen sich mit solchen – in Deutschland sehr spezifisch geregelten – Themen teilweise nicht aus. Bei Schwierigkeiten hilft ein besonderer Akteur: Objektbetreuer Sabri Capar. Capar ist Kurde und 1994 selbst aus seiner Heimat geflüchtet. Seit 2004 ist er GWG-Mieter in der Gustav-Heinemann-Straße. Er spricht Deutsch, Türkisch, Kurdisch und Arabisch. Die GWG stellte Sabri Capar zunächst 2014 als Minijobber an und hat sich wegen des großen Erfolges im Herbst 2015 entschlossen, ihm eine zunächst bis 2018 befristete 35-Stunden-Stelle zu geben. „Herr Capar war für uns ein absoluter Glücksgriff“, erklärt GWG-Geschäftsführer Oliver Zier. „Er ist mit seinen Sprachkenntnissen und seiner freundlichen Art ein großartiger Vermittler zwischen uns und den Flüchtlingen.“

Sabri Capar kommt schwerpunktmäßig in der Siedlung Gustav-Heinemann-Straße zum Einsatz, aber auch in anderen Siedlungen mit hohem Flüchtlingsanteil. Er bietet im Bewohnertreff eine Sprechstunde an, klärt nachbarschaftliche Probleme vor Ort und erläutert deutsche Regeln und Gepflogenheiten. Bei Nachbarschaftsbeschwerden spricht er die Mieter in ihrer Muttersprache an und stößt mit seinen Erklärungen fast immer auf offene Ohren. In der Regel hört er zur Antwort: „Das wussten wir nicht.“ Da, wo er Defizite erkennt, vermittelt er den Kontakt zur Oase – sei es, dass Spenden gebraucht werden oder dass ein Beratungsbedarf besteht. Die Oase kümmert sich dann wieder um die entsprechenden Angebote. Dass das Modell ankommt, zeigt sich auch daran, dass viele Flüchtlinge aus den Übergangswohnungen später selbst eine Wohnung in der Siedlung anmieten möchten.

„In der Gustav-Heinemann-Straße gelingt die Integration dadurch, dass viele Partner an einem Strang ziehen: Stadt, Diakonie, Ehrenamtler, Bewohner und GWG. Auf lokaler Ebene lassen sich solche Kooperationen besonders gut organisieren. Voraussetzung ist ein gutes Konzept und ein professionelles Soziales Management“, ist sich Oliver Zier sicher. ■

Weitere Informationen:
 www.gwg-wuppertal.de

Neubau in Frankfurt-Riedberg

Nassauische Heimstätte errichtet Eigentumswohnungen

In sechs frei stehenden Wohnhäusern auf dem Westflügel des Frankfurter Riedbergs, die durch eine Grünanlage und eine Tiefgarage miteinander verbunden sind, errichtet die Unternehmensgruppe Nassauische Heim-



Quelle: Nassauische Heimstätte

Visualisierung des Projekts Westlife No.1



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

stätte/Wohnstadt derzeit 71 hochwertige Eigentumswohnungen. Olaf Cunitz, Bürgermeister der Stadt Frankfurt/Main und Planungsdezernent, begrüßte das breite Engagement der Nassauischen Heimstätte auf dem Riedberg, das den Schwerpunkt auf dem geförderten sowie besonders energieeffizienten Mietwohnungsneubau setze, aber auch die Bedürfnisse eines Teils der Wohnbevölkerung berücksichtige, der Eigentum bilden möchte.

Die Architektur des Ensembles Westlife No.1 ist von den gerundeten Formen der beiden Gebäudetypen, der weißen Fassade mit Klinker sowie den auskragenden Dachformen geprägt. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

Die Eigentumswohnanlage hat eine Gesamtwohnfläche von 6.036 m². Sie bietet 38 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Grundfläche von ca. 66 bis 74 m², 18 3-Zimmer-Wohnungen, die über 88 bis 94 m² verfügen, sowie 15 4-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 107 bis 130 m². Die Verkaufspreise bewegen sich zwischen 3.960 €/m² und ca. 4.760 €/m².

Fernwärme sorgt für eine umweltfreundliche Heizenergie. Die Wohngebäude werden den energetischen KfW-70-Standard aufweisen, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2018 vorgesehen.

Neubauprojekte

Wohnraum für die Finsterwalder Innenstadt

Den ersten Spatenstich für nachgefragten Wohnraum in der Finsterwalder Innenstadt haben Anfang April Bürgermeister Jörg Gampe und Elke Koinzer, die Prokuristin der Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH (WGF), zusammen mit ihrem Aufsichtsratsvorsitzenden Thomas Freudenberg feierlich vollzogen. In der Großen Ringstraße wie auch in der Grabenstraße werden nun zwölf neue Wohnungen entstehen, die sich auf zwei 3-geschossige Häuser verteilen. Dabei weist das Große-Ringstraßen-Projekt drei 3-Raum-Wohnungen und drei 2-Raum-Wohnungen auf und das Gebäude in der Grabenstraße drei 4-Raum-Wohnungen und drei 2-Raum-Wohnungen. Bereits Ende 2016 soll der Bau in der Großen Ringstraße bezugsfertig sein. „Dieser Neubau ist ein positives Signal für die Sängerstadt und die ganze Region“, sagt Bürgermeister Jörg Gampe. „Wir können uns glücklich schätzen, dass Finsterwalde sich derzeit gegen den allgemeinen Trend entwickelt und wir auf eine zunehmende Einwohnerzahl schauen. Das ermöglicht uns, unsere Stadt baulich weiterzuentwickeln.“ Die WGF investiert etwa 1,6 Mio. € in diese beiden Neubauten. Die Kaltmiete wird dort 7,50 €/m² betragen. Alle Wohnungen haben fernwärmebetriebene Fußbodenheizungen, die von den Finsterwalder Stadtwerken versorgt werden.



Quelle: WGF

(v. l.) Bürgermeister Jörg Gampe, WGF-Prokuristin Elke Koinzer und WGF-Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Freudenberg nahmen die ersten Spatenstiche für beide Objekte vor



Weitere Informationen:
www.wgf-finsterwalde.de

Genossenschaftswohnungen

Neubau in Berlin-Karlshorst fertiggestellt

In Berlin-Karlshorst hat die bbg Berliner Baugenossenschaft eG 168 Wohnungen in vier 3,5-geschossigen Gebäuden errichtet. Das Neubauprojekt entstand auf einem 14.000 m² großen Gelände, das ursprünglich militärisch genutzt worden war. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 55 und 130 m² groß. Sie weisen eine Deckenhöhe von etwa 2,70 m auf und verfügen über Balkone, Terrassen und Mietergärten. Im Rahmen des Projekts werden außerdem 172 PKW-Stellplätze in zwei Tiefgaragen sowie weitere Stellplätze für Fahrräder geschaffen. Die Wohnanlage wurde im KfW-55-Standard errichtet und soll mit vielen verschiedenen Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmalen und Grundrisslösungen Singles, ältere Paare, aber auch Familien anziehen. Die Wohnungsgenossenschaft vermarktet das Projekt unter dem Namen „Carlsblüte“. Die ersten Wohnungen konnten im Mai 2015 übergeben werden.



Quelle: bbg

Die Neubauten weisen drei Geschosse und ein Staffelgeschoss auf

Weitere Informationen:
www.carlsbluete.de

Kieler Modell Flüchtlingsunterbringung in Lütjenburg



Quelle: Wankendorfer

Visualisierung des Projekts
in Lütjenburg

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG errichtet über ihre Tochtergesellschaft, die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH (Kiel), nun auch in Lütjenburg Wohnraum für Flüchtlinge nach dem sog. „Kieler Modell“. Nach einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von fünf Jahren wird der Wohnraum durch Umbauten zu 15 altengerechten Wohnungen umgewandelt. Mit dem „Kieler Modell“ setzt das Land Schleswig-Holstein das Förderprogramm „Erleichtertes Bauen“ um, das als Reaktion auf den gestiegenen Bedarf an Neubauwohnungen entwickelt wurde. Es geht hierbei um die Schaffung von Wohnraum in konventioneller Bauweise, der nur übergangsweise von Flüchtlingen genutzt wird. In Bad Bramstedt und Bad Segeberg realisiert die Wankendorfer bereits weitere Projekte nach dem „Kieler Modell“.

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

Bezahlbares Wohnen in Dortmund Genossenschaft will 50 Mio. € investieren

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat der Stadt Dortmund ihre Unterstützung beim Bau von bezahlbaren Wohnungen zugesichert. Statt der üblichen 30 Mio. € will die Wohnungsgenossenschaft in den kommenden drei Jahren jeweils knapp 50 Mio. € investieren, kündigte ihr Vorstandsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde an. In diesem Jahr werden bereits rund 25 bis 30 Mio. € in Instandhaltung und Modernisierung fließen sowie mehr als 20 Mio. € in Neubauprojekte.

In Dortmund-Hörde entstehen vier Wohnhäusern mit 28 Mietwohnungen. Voraussichtlich 65 Mietwohnungen, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, werden an der Bergpartie in Dortmund-Schüren errichtet. Zudem sind 70 öffentlich geförderte Wohnungen für das frühere Hengstenberg-Gelände an der Schüruferstraße in Dortmund-Schüren geplant. Schließlich will der Spar- und Bauverein in Brackel weitere 21 Wohnungen realisieren.

Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de

HAUFE.de/Immobilien DW | DIENSTLEISTUNG



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft

Der Neubau schafft ein attraktives Eingangstor in den Stadtteil Mürwik



Quelle: SBV

„Seniorengarten Mürwik“

Ein Zuhause für die Generation 60+ in Flensburg

Die Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg (SBV) baut auf einem brachliegenden Areal am Wasserlooser Weg/Schottweg eine Seniorenwohnanlage. Bis spätestens im Herbst 2017 soll der neue „Seniorengarten Mürwik“ für die ersten Bewohner der Generation 60+ bezugsfertig sein. „Mit dem Seniorengarten Mürwik sprechen wir vor allem aktive Senioren an. Werden Pflegedienstleistungen benötigt, sind diese durch unseren Kooperationspartner, den Ambulanten Dienst St. Elisabeth, verfügbar“, sagt SBV-Vorstand Jürgen Möller. „Auch ältere Senioren mit geringe-

rem Einkommen haben wir im Blick. Mehr als 60% der Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden zu entsprechend niedrigen Mieten angeboten.“

Neben Gewerbeflächen von insgesamt etwa 730 m² wird es im Seniorengarten 74 Wohnungen geben, die jeweils 50 und 75 m² groß sind und alle einen Balkon oder eine Terrasse aufweisen. Ferner wird es großzügige Grünflächen mit Platz für seniorengerechte Aktivitäten geben, darunter auch Hochbeete, die gemeinsam bepflanzt werden können.



Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

Nürnberger Nordostbahnhof

106 neue Mietwohnungen und eine Kita



Quelle: wbg Nürnberg

Im April fand das Richtfest statt

Im Rahmen des Neubauprogramms für 1.000 neue Wohnungen aus dem Jahr 2013 der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wird auch die ehemalige Bahnbrache am Nordostbahnhof bebaut. Errichtet werden

seit Frühjahr 2015 in drei Bauabschnitten 106 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte. Für diese Aufgabe wurde ein Gutachterverfahren mit Beteiligung von sechs Architekturbüros durchgeführt. Dabei bekamen die Büros Aicher und Hautmann sowie Loebermann und Bandlow den Zuschlag. Das Büro Aicher und Hautmann realisiert den Bauteil 1A mit 28 frei finanzierten Mietwohnungen sowie die Kindertagesstätte. Fertigstellung des Gesamtareals wird im November 2017 sein. Insgesamt werden rund 27 Mio. € investiert. „Mit unserem Engagement an dieser Stelle leisten wir nicht nur einen Beitrag zur städtebaulichen Abrundung der Wohnanlage Nordostbahnhof, sondern tragen mit über 100 neuen Wohnungen auch zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei“, sagte wbg-Geschäftsführer Frank Thyroff.

„Ich freue mich sehr, dass die Bebauung dieses Areals so schnell vonstatten geht“, sagte der Vorsitzende des wbg-Aufsichtsrates, Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly. „Seit ich im Juni 2013 das Signal zum Start der Realisierung gegeben habe, sind 57 Eigenheime entstanden, die durch die Joseph-Stiftung und die wbg alle verkauft werden konnten“, so Maly. Zum Zeitpunkt des Richtfests seien nahezu alle Wohnungen vermietet gewesen.



Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Innovatives Wohnen im Sauerland

Junge Leute planen Wohnprojekt für junge Leute

In einem derzeit leer stehenden Haus der Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) entsteht ein Wohnprojekt unter dem Motto „Junge Leute errichten was für junge Leute“. Im März 2016 begannen die Innenausbauarbeiten. Das Gebäude wird als Wohngemeinschaft für sechs junge Leute hergerichtet. Auszubildende der ABG planen und realisieren diese Wohnform in Kooperation mit ortsansässigen Handwerkerfirmen. Die Bedürfnisse junger Menschen stehen dabei im Mittelpunkt. Individuelle Räumlichkeiten werden durch unterschiedliche Begegnungsräume ergänzt.

„Das Haus bietet viele Gemeinschaftsflächen, zudem wird im Erdgeschoss eine komplett ausgestattete Küche eingerichtet, die in einen offenen

Wohn- und Essbereich übergeht“, beschreibt Maria Sara Emmanuele, ABG-Auszubildende im 3. Lehrjahr, das Wohnkonzept. Im Keller wird eine „Chill-Ecke“ mit Barbereich eingerichtet, die sich für gesellige Abende und Feiern eignen soll. Den künftigen Bewohnern wird auch ein Garten zur Verfügung gestellt.

Im Mai hat das Wohnungsunternehmen bereits einen ersten Besichtigungstag für interessierte junge Menschen veranstaltet.



Quelle: ABG

Im Mai hatten Interessierte Gelegenheit, das Wohnprojekt kennenzulernen



Gemeinsam mit ortsansässigen Handwerkern nahmen die ABG-Azubis die Innenausbauarbeiten in die Hand



Weitere Informationen:

www.altenaer-baugesellschaft.de



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

AUF DEN ZWEITEN BLICK DIE ERSTE WAHL.

Genaueres Hinsehen lohnt sich – Modulbau ist mehr als eine Alternative zu konventionellen Bauweisen. Denn wir bauen anders: zuverlässig, modern und innovativ.

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

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



Planung

Modulproduktion

Montage

Fertigstellung





Quelle: Denny Labuschat

Denkmalgeschütztes Magazingebäude nach der Sanierung

Neue Nutzung fürs Denkmal

Kinder erwecken ein Denkmal zum Leben

1945 wurde die Halberstädter Innenstadt durch Luftangriffe zu mehr als 80% zerstört. Die sachsen-anhaltinische Kreisstadt heißt daher bei vielen Menschen „Halbe Stadt“. Wer jedoch nur modernen Städtebau erwartet, wird getäuscht: U. a. rund um den Dom wartet die Stadt mit wunderschönen historischen Bauten auf. Und am südwestlichen Stadteingang entstand aus einem historischen Magazingebäude das HaWoGe-Spiele-Magazin - ein außergewöhnliches Projekt des städtischen Wohnungsunternehmens.



Beate Grebe
Geschäftsführerin
Halberstädter Wohnungs-
gesellschaft mbH
Halberstadt

Wie stark das denkmalgeschützte Magazingebäude in Halberstadt, Ebereschenhof 5, durch einen Brand im Jahr 2005 beschädigt war, zeigen erst

alte Fotos. Es hieß bei den Halberstädtern nur „Brandruine“.

Der Fachbereichsleiter Stadtentwicklung Jens Klaus hatte beim Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt schon Jahre um den Erhalt des Denkmals gekämpft. Dabei ging es neben dem Denkmalschutz auch um die Aufwertung des wichtigen Stadteingangs Halberstadts aus Richtung Harz - schließlich ist Halberstadt das Tor zum Harz! Das kommunale Wohnungsunternehmen Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH

(HaWoGe) erwarb das Magazingebäude schließlich 2011 bei einer Zwangsversteigerung. Ein Grund hierfür war, dass das Unternehmen im Umfeld bereits ein ca. 45.000 m² großes Grundstück besaß. Außerdem ging es ihr um die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und um die Verantwortung für die Stadtentwicklung.

Neue Nutzung nötig

Dem Erwerb vorangegangen war eine intensive Auseinandersetzung mit Ideen für eine sinnvolle



Quelle: Dany Labuschek

Gastrobereich mit Spielecke im Erdgeschoss

Nutzung der ca. 3.500 m² großen Immobilie. Was sollte entstehen? Und was sollte das Entstehende symbolisieren?

Die Idee, im Magazingebäude einen Indoor-Spielplatz unterzubringen, führte im Aufsichtsrat der HaWoGe zu Diskussionen über Notwendigkeiten und Risiken. Der vertrauensvolle Austausch mit der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G. (BWG), die seit 2009 einen Indoor-Spielplatz, das BWG-Erlebnishaus, betreibt, führte schließlich zum Erfolg. BWG-Vorstand Lutz Haake unterstützte mit vielen Informationen zum Projekt und trug somit sehr zur Entscheidungsfindung bei. 2012 fiel der einstimmige Beschluss zur Umsetzung des Projekts.

Liebingsbaustelle

Die Baustelle war von Anfang an die Lieblingsbaustelle aller damit betrauten Mitarbeiter, ein Projekt, das alle mit sehr viel Leidenschaft verwirklichten, denn es sollte mit dem HaWoGe-Spiele-Magazin etwas ganz Besonderes entstehen.

Ende 2011 fand ein Meilenstein für die Sicherung des Magazingebäudes statt. Das Dach wurde erneuert und die Fassade neu verputzt. Nach den Maßgaben des Denkmalschutzes wurden neue Fenster eingebaut. Für diese Arbeiten wurden Fördermittel in Höhe von rund 1,06 Mio. € verwendet. Die Planung des weiteren Ausbaus und der späteren Nutzung zog sich bis 2013 hin. Ein

Team aus Fachplanern für Statik, für Brandschutz, für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro ergänzte die beiden HaWoGe-Bauingenieure. Die Planungen und die späteren Arbeiten waren ungewöhnlich und vielseitig, schließlich betrat die HaWoGe neben

HAWOGE

Die 1992 gegründete HaWoGe ging aus dem ehemaligen kommunalen Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft der Stadt hervor. Eigentümerin ist zu 20% die Stadt Halberstadt und zu 80% die NOSA GmbH, eine Holding der Stadt Halberstadt.

Die HaWoGe verwaltet 4.162 eigene Wohnungen, 90 eigene Gewerbeeinheiten sowie 276 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten für Dritte. Sie verfügt über 879 eigene Garagen und 1.016 Pkw-Stellplätze. 27 Mitarbeiter und 7 Auszubildende arbeiten bei dem Unternehmen. Von 2003 bis 2014 wurden im Rahmen des Stadtumbau-Ost 1.008 Wohnungen bzw. 64.889 m² Wohnfläche abgerissen. 216 Mio. € flossen seit 1992 in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands.



Weitere Informationen:
www.hawoge.de

denkmalpflegerischen Aspekten mit Blick auf die geplante Nutzung als Indoor-Spielplatz in vielen Belangen Neuland.

Die drei Treppenhäuser des alten Magazingebäudes waren hinsichtlich der Anforderungen an den Brandschutz ein Vorteil. Damit wurden voneinander abgegrenzte Spielbereiche geschaffen. Dies begünstigte eine spezielle Anordnung der verschiedenen Nutzungen, sodass heute unterschiedliche Lärmzonen bestehen - und ein Qualitätsmerkmal des Hauses darstellen.

Außergewöhnlichstes Projekt der Unternehmensgeschichte

Das historische Gebäude weist große Räume mit Hallencharakter auf. Jede Etage verfügt über ca. 1.000 m² Fläche. Die Räumlichkeiten gaben in gewissem Maße vor, wo welche Spielgeräte untergebracht werden können, wo z. B. die Trampolinarena (ein Trampolinbereich, der auch ein Karussell und Geschicklichkeitsspiele beinhaltet) und der Funpark (mit verschiedenen Rutschen, Klettermöglichkeiten und Elektrokartbahn) stehen können. Die Anordnung der Spielnutzungen erfolgte jedoch nicht zufällig. Eine Projektgruppe aus zwölf Mitarbeitern und Azubis besuchte gemeinsam mit fünf Kindern - den sog. Testkindern - mehrere Indoor-Spielplätze in Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt und eruierte, welche Spielgeräte zum Konzept und den Räumlichkeiten passten. ►

Ein Schwerpunkt sollte dabei auch die uneingeschränkte Nutzbarkeit für Kinder mit Handicap sein. Denn Ziel des Konzeptes war, dass Behinderungen oder Rollstühle kein Hindernis darstellen sollten. Bei der Gestaltung der Innenbereiche und die besondere Ausrichtung auf Barrierefreiheit und Spielmöglichkeiten für Kinder mit Handicap unterstützte insbesondere Firma Designgroup Professional GmbH aus Böhlen. Sie beriet von der Planung über die Visualisierung bis zur Umsetzung und kreierte das komplette Innendesign, inklusive der Gestaltung der Treppenhäuser und der sog. Geburtstagszimmer. Hier wurden z. B. besondere „Soundmöbel“ geschaffen, die eine „Light Experience“ für die hörgeschädigten Kinder ermöglichen,

HaWoGe erfreulicherweise ein Preisgeld von 80.000 € ein. Zusammen mit Fördermitteln des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt in Höhe von 300.000 € wurde es umgehend im 2. OG des historischen Speichers verbaut. Es entstanden 13 thematische Geburtstagszimmer – die sich mittlerweile als ein Renner entpuppten und bereits mehr als 1.000 Mal gebucht wurden – sowie zusätzlich eine Cafeteria, die das Angebot der im Erdgeschoss angesiedelten Gastronomie vor allem an den Wochenenden ergänzt.

Im Februar 2015 bescheinigte zudem das Kompetenzzentrum für Barrierefreiheit Sachsen-Anhalt der HaWoGe, dass das Spiele-Magazin in Bezug



Das HaWoGe-Spielehaus vor der Sanierung

„Eine Mischung aus unglaublich, einzigartig und fantastisch!“

GdW-Präsident Axel Gedaschko bei einem Besuch im Januar 2014

u. a. Musik erlebbar machen und wo der Gleichgewichtssinn in einem sog. „Time Tunnel“ getestet und trainiert werden kann. Ferner entstand eine 500 m² große sog. Teenie-Game-Zone, die Air Hockey, Tischkicker sowie auf einer interaktiven Projektionsspielfläche und einer Video-Wall z. B. x-Box-gesteuerte Multiplayergames ermöglicht und dazu einlädt, Geschicklichkeit und Schnelligkeit miteinander auszutesten. Sie stellt ein weiteres Alleinstellungsmerkmal des Hauses dar.

Wettbewerbe und Preise bringen kreativen Schub

Der zweite Platz im Wettbewerb „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ brachte der

auf Barrierefreiheit und Inklusion keine Wünsche offen lasse, und dankte für das herausragende Engagement und das einzigartige Ergebnis – Auszeichnungen, die motivieren.

Am 30. Oktober 2015 wurde das HaWoGe-Spiele-Magazin zudem auf der Internationalen Fachmesse Freiraum, Sport- und Bäderanlagen (FSB) in Köln beim Deutschen Spielraumpreis 2015 ausgezeichnet. Der von der Stadt und Raum Messe und Medien GmbH, dem Deutschen Olympischen Sportbund e. V. (DOSB) und der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) beim Deutschen Städtetag ausgelobte Preis zeichnet „Barrierefreie Spiel- und Bewegungsräume“ mit innovativem Charakter aus, die modellhaft und wegweisend für

die Freiraumgestaltung sind. Als einziger Indoor-Spielplatz erhielt das HaWoGe-Spiele-Magazin einen Sonderpreis.

Kundenbindung

Ein Wohnungsunternehmen wie die HaWoGe mit ca. 4.000 Wohnungen betritt mit solch einer Maßnahme nicht nur Neuland, sondern eröffnet auch ein neues Geschäftsfeld. Dass dies aus dem Kreise der Stakeholder auch Kritik hervorrief, mag sich selbstverständlich anhören. Um die Risiken von Anfang an überschaubar zu halten, wurde vor dem Projektstart u. a. eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Die BBE Handelsberatung GmbH sprach Empfehlungen aus, entwickelte Szenari-



Quelle: Denny Labeschat

Funpark mit Erlebnisrutschen, Spidertower und Elektrokartbahn



Quelle: Frank Drechsler

Geburtstagszimmer „Color-Pix“ für Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen



Quelle: HaWoGe



Außenbereich mit Blindenleitsystem



Quelle: Denny Labuschat

Time Tunnel in der Teenie-Game-Zone

Quelle: Denny Labuschat

en z. B. zu den Besucherzahlen. Das schlechteste Szenario lag bei rund 50.000 Besuchern pro Jahr und das beste bei jährlich 70.000 Besuchern. Im ersten Jahr nach der Eröffnung im Oktober 2014 wurden jedoch fast 78.000 Besucher gezählt - und im Februar 2016 konnte bereits der 100.000ste Besucher begrüßt werden.

Wohnungsunternehmen, die ein solches Nebengeschäft haben, müssen bereit sein, den Mehraufwand an Arbeit für Vertrieb und Marketing zu leisten. Außerdem ist ein solcher Indoor-Spielplatz nicht sofort kostendeckend. Das Spiele-Magazin ist jedoch die größte Kundenbindungsmaßnahme der HaWoGe: Mieter erhalten einen Rabatt auf die Eintrittspreise - und die HaWoGe-Kundenkarten

sind seitdem heiß begehrt. Im August 2015 fand das erste Mieterfest im Spiele-Magazin statt - 631 Besucher kamen und besonders auch die älteren Mieter waren nicht nur neugierig, sondern begeistert. Kundenbindung realisiert die HaWoGe auch über ein ganzheitliches Marketing. Die Leistungen des Wohnungsunternehmens und des von der HaWoGe betriebenen Spiele-Magazins werden gemeinsam beworben. So gibt es neben der Mieterzeitung „HaWoGe-Aktuell“ auch noch das Kinderheft „Smagazin“.

Von der Ruine zum Schmuckstück

Nach eigener Einschätzung entstand Deutschlands schönster Indoor-Spielplatz. Er zeichnet die Stadt

als kinderfreundlich aus, formuliert am Stadteingang eine freundliche Willkommensbotschaft und katapultierte die Angebote und das Know-how der HaWoGe in eine andere Liga. Das Leitmotiv des Projektes Spiele-Magazin, das bisher das außergewöhnlichste Projekt der Unternehmensgeschichte darstellt, war schon früh ein Zitat Olof Palmes: „Unsere Kinder sind die einzige Verbindung zur Zukunft, eine andere haben wir nicht.“ Es befindet sich heute auf der Orientierungstafel am Eingang und in Brailleschrift im Geburtstagszimmer „Color Pix“ für die sehgeschädigten Kinder. ■

Weitere Informationen:
www.hawoge-spiele-magazin.de



Quelle: Frank Drechsler



Geburtstagszimmer „Domschatz“ im Erdgeschoss - mit Blick in den sog. Funpark

GWG München erhält Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2016

Hohe Wohnqualität an verkehrsreicher Straße

Die Planung der Häuser an der Bad-Schachener-Straße gestaltete sich herausfordernd, weil die Lärmemissionen von Süden kommen. Ein durchdachtes Konzept der Wohnbebauung ermöglichte an dieser verkehrsreichen Straße eine hohe Wohnqualität. Das Ergebnis sind helle, unterschiedlich gegliederte Wohnungen mit großen Freiflächen in den Höfen. Dafür gab es u. a. den Deutschen Bauherrenpreis.



Nadine Kölmel

Unternehmenskommunikation
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Die Wohnanlage in der Münchener Bad-Schachener-Straße gehört zur Maikäfersiedlung, die mit Baubeginn 1938 als ältestes GWG-Quartier notiert ist. Das Stadtviertel wurde seit 1994 schrittweise erneuert, wobei die Bebauung entlang der Bad-Schachener-Straße den Charakter der sanierten Maikäfersiedlung stark prägt, da die Straße zu den großen Verkehrsadern Münchens zählt. Für die nördliche, straßenbegleitende Bebauung ergibt sich durch die Lage ein wesentlicher Konflikt: Erwünschtes Licht kommt maßgeblich aus derselben Richtung wie unerwünschter Lärm. Der Verkehrslärm und die Verschattung erwiesen sich dabei als architektonische Herausforderungen.

Um die Wohnungen ausreichend zu besonnen, aber gleichzeitig vor Lärm zu schützen, hat das Darmstädter Architekturbüro Florian Krieger Architektur und Städtebau GmbH eine ausgefeilte Gebäudegeometrie entwickelt. Mit diesem Konzept errang das Büro den ersten Platz bei dem von der GWG München ausgelobten Architekturwettbewerb.

Gebäudegeometrie und konstruktive Maßnahmen schaffen ruhige Wohnungen

Um also die Wohnanlage ausreichend zu besonnen und gleichzeitig vor Lärm zu schützen, wurde eine „kammartige“ Grundrissstruktur entwickelt, die mit der rhythmisch alternierenden Gebäudehöhe korrespondiert. Als Grundlage diente eine Verschattungsstudie, die den Sonnenlichteintrag

über den Tag im Sommer- und Wintermodus analysierte.

Durch den Wechsel von tiefen und schmalen Gebäudeabschnitten entstehen große Innenhofbereiche. Diese werden durch die Terrassierung der tiefen Gebäudeteile und die - mit Lärmschutzschirmen aus Glas ausgestatteten - Höheneinschnitte gut besonnt und sind ruhig. Ergänzend

kompensiert ein konstruktiver Erschütterungsschutz die Vibrationen, der unter den Gebäuden verlaufenden U-Bahn-Trasse.

Die im Grunde aus der Not entwickelte Gebäudegestalt ermöglicht jedoch nicht nur ruhige qualitativ hochwertige Wohnungen, sondern gibt als Lärmschutzbebauung der historischen Maikäfersiedlung ein repräsentatives Gesicht mit hohem



Quelle: GWG München



Die kammartigen Gebäude wurden so geplant, dass viel Licht in die Innenhöfe fällt und gut belichtete Wohnungen entstehen. Dort, wo aus Gründen des Lichteinfalls die Gebäudehöhen abgetrepppt wurden, fungieren großen Glasscheiben als Lärmschutz

Wiedererkennungs- und Identifikationswert. Das Gebäude wirkt, obwohl es sich über fast 500 m erstreckt, belebend für den Straßenraum.

Terrassenstruktur und Loggien lassen Tageslicht in die Wohnanlage

Die Grundrissstruktur des Kamms in Kombination mit der Terrassierung gewährleistet auch eine gute

Belichtung der Wohnungen selbst. Die Nord-Süd ausgerichteten Gebäudeteile sind schmal, sodass die Wohn- und Essräume durchgesteckt angeordnet sein können; sie verfügen jeweils über ein großes Südfenster und öffnen sich zum ruhigen Innenhof hin mit einer Loggia, die sich mit einer offenen Erweiterung ein wenig aus dem Gebäude herauschiebt, um auch Ost- und Westsonne ein-

zufangen. Die in den tiefen Gebäudeteilen befindlichen Wohnungen orientieren sich nach Westen bzw. Osten zu den Hofbereichen.

Dreifachverglasung und Glasschirme trotzen dem Straßenlärm

Die genannten Besonderheiten der Gebäudehöhe, wie auch der -tiefe, dienen zugleich ▶



Grundrisse des Erdgeschossbereichs des rund 500 m langen Gebäuderiegels

Quelle: GWG München, Foto: Stefan Müller-Naumann/Architektur fotografie



An der vielbefahrenen Bad-Schachener-Straße wirkt die innovative Gebäudestruktur als Lärmschutzmaßnahme und ermöglicht trotzdem ruhige und sonnige Innenbereiche

dem Lärmschutz. Denn die höheren Gebäudeteile halten Verkehrsgeräusche von der Anlage fern, in den tieferen Fassadeneinschnitten reflektieren lichtdurchlässige Glasschirme den Lärm. Zudem sind alle Fenster auf der Südseite dreifachverglast.

Anhand der kammartigen Grundstruktur mit ihren unterschiedlichen Gebäudetiefen wird mehr Wohnfläche auf der ruhigen, zu den Höfen ausgerichteten Seite geschaffen. Grund für die idyllische Situation der Freiflächen ist, neben der schützenden Gebäudehöhe, auch die Gestaltung der Durchgänge von der Straßen- zur Hofseite: Der vom Straßenniveau aus ansteigende Gang wird baulich so um die Ecke geführt, dass der Verkehrslärm vom Hofbereich wegreflektiert wird.

Barrierefreiheit – Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen

Die GWG München zielt darauf ab, für viele Bewohner Münchens eine gute Vermieterin zu sein, deshalb sind alle Wohnungen der neuen Anlage in der Bad-Schachener-Straße durchgängig barrierefrei.

Der südlichste Gebäudeteil, der sich direkt an der U-Bahnhaltestelle „Michaelibad“ befindet, ist für Menschen im Rollstuhl vorgesehen. Hier lassen sich die Türen in den Hausfluren elektrisch öffnen und die Tiefgaragenstellplätze liegen neben den Aufzügen. Teilweise in den Wohnungen selbst, ansonsten in unmittelbarer Nähe, gibt es Räume mit Stromanschluss, für den Wechsel vom Straßen- in den Hausrollstuhl. Die Fenster in dem Gebäude lassen sich bequem im Sitzen

öffnen. Im Müllraum können die Tonnen mittels einer Hydraulikanlage abgesenkt werden.

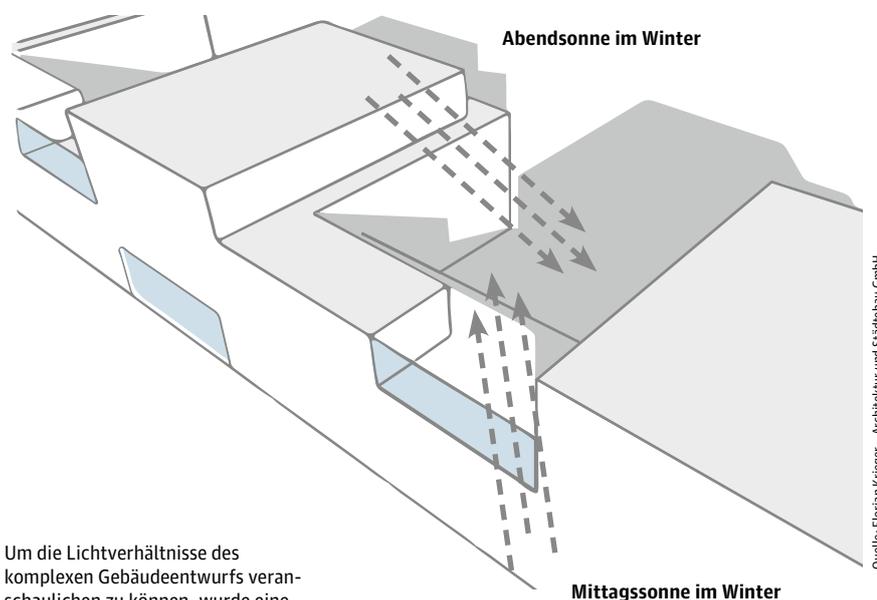
Ökologie und Familienfreundlichkeit

Neben der Wohnqualität spielt die Ökologie immer eine Rolle bei der GWG München. Deshalb entspricht die neue Wohnanlage dem KfW-Effizienzhaus 70, wobei die städtische Wohnungsgesellschaft den Umweltgedanken weiterentwickelt hat. Anstatt der üblichen PVC-Böden gibt es Eiche-Parkett, das bei groben Gebrauchsspuren einfach abgeschliffen werden kann. Zudem bezieht die Bebauung an der Bad-Schachener-Straße Fernwärme aus regenerativer Energie. Auf den Höfen sorgen unterschiedliche Spielanlagen dafür, dass sich Kinder und Jugendliche allen Alters austoben können. Für Erwachsene stehen Sitzbänke für Unterhaltungen bereit.

Wie lebt es sich in dem Neubau?

Gespräche mit zufriedenen Bewohnern bestätigen, dass die Bebauung entlang der Bad-Schachener-Straße insgesamt ein sehr gelungenes Projekt ist. Gerade die großzügige Grünanlage ist es, welche die Mieter in der neugestalteten Maikäfersiedlung sehr schätzen. Über die Freifläche identifizieren sich die Bewohner mit der Anlage. Mit zur Zufriedenheit beigetragen hat sicher auch, dass viele alte Bäume erhalten bleiben konnten. Die Wohnungen liegen an zentralen ÖPNV-Punkten, was gerade bewegungseingeschränkten Menschen Mobilität erlaubt.

Für das Projekt erhielt die GWG München zusammen mit dem Architekturbüro im April 2016 den Preis für Baukultur der Metropolregion München sowie im Februar 2016 den Deutschen Bauherrenpreis Neubau (siehe DW 4/2016, S. 50). Für die Jury des Deutschen Bauherrenpreises zeigte das Projekt in vorbildlicher Weise auf, wie die Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren maßvoll weitergebaut werden kann. Die langgestreckten Neubauten schlossen die vorhandenen Wohnzeilen zur Straße hin ab und fassten sie räumlich neu. Durch die Neugestaltung sei eine erhebliche Qualifizierung des Straßen- und Stadtraums erfolgt. Die enge Verzahnung von Gebäude- und Freiraumplanung verbesserte nicht nur den Lärmschutz, sondern schuf neue Höfe mit Sitz- und Spielmöglichkeiten. Das Projekt stellt – ähnlich wie das ebenfalls mit einem Bauherrenpreis prämierte Projekt der WOBAG aus Konstanz (siehe S. 28 in dieser DW) – ein Beispiel für den innovativen Umgang mit „schwierigen“, lärm-belasteten innerstädtischen Arealen dar. ■



Quelle: Florian Krieger – Architektur und Städtebau GmbH

Um die Lichtverhältnisse des komplexen Gebäudeentwurfs anschaulicher zu machen, wurde eine Verschattungsstudie beauftragt

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de



Die A bis Z Lösung der Immobilienwirtschaft

DKB@win

- ✓ SAP® ERP 6.0 und SAP® RE-FX als Softwarebasis
- ✓ DKB@win-Template mit vorkonfiguriertem Funktionsumfang
- ✓ Vielfältige Zusatzmodule
- ✓ ASP-Betrieb mit zertifiziertem Hochsicherheitsrechenzentrum

Jetzt mehr erfahren unter
www.dkbatwin.de



PS 880

Softwarebescheinigung
gemäß IDW PS 880

DKB
Service GmbH

In der Bruder-Klaus-Straße hat die WOBAK einen lärmbelasteten Ort wieder in den Stadtkontext eingebunden und für qualitativvolles Wohnen nutzbar gemacht. Auf der ehemaligen Bahnbrache entstanden 109 geförderte Mietwohnungen



WOBAK Konstanz erhält Deutschen Bauherrenpreis Neubau 2016

Bezahlbare Mieten, ausgezeichnet wohnen

Der Deutsche Bauherrenpreis gilt bundesweit als eine der renommiertesten Auszeichnungen im Wohnungsbau. In seinem 30. Jubiläumsjahr ist der Preis mit dem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“, ausgelobt von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, BDA Bund Deutscher Architekten und dem Deutschen Städtetag, aktueller denn je. Einer der Preise ging nach Konstanz.



Bruno Ruess
Geschäftsführer
WOBAK Städtische Wohnungs-
baugesellschaft mbH
Konstanz

Unter 145 eingereichten Arbeiten konnte die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz im Februar in Berlin einen der

begehrten Preise für ihren Neubau „Bruder-Klaus-Straße“ von Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, in Empfang nehmen.

Wohnungsbaubedarf

Konstanz, die Hochschulstadt am Bodensee mit rund 84.000 Einwohnern, räumlich sehr begrenzt, aber stark nachgefragt, gehört zu den Wachstumsregionen und Schwarmstäd-

ten Deutschlands. Dies hat zur Folge, dass der lokale Wohnungsmarkt die gleichen Probleme aufweist wie die meisten Ballungsgebiete und Großstädte: zu wenig Bauland, höhere Nachfrage als Bautätigkeit, überhöhte Baupreise und Mieten sowie die Sorge um die soziale Stabilität in ausgeglichenen Quartieren. Gemeinderat und Stadtverwaltung halten mit einem „Handlungsprogramm Wohnen“ dagegen, das bis 2030 den Bau zusätzlicher 5.300 Wohnungen ermögli-



Quelle: WOBAK

chen soll. Ein schon weitgehend ausgeschöpftes Potenzial an Innenentwicklungsflächen erhöht den Druck, auch Flächen zu überplanen, deren Entwicklung mit einer gewissen Herausforderung verbunden ist.

Das war in den letzten Jahren vor allem das Quartier um den Stadtteilbahnhof Petershausen (siehe Kasten auf S. 31), der früher auch Konstanzer Güterbahnhof war. Er wurde als S-Bahn- und Regionalverkehrshaltepunkt erhalten, jedoch um erhebliche Gleisflächen und zahlreiche früher gewerblich genutzte Grundstücke reduziert. Nach erfolgreichen Verhandlungen zwischen dem Eigentümer Deutsche Bahn und der Stadt Konstanz wurde der Weg frei zur Entwicklung eines neuen zentral gelegenen urbanen Quartiers für über 2.000 Menschen. Nach einem städtebaulichen Wettbewerb folgten ein Rahmenplan, städtebauliche Verträge mit den späteren Bauherren und die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.

Bauliche und städtebauliche Herausforderung

Letztlich ging ein ca. 5.000 m² großes Baugrundstück an die WOBAK. Es wurde mit der Auflage erworben, geförderten Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg zu erstellen. Der damit verbundene Kostendruck wurde verstärkt durch die

Problematik vorhandener Altlasten, eines hohen Erschließungsaufwandes sowie der Immissionen des weiterbestehenden Bahnbetriebs, vor allem der Lärmbelastung in einer baulich hoch verdichteten Umgebung. Zudem galten hohe Anforderungen an die städtebauliche Einbindung in die vorhandene Nachbarschaft und Vernetzung mit gewachsenen Strukturen.

Die schwierige Ausgangslage nahm die WOBAK, die sich als innovatives, lernendes Unternehmen versteht, als charmanten Reiz an – und die Planung wurde über einen kombinierten Wettbewerb für Arbeitsgemeinschaften aus freien Architekten und Generalunternehmern entwickelt. Der erste Preisträger, das Büro Florian Krieger und Silke Thron aus Darmstadt, erhielt den Auftrag. Die Wettbewerbsarbeit wurde weitgehend unverändert realisiert.

Generationengerechtes, bezahlbares Bauen

So entstanden geförderte, preisgebundene Mietwohnungen und ein Gemeinschaftsraum für den dauerhaften Bestand des Unternehmens. Alle Wohnungen sind ab der Tiefgarage barrierefrei erschlossen und generationengerecht ausgestattet. Eine der schwierigsten Aufgaben der Architekten bestand in der Einhaltung der sehr engen Vorgaben, die das Landesförderprogramm zu Bau, Vermietung oder Wohnungsgrößen ►



Heiles Örtchen.

Rund ums Klosett bleibt alles adrett mit nie wieder bohren.

Enge Bauräume, Hohlwände und großformatige Fliesen oder Wandverkleidungen erschweren oftmals die Montage von WC-Accessoires im Wohnungsbau.

Kein Problem mit der patentierten **nie wieder bohren**-Klebetchnik! Ganz ohne Bohrlöcher und ihre Folgekosten lassen sich Rollenhalter oder Bürstengarnituren schnell und dauerhaft, aber reversibel befestigen.

Ganz sicher!
Sprechen Sie uns an.

Unsere Klebetchnik ist:



nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebetchnik

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



**Ihr Ansprechpartner:
René Trageser**

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





Quelle: WOBAK

Dass sich hier vor einigen Jahren noch eine brachgefallene Bahnanlage befand, vermutet heute keiner mehr. Das ist auch ein Verdienst einer lärmreduzierenden Bauweise



Quelle: WOBAK

Lageplan des mit dem Bauherrenpreis Neubau ausgezeichneten WOBAK-Projekts

macht. Die Nettokaltmieten liegen gefördert bei durchschnittlich 5,50 €/m² Wohnfläche und damit unter der Hälfte des heute üblichen Mietpreises im freifinanzierten Neubau.

Allein dies mag ein Hinweis auf die Bedeutung der Arbeit kommunaler Wohnungsunternehmen für gemischte Quartiere und eine sozial ausbalancierte Stadtentwicklung sein.

Energieeffizienz: Abwasserwärmetauscher

Auch die steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz und Klimaschutzmaßnahmen mit der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Einklang zu bringen stellt Unternehmen vor hohe Herausforderungen. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Konstanz wurde ein bislang für die Region einmaliges Pilotprojekt im Rahmen effizienter Energieversorgung gestartet.

Im Abwasser steckt jede Menge nutzbarer Energie, die als Wärmequelle genutzt werden kann. Auf dem Grund eines nahe gelegenen Kanals wurde ein 120 m langer Wärmetauscher installiert. Da das Abwasser mit 12 bis 20 °C wärmer ist, wird das meist unter 10 °C kalte Frischwasser erwärmt, wobei sich das schmutzige Wasser abkühlt. Das so erwärmte Wasser wird in einer Wärmepumpe, die durch ein Blockheizkraftwerk gespeist wird, auf 35 °C erhitzt und den Haushalten zur Verfügung gestellt.

Das BHKW steht in einer Heizzentrale, die auch einen Gasheizkessel für Spitzenverbrauchszeiten bereithält. Mit dieser Technologie lassen sich bis zu 196 t CO₂ einsparen. Auf den großen

Flachdächern wurde eine Photovoltaikanlage mit 345 Modulen installiert. Sie produzieren ca. 82,8 kWpeak, was dem Stromverbrauch von rund 20 Familien im Jahr entspricht.

Würdigung

Die Jury würdigte dieses Projekt als besonderen Beitrag dazu, wie lärmbelastete Orte wieder städtebaulich in den Stadtkontext eingebunden und für qualitativ volles Wohnen nutzbar gemacht werden können. Sie sprach der Wohnanlage einen hohen Wert als Teil einer städtebaulichen Neuordnung zu, deren Areal durch unterbrochene Straßenzüge, teilweise stillgelegte Bahnanlagen und Brachflächen geprägt war. Der WOBAK und dem Architektenteam sei es gelungen, mit einer geschickt gewählten Bau- und Erschließungsty-

WOBAK

Die WOBAK ist das kommunale Wohnungsbaunternehmen der Stadt Konstanz. Das 1924 gegründete Unternehmen mit einer Bilanzsumme von 225 Mio. € und insgesamt 9.600 eigenen und verwalteten Wohnungen sowie einem eigenen Wohnungsbestand von 3.811 Wohnungen dient der Stadt Konstanz als wohnungspolitisches Handlungsinstrument.



Weitere Informationen:
www.wobak.de

pologie auf das sehr schwierig zu bebauende Grundstück, direkt an der angrenzenden Bahnlinie, zu reagieren.

Entstanden sind 109 geförderte Mietwohnungen mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 7.800 m² und Baukosten von 1.800 €/m² Wohnfläche (nach DIN 276 KG 300+400). Die Blockrandbebauung umschleife einen gut proportionierten, gemeinschaftlich wie auch privat nutzbaren begrünten Innenhof, der trotz der realen Dichte als großzügiger und räumlich abwechslungsreicher Freiraum erlebbar sei. Im Norden wurde zum Schutz vor dem Eisenbahnlärm ein abschirmender viergeschossiger „Rücken“ ausgebildet. Nach Süden ist der Block geöffnet und stellt den Bezug zur umliegenden Bebauung her. Die Wohnungen sind für unterschiedliche Wohnbedürfnisse gut geeignet und wirtschaftlich organisiert.

Das Beispielhafte der Wohnanlage sei die Grundrissausbildung des nördlichen Lärmschutzriegels, der trotz Hochparterrelage barrierefrei erschlossen wurde. Teils 3- und 4-spännige Treppenhäuser erschließen die Wohnungen mit einem gut proportionierten hellen Treppenraum, der ein angenehmes und großzügiges Raumgefühl bewirkt.

Die Wohnungen im „Rücken“ zur Bahnlinie wurden in dem schmalen Baukörper, der tiefere Bauvolumina aufweist, klug organisiert. Diese Grundrisse zeigten, so die Jury, dass auch Lärmschutzgrundrisse als durchgesteckte Wohnungen eine gute Wohnqualität ermöglichen; die tieferen kammartigen Gebäudeteile organisierten gut nutzbare Ost-West-orientierte Grundrisse. ■



BESONDERE ANERKENNUNG



Als einziges Unternehmen wurde die WOBAK beim Bauherrenpreis Neubau doppelt bedacht und erhielt zusätzlich für die Wohnanlage „Bahnhof Petershausen“ (Titelbild), die in der unmittelbaren Nachbarschaft des Neubaus in der Bruder-Klaus-Straße

liegt, eine Besondere Anerkennung. Die 4- bis 5-geschossigen Baukörper sind auf allen Ebenen durch vorgelagerte Stege miteinander verbunden, an denen sich sowohl die Haupttreppen befinden als auch der Aufzug für die barrierefreie Erschließung. Dadurch sind im Gebäudeinnern nur minimale Erschließungsflächen erforderlich.

Die energetisch hochwertige Bauweise und ein innovatives Energiekonzept, das eine eigene Photovoltaikanlage sowie ein in Kooperation mit den Stadtwerken betriebenes BHKW umfasst, erfüllen die Anforderungen des „KfW Effizienzhaus 70“-Standards. Die Grundrisse der Ost-West-ausgerichteten, zu grünen Wohnhöfen hin orientierten 3-Spanner sind variabel und aufgrund der engen Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk nicht nur für Familien, sondern auch für Wohngemeinschaften gut geeignet. Ergänzt durch die kommunale BAFÖG-Stelle und eine Bäckerei, die sich um den mit grünen Inseln aufgelockerten Platz am S-Bahn-Zugang gruppieren, entsteht mit einfachen Mitteln ein kleines Stück Urbanität.

Das Projekt mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 6.000 m² und Baukosten von 2.073 €/m² WF (Kostengruppe 300+400 nach DIN 276) für 18 Familienwohnungen, 142 Studentenwohnplätze und Gewerbeeinheiten erhielt bereits die „Hugo-Häring-Auszeichnung“ des BDA, mit welcher die Architekten Jutta Braun und Christian Müller aus Konstanz geehrt wurden.



Weitere Informationen:

www.deutscherbauherrenpreis.de



Energie für Immobilien kann ganz einfach sein – dezentral und zukunftsfähig

Wir denken Energie neu: ob effiziente Energielieferung oder intelligente Energielösungen von morgen. Mit MVV ImmoSolutions haben Sie immer den richtigen Partner an Ihrer Seite. Sprechen Sie uns an!

Ihr Kontakt: Michael Behrmann, Tel.: +49 30 2559 7319, m.behrmann@mvv.de
www.mvv-energie.de/immobilien

 **MVV** Energie

Rückblick

Zukunft Lebensräume zog 750 Besucher an

Auf der Zukunft Lebensräume 2016 haben Wohnungs-, Bau-, Gesundheits- und Pflegewirtschaft Innovationen im demografischen Wandel präsentiert und diskutiert. Nach Angaben der Veranstalter nutzten rund 750 Besucher und 50 Aussteller diese Gelegenheit zum Austausch. Über 100 Experten diskutierten interdisziplinär die komplexen Herausforderungen des demografischen Wandels.

Den Auftakt bildete die Podiumsdiskussion unter dem Titel „Vernetztes Wohnen und Mobiles Leben“, in der Brigitte Zypries, Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie, Dr. Sven-Olaf Obst vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., und Prof. Wolfgang Wahlster, CEO Deutsches Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (DFKI), gemeinsam diskutierten.

Die Podiumsdiskussion eröffnete den vierzügigen Kongress mit rund 150 Fachvorträgen, darunter aktuelle wissenschaftliche Beiträge und hochkarätige Plenarvorträge wie derjenige von Franz Müntefering, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (BAGSO), sowie der Beitrag von Prof. Dr. Steffen Leonhardt, Studiendekan am Lehrstuhl für Medizinische Informationstechnik der RWTH Aachen. Wissenschaftler, Hersteller und Dienstleister präsentierten bei der begleitenden Fachmesse Innovationen für Wohn- und Quartierskonzepte.

Wie die Veranstalter – die Messe Frankfurt und der Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE) – bekannt gaben, waren alle Beteiligten mit der Veranstaltung zufrieden. Die Verbindung von Fachmesse und Kongress wirke sich positiv auf die Kontaktmöglichkeiten und die Grundstimmung aus. Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., sagte: „Das Wohnen in der Zukunft ist angesichts des demografischen Wandels eine zentrale Herausforderung, die Investitionen in passende, attraktive und bezahlbare Wohnformen, assistierende technische Gebäudeausstattung und moderne Dienstleistungen erfordert. Dabei müssen stets die Kosten für Vermieter und Mieter berücksichtigt werden.“ Bezahlbares Wohnen und Bauen sei aktueller denn je. Es sei an der Zeit, die drei Branchen Wohnungs-, Bau- und Pflegewirtschaft, die alle maßgeblich vom demografischen Wandel beeinflusst sind, noch stärker zusammenzuführen.

Dafür biete die Zukunft Lebensräume eine gute Plattform.

Die nächste Zukunft Lebensräume findet am **23. und 24. Mai 2017** in Frankfurt am Main statt.



Quelle: Messe Frankfurt GmbH, Foto: Sandra Gätke

Der sog. Age Suit simuliert verschiedene degenerative Erscheinungen, die altersbedingt auftreten können



Weitere Informationen:

www.zukunft-lebensraeume.de und www.zl-kongress.de



Mehrfamilienhaus mit BHKW in Bad Belzig

Dezentrale Energieversorgung BHKW in Bad Belzig eingeweiht

Die Wohnungsbaugenossenschaft 1919 Bad Belzig eG (WBG) hat im April 2016 ihr erstes Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Wärme- und Eigenstromversorgung eingeweiht. Im Zuge der energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Mehrfamilienhaus Karl-Marx-Straße 6 wurde das BHKW mit 20 kW thermischer und 9 kW elektrischer Leistung plus Spitzenlastbrenner integriert. Nicht nur das Gebäude selbst, sondern weitere vier Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft werden nun mit Heizwärme, Warmwasser und mit dem produzierten Strom versorgt. In seiner Eröffnungsrede dankte WBG-Vorstandsvorsitzender Steffen Tschiersch Projektbeteiligten wie den Stadtwerken für die gute Zusammenarbeit. Er betonte auch die hohe Bereitschaft der Mieter zur Eigenstromnutzung, die das Projekt damit positiv unterstützt hatten.



Weitere Informationen:

www.bbu.de

Passivhaus

Beitrag zu europäischem Forschungsprojekt

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen beteiligt sich mit einem Passivhaus in Bremen-Findorff am europäischen Forschungsprojekt „BuildTog“ (Building Together) des europäischen Netzwerks der Wohnungswirtschaft Eurhonet (European Housing Network). Gemeinsam wurde ein Mehrfamilienhaustypus im Passivhausstandard entwickelt, der länderspezifisch und standortabhängig angepasst wird. Anspruch der beteiligten Wohnungsunternehmen aus fünf Ländern ist es, im Mehrfamilienhaussektor Energieeffizienz mit wirtschaftlicher Bauausführung und Architekturqualität zusammenzubringen. Das Investitionsvolumen für das Findorffer Passivhaus mit 16 Mietwohnungen beträgt 4,5 Mio. €. Eine Solaranlage produziert Strom, die Heizwärme stammt zum Teil aus einem Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung. Der jährliche Heizwärmebedarf soll bei 15 kWh/m² liegen. Um umweltfreundliche Mobilität zu fördern, richtet das Wohnungsunternehmen am Standort eine öffentliche Car-Sharing-Station für Elektroautos und -räder (Pedelecs) ein.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Neue Förderinitiative Solares Bauen

Im April 2016 haben das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) und das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) die neue Forschungsinitiative „Solares Bauen & Energieeffiziente Stadt“ vorgestellt. Unterstützt werden ausschließlich Kooperationsprojekte, die sich mit anwendungsnaher Forschung und Entwicklung energieoptimierter Gebäude befassen. Industrie, kleine und mittlere Unternehmen, Universitäten und andere Forschungseinrichtungen können Vorschläge einreichen. Die Projekte werden bis zu fünf Jahre lang gefördert. Insgesamt stellt die Bundesregierung dafür 150 Mio. € bereit.



Weitere Informationen:
www.bmbf.de



Quelle: GEWOBA

Visualisierung des Passivhauses in Bremen-Findorff

Gebäudeautomation mit ista[®] Smart Building

Die intelligente Systemlösung für Mehrgeschossbauten
und große Liegenschaften.

Jetzt informieren:
smartbuilding.ista.de



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

ista

Dezentrale Energieerzeugung

Unklar ist, wie das Gesamtsystem gestaltet werden soll

Eigentlich schien alles geklärt zu sein: Mit den Novellen des EEG und des KWKG im Jahr 2009 wurde die Vor-Ort-Nutzung dezentral erzeugten Stroms gefördert. Wissenschaftliche Studien belegen, dass die Realisierung des Energiekonzeptes 2050 eine Transformation des Energiesystems hin zu einer dezentralen intelligenten last- und angebotsorientierten Energieversorgungsstruktur erfordert. Es wird geforscht und gefördert und trotzdem kommen die Dinge aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht voran. Zum Stand der Dinge.



Dr. Ingrid Vogler

Referentin Energie, Technik, Normung
GdW
Berlin

Mehr und mehr zeigt sich, dass die Weiterentwicklung des Stromsystems weniger von der Technik abhängt als vielmehr von politischen Entscheidungen. Für ein gelungenes Projekt müssen außerdem „Wollen, Dürfen und Können“ zusammenkommen.

Können

Lassen Sie uns von hinten anfangen mit dem „Können“. Es ist sehr beeindruckend, was die Technik inzwischen kann. Für die dezentrale Stromerzeugung stehen heute Photovoltaikmodule mit einem Wirkungsgrad von 20% und mehr zur Verfügung. BHKWs können so leise und schwingungsarm installiert werden, dass dies auch innerhalb von Mehrfamilienhäusern möglich ist. Anlagen, die an der Dachkante installiert werden, können aus Wind und Sonne gleichzeitig Strom erzeugen. „Können“ hat aber noch eine weitere Seite: Ein Unternehmen kann Techniken nur dann anwenden, wenn am Ende ein wirtschaftlich positives Ergebnis steht - also wenn der Verkauf des Stromes die Investition in die Anlage refinanziert und das eingesetzte Kapital verzinst. Beim Verkauf von Strom handelt es sich um einen besonders kniffligen Punkt des ganzen Geschäfts. Strom, der für 26 Ct/kWh verkauft wird, kostet an der Strombörse aktuell 2 bis 3 Ct. Die Differenz besteht aus Netzentgelt und EEG-Umlage, Konzessionsgebühr und Stromsteuer, KWK-Offshore- und Sonderkundenumlage, Messstellenbetrieb, Abrechnung, Vertrieb und natürlich Mehrwertsteuer. Strom, der dezentral erzeugt wird, ist mit dem heutigen Börsenpreis nicht konkurrenzfähig. Je nach Technik liegen die Erzeugungskosten bei etwa 8 bis 14 Ct/kWh. Deshalb wurden und werden dezentrale Techniken unterstützt durch teilweisen Erlass von Steuern und Abgaben oder durch Vergütungen für die Einspeisung ins Festnetz. Unstrittig ist, dass dezentrale Anlagen Teil der Energiezukunft sind. Völlig unklar ist hingegen, wie das Gesamtsystem gestaltet sein und finanziert werden soll. Dazu gehört besonders die Frage nach der direkten lokalen Nutzung dezentral erzeugten Stroms (z. B. Mieterstrom). Man merkt das an der politischen Angst vor steigenden Netzentgelten. Diese ist angesichts der gesellschaftlichen Diskussion um die Höhe der EEG-Umlage nicht ganz unberechtigt. Fachlich gedacht sollte aber so viel Strom wie möglich gleich am Ort der dezentralen Erzeugung genutzt werden. Das System muss auch wirtschaftlich in diese Richtung gelenkt werden und hier kommen wir zum „Dürfen“.

Dürfen

Nach wie vor gibt es die Regelung im Steuerrecht, nach der vermietende Wohnungsunternehmen auf ihre gesamten Vermietungserträge steuerpflichtig werden, wenn sie die erste kWh Strom erzeugen.

Auch und gerade wenn es Mieterstrom ist, der ja in denkbar engem Verhältnis zur Vermietung steht. Die Geschichte geht ins zwölfte Jahr. 2005 gab es das erste Schreiben einer Finanzverwaltung an ein Wohnungsunternehmen, dass sie mit ihrer PV-Anlage die Gewerbesteuerkürzung für die Vermietung nicht mehr in Anspruch nehmen können. Dabei wäre eine Lösung definitiv steuerneutral. Keiner würde weniger Steuern zahlen als vorher. Die Stromerzeugung wäre ein ganz normal gewerbesteuerpflichtiges Geschäft und würde sogar zu mehr Steuereinnahmen führen.

Aber die Frage des „Dürfens“ geht darüber hinaus. Die Liberalisierung des Energiemarktes seit 1990 hat dezentrale Stromerzeugungsanlagen überhaupt erst möglich gemacht. Geschichtlich war das Stromnetz ein reines Verteilnetz für Strom, der an vergleichsweise wenigen Orten durch große Anlagen erzeugt und im Höchstspannungsbereich in Übertragungsnetze gegeben wurde. Erst mit der Liberalisierung wurde es überhaupt möglich, dass viele kleine Anlagen in das Netz einspeisen, und zwar im Bereich der Mittel- und Niederspannung in die Verteilnetze. Die Möglichkeit der freien Wahl des Stromlieferanten war ein erheblicher Fortschritt. Die Liberalisierung kommt nun aber an ihre Grenzen. Wenn man vor Ort Strom erzeugt und dieser gleich dezentral genutzt werden soll, ist es sehr ungünstig, wenn jeder Letztverbraucher frei entscheiden kann, seinen Strom irgendwo zu kaufen. Dadurch wird der lokal erzeugte Strom am Ende doch wieder ins Netz gespeist.

Natürlich stellt sich die Frage des Verbraucherschutzes. Vor langer Zeit hatten Mieter einmal ganz liberalisiert die freie Wahl ihres Kohlelieferanten für die Kachelöfen. Zwischenzeitlich hat mit der Umstellung auf zentrale Beheizung der Vermieter die Rolle des Letztverbrauchers übernommen, denn er kauft Gas oder Fernwärme ein. Warum sollte das beim Strom nicht auch so sein? Warum sollte in Fällen der Vor-Ort-Erzeugung der Strom nicht zur Vermietung dazugehören dürfen? Warum sollte er in diesen Fällen nicht Teil der Betriebskosten werden dürfen? Selbst wenn 20% aller Mehrfamilienhäuser diesen Weg gehen würden, würde es mit etwa 3 bis 5 TWh pro Jahr nur 1% des gesamten deutschen Strommarktes betreffen.

Die Zukunft der Stromerzeugung ist noch lange nicht zu Ende gedacht. Ein aktueller Ansatz ist der sog. zellulare - d. h., Erzeugung und Verbrauch werden auf möglichst regionaler Ebene ausbalanciert, bevor überregionale Ausgleichs erfolgen.

Damit würden neue Freiräume für neue Konzepte in der Energieversorgung entstehen. Der VDE Verband der Elektrotechnik, Elektronik, Informationstechnik hat 2015 eine Studie dazu vorgelegt.

Wollen

Aber lassen Sie uns abschließend über das „Wollen“ sprechen. Die Wohnungswirtschaft will die dezentrale Energiezukunft mitgestalten. Dafür gibt es mehrere Gründe: Lokal erzeugter Strom vorrangig aus erneuerbaren Energien genießt ein sehr gutes Image und trägt so auch zur Mieterbindung bei. Für Wohnungsunternehmen entstehen mit Stromerzeugung und -verkauf sowie Messdienstleistung zusätzliche Geschäftsfelder. Die vorhandene Technik stellt alles Notwendige zur Verfügung und professionelle Partner wie Planer, Contractoren oder Stadtwerke stehen bereit. Aber vom „Können“ her gesehen, müssen es wirtschaftliche Investitionen sein. Wie stellt man das sicher, wenn sich während einer Planungsphase die Gesetze ändern? Seit 2009 ist eine Atemlosigkeit eingetreten bei KWKG, EEG, EnEV, EnWG, Energie- und Stromsteuergesetz, und das sind noch nicht alle. Ständig wird nachgesteuert. Damit ändern sich Anforderungen, Förderungen, Steuern und Abgaben an der Grenze zur Unplanbarkeit. Wäre es vielleicht möglich, einmal fünf Jahre lang alles so zu lassen, wie es gerade ist, und dann in Ruhe zu evaluieren, wie die Gesetze sinnvoll weiterentwickelt werden sollen? Es ist klar, dass dieser Stoßseufzer naiv ist. Trotzdem ist der Verweis auf die Änderungswut wichtig: Denn an ihr kann die wirtschaftliche Umsetzung eines Projekts scheitern.

Ein letzter „Wollen“-Punkt. Was will die Gesellschaft mit dem Energiesystem? Es soll klimaneutral werden; alles andere scheint Mittel zum Zweck zu sein: die Digitalisierung, das Demand-Site-Management, die Prosumer-Diskussion, die dezentrale Erzeugung und direkte Nutzung von Strom. Die EU-Strategie für die Wärme- und Kälteerzeugung vom Februar 2016 verweist darauf, dass die Mitgliedstaaten sich noch nicht umfassend mit ihren eigenen Hindernissen zur Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials kleiner KWK-Anlagen beschäftigt haben. In der Tendenz von Haushalten, selbst Strom zu erzeugen, werden Möglichkeiten der Kostendämmung gesehen. Die EU plant Anreize für die Bürgerbeteiligung am Energiemarkt durch dezentrale Stromerzeugung und dezentralen Stromverbrauch. Im Zentrum der Strategie müssen die Verbraucher stehen, sagt die EU-Kommission ganz klar. Wenn sich Wohnungsunternehmen im Bereich der dezentralen Energieerzeugung engagieren, liegt der Fokus genau dort: beim Verbraucher und beim bezahlbaren Wohnen in lebenswerten Quartieren. ■

Kalte Wärmenetze

Ein Modell für die Wohnungswirtschaft?

Ein kaltes Wärmenetz scheint erst mal ein Widerspruch in sich. Bei der Fernwärme soll das Netz die Wärme für die Wohnungen direkt liefern. Ein kaltes Netz kann das tatsächlich nicht. Es braucht dafür als weitere Technologie die Wärmepumpe. Beide Komponenten ergeben eine äußerst effiziente Heizform für dichte, aber auch weniger dichte Wohnbebauungen. Erste Investoren zeigen, wie es geht. Das spart nicht nur Nebenkosten, sondern macht unabhängiger von großen Energieversorgern.

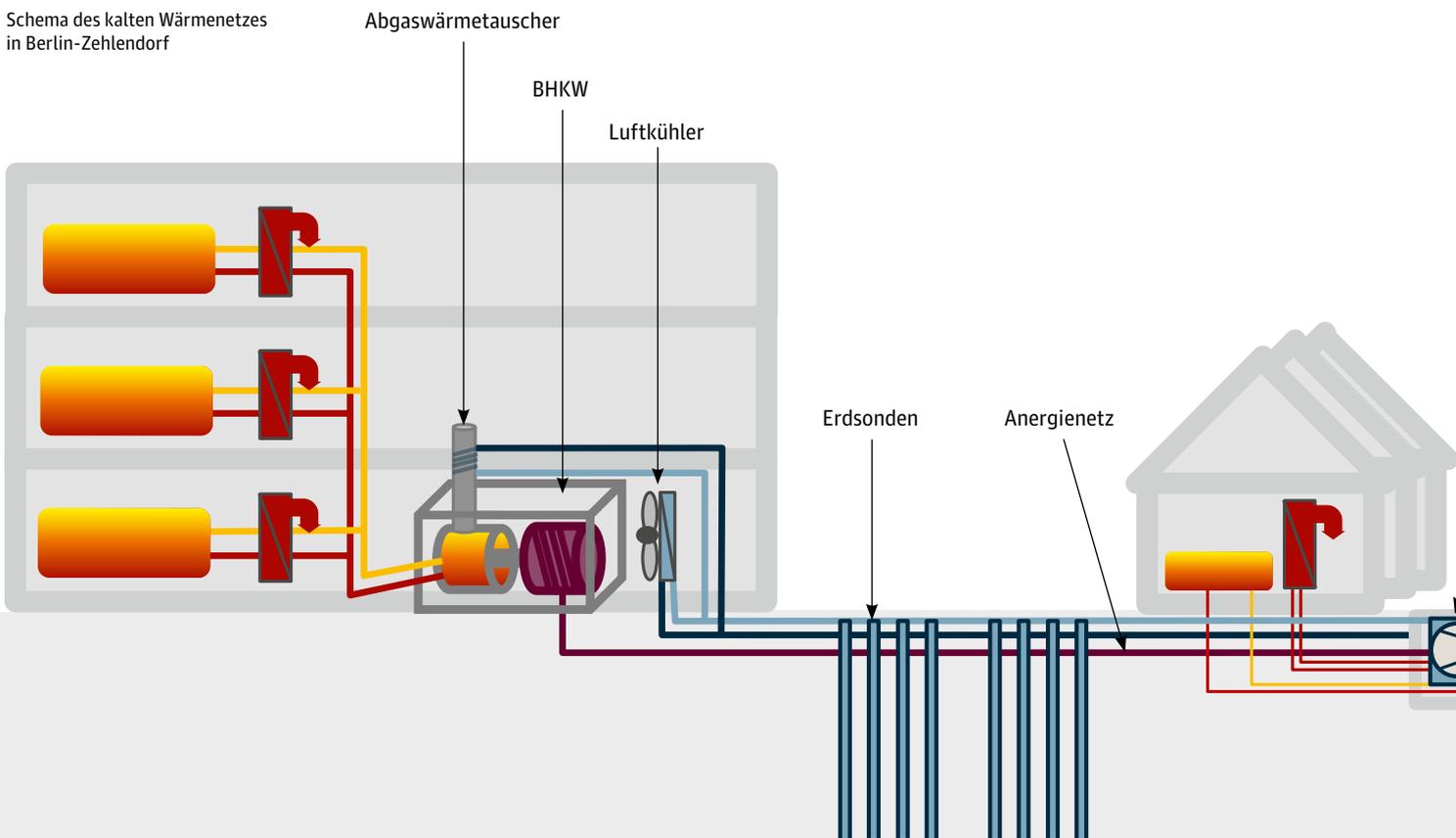


Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Zuerst: Wie funktioniert so eine Heizung aus dem kalten Wärmenetz? Während bei einer konventionellen Heizung Wasserdampf, Gas oder Öl zum Gebäude transportiert werden muss, befördert das kalte Wärmenetz Umweltenergie zur Heizanlage. Die einzelnen Häuser sind daran

mit eigener, meist im Keller installierter Wärmepumpe angeschlossen, welche die 10-Grad-Umweltwärme auf die gewünschten 30 °C für die Fußbodenheizung oder 60 °C für das Trinkwarmwasser anhebt. Die Umweltenergie kommt aus geothermischen Systemen, etwa Erdsonden

Schema des kalten Wärmenetzes
in Berlin-Zehlendorf



oder Grundwasserbrunnen, die auch als großer Saisonalpeicher dienen, überschüssige Wärme im Sommer aufnehmen und im Winter zur Verfügung stellen. So können Gebäude preiswert gekühlt oder gewerbliche Abwärme abgeführt werden. Die Einbindung von Solaranlagen ist eine weitere Option, das kalte Nahwärmenetz mit Umweltenergie zu speisen.

Die große Einsparung gegenüber klassischen Fernwärmenetzen liegt in der niedrigen Netztemperatur. Kalte Wärmenetze arbeiten zum Teil mit nur 10 °C. Hier ist nicht mal eine Isolierung der Leitungen nötig, was wiederum die Investitionskosten mindert. Selbst bei 30 °C, wie in einigen Netzen vorzufinden, treten kaum Wärmeverluste auf, während klassische Fernwärmenetze im Sommer bis zu 50% Verteilverluste aufweisen.

Zur Verringerung der Betriebs- und Investitionskosten kann die Kombination mit Spitzenlastkessel oder einem Blockheizkraftwerk (BHKW) beitragen. Letzteres kann durch seine Motorabwärme effizient die hohen Temperaturen für das Trinkwarmwasser bereitstellen und zugleich den Strom der Wärmepumpe erzeugen. So werden aus 1 kWh Gas mehr als 2 kWh Wärme.

In Berlin Realität für 22 Neubauhäuser

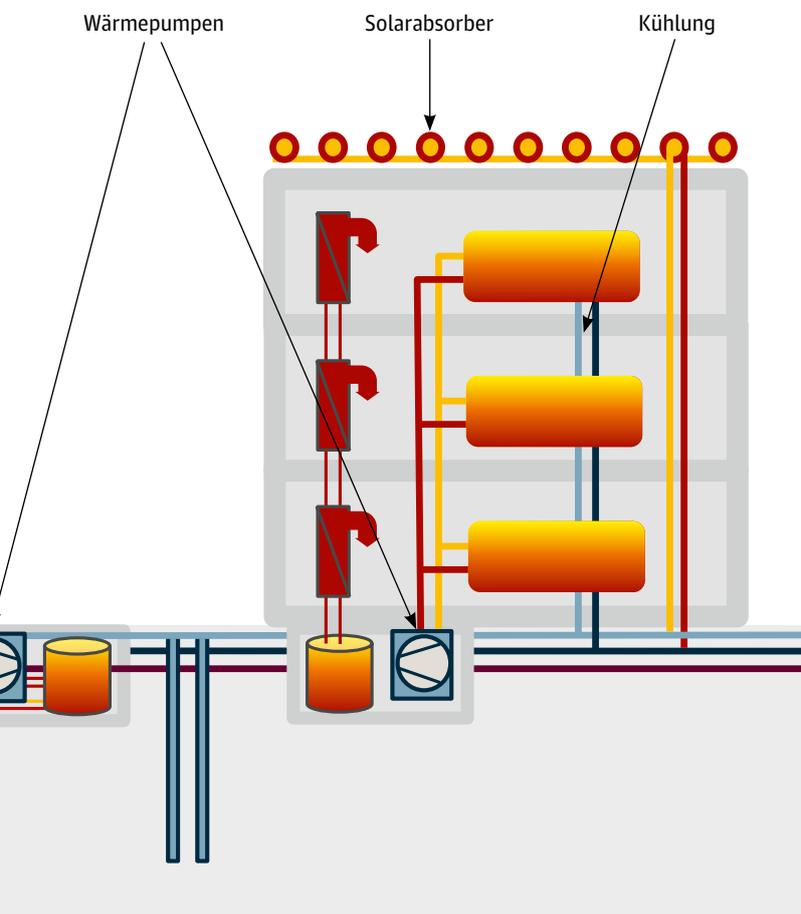
Genau diese Variante wurde jetzt im Mai in Berlin Realität. Der Berliner Wärme- und Kältespezialist Geo-En bindet dort 22 Neubauhäuser, i. d. R 4-Geschosser, mit 21.000 m² Wohnfläche in ein solches Projekt ein, die so beheizt und gekühlt werden. Kern der Anlage ist ein 1.200 m langes kaltes Wärmenetz mit 10 °C. Aufwändige Rohrinsolierungen seien deshalb, so Geo-En-Mitgründer und Gesellschafter Michael Viernickel, überflüssig.

Für Wärme sorgen 48 Erdwärmesonden von knapp 100 m Länge, ein BHKW mit 70 kW elektrischer und 104 kW thermischer Leistung, das die Wärmepumpen mit Strom beliefert, sowie zwei Gaskessel für die Spitzenlast und als Backuplösung, da die BHKWs hin und wieder gewartet werden müssen. Unter der Straße sind unterirdische Heizzentralen mit den Wärmepumpen und Speichern installiert, die für die nötigen Temperaturen der angeschlossenen Häuser sorgen. Ein eigenes Stromnetz verbindet die Wärmepumpen untereinander, so dass keine Netzentgelte fällig werden. Ein Datennetz ermöglicht die Regelung und das Monitoring aller beteiligten Kompo-

nenten. Der erreichbare Wärmepreis liegt ohne Abschreibung und kapitalgebundene Kosten bei etwa 60% der Brennstoffkosten für Erdgas, also bei 0,04 €/kWh brutto.

Warum fiel die Wahl in Berlin-Zehlendorf auf ein kleines, kaltes Wärmenetz? „Ein Netz macht generell nur dann Sinn, wenn Erzeuger, Verbraucher und Speicher nicht an einem Ort sitzen“, erklärt Viernickel. „Genau das ist hier der Fall. Das BHKW hat eine eigenen Zentrale, die Wärmepumpen sind auf vier Standorte verteilt und die 48 Erdsonden liegen auf dem gesamten Gelände.“ Diese ermöglichen über das Netz auch die Kühlung der Wohnungen im Sommer, wobei die Erde durch die dort abgeleitete Wärme wieder aufgewärmt wird. Das dient ihrer Regeneration im Sinne einer saisonalen Wärmespeicherung.

Dem Bauherren, einem Projektentwickler, leuchteten vor allem die Einsparpotenziale und die Option kostenloser Kühlung ein, die sich aus dieser gleichermaßen zentralen und dezentralen Lösung ergaben. Sowohl Gas als auch Fernwärme wären teurer gewesen. Zudem trägt dieses Konzept zur Wertsteigerung und für die Zukunftssicherheit durch Einsatz erneuerbarer Energien bei. ▶



Quelle: Raitoherm
Wärmepumpe des Netzes in Dollnstein



Quelle: Stadtwerk-Haßfurt
Detail eines kalten Wärmenetzes in Haßfurt mit dem Anschluss zu einem Abnehmer. Eine Isolierung ist nicht nötig, die Verlegung ist unkompliziert und erfolgte mit der Neuverlegung der Wasserleitungen

Vorbild Dollnstein

Berlin ist jedoch keineswegs Vorreiter. Bundesweit zumindest für Fachkreise interessant wurde das erste kalte Wärmenetz in Dollnstein. Hier sitzt Ratiotherm, ein Hersteller von Speichern und Wärmepumpen, der dieses Netz auch für die Gemeinde plante. „Praktischerweise mussten hier 2013 kommunale Wasserleitungen und die Straßen erneuert werden“, so Sascha Emig, Vertriebsleiter bei Ratiotherm. Voruntersuchungen zu einem ursprünglich geplanten „heißen“ Wärmenetz ergaben, dass dies nicht wirtschaftlich zu betreiben sei. Dies läge insbesondere an der mangelnden Dichte der Bebauung und der Entfernung zur Heizzentrale, die zu großen Netzverlusten geführt hätte.

Neue Infrastruktur: Ansatz für Wohnungswirtschaft

Genau hier liegt auch der Ansatzpunkt für die Wohnungswirtschaft: Da, wo in einem Wohngebiet kein Fernwärmeanschluss lohnt und eine Erneuerung oder der Neubau der Infrastruktur sowieso ansteht, könnte auch die Wirtschaftlichkeit eines kalten Wärmenetzes geprüft werden. In Dollnstein kam ein weiterer Vorteil hinzu: Hier mussten nicht viele einzelne Investoren überzeugt werden, denn die Kommune und der ansässige Versorger waren selbst Bauherren. „Wir

haben die Planung und Ausführung des Nahwärmenetzes über unser Kommunalunternehmen Energie Dollnstein abgewickelt“, so Wolfgang Roßkopf, erster Bürgermeister von Markt Dollnstein. Dennoch musste bei der Bevölkerung Überzeugungsarbeit geleistet werden. „Bei verschiedenen Veranstaltungen konnten die Bürger von dem Vorhaben überzeugt werden, eine Verpflichtung des Anschlusses der Anschlussnehmer war jedoch nie vertraglich fixiert“, erklärt Thomas Kerner, Geschäftsführer von Energie Dollnstein, das Vorgehen.

Die Vorteile lagen für die Einwohner auf der Hand. Ein klassisches Wärmenetz hätte 130% Primärenergieeinsatz bedeutet. Das 2014 installierte kalte Wärmenetz kommt mit 50% aus. Das hilft auch der Umwelt. „Verglichen mit einem klassischen Wärmenetz spart die Dollnsteiner Lösung 55% CO₂ ein, gegenüber mehreren dezentralen Erzeugungssystemen sind es sogar 70%“, rechnet Emig weiter.

1,3 Mio. € investierte die Gemeinde bisher in das Netz, an das alle kommunalen Wohnungen angeschlossen wurden. Durch die hohe Anschlussquote ist auch sichergestellt, dass das Minimum von 1 Mio. kWh Abnahme im Jahr garantiert ist und überboten wird. Haushalte haben den Vorteil, dass Anschaffungskosten und Reparaturkosten entfallen. Und die Abhängigkeit von steigen-

den Brennstoffkosten hat sich ebenfalls stark reduziert. „Die angeschlossenen Gebäude und Wohneinheiten der privaten Anschlussnehmer, darunter auch Objekte der Marktgemeinde wie Rathaus, Schule, Sporthalle und DJK-Einrichtungen, werden bestens mit Nahwärme versorgt“, so Kerners aktuelles Fazit.

Ratiotherm plante und entwickelte das Konzept komplett im eigenen Haus. Speziell für dieses Netz wurden die Netzübergabestationen entwickelt. Konzeption und Planung dauerten zwei Jahre. Bis der letzte Anschlussnehmer am Netz ist, wird es jedoch noch etwas dauern. Viele Abnehmer wurden im ersten Schritt nur für später angeschlossen, da die jetzige Heizung noch funktioniert.

Weitere Projekte

Der erfolgreiche Pilot des kalten Nahwärmenetzes in Dollnstein hat einige Kommunen bereits zur Nachahmung motiviert. Bis heute wurden Netze in Bodenmais (Niederbayern) umgesetzt sowie momentan ein Neubaugebiet in der Stadt Haßfurt (Unterfranken) im Neubaugebiet Osterfeld II. Hier wird dank eines hocheffizienten BHKWs und der Solarthermie sogar ein Primärenergieeinsatz von nur 40% benötigt. Die Solarthermie soll im Sommer sogar den kompletten Warmwasserbedarf abdecken.



Quelle: Ratiotherm

Übergabestation von kaltem Wärmenetz in Wohngebäude

SINNVOLLE KOMponentEN EINES KALTEN WÄRMENETZES

Für die Wohnungswirtschaft ist ein kaltes Nahwärmenetz besonders dann interessant, wenn eine Neuverlegung der Infrastruktur ansteht oder ein neues Baugebiet erschlossen wird und gleichzeitig der Anschluss an ein Fernwärme- oder Gasnetz nicht rentabel ist. Die Nähe von Wohnungsunternehmen und kommunaler Versorgungswirtschaft ist dabei sicherlich nicht von Nachteil. Folgende Komponenten sind für einen effizienten Betrieb eines kalten Wärmenetzes nötig:

- Netz, entweder isoliert (für Vorlauftemperaturen von 30 °C und mehr) oder nicht isoliert (für Vorlauftemperaturen von 10 °C), von 1.000 bis 4.000 m Länge,
- Blockheizkraftwerk (Brennstoff nach Möglichkeit; zum Befeuern des Netzes mit Wärme sowie der Versorgung der Wohnungen und der Wärmepumpen mit Strom und
- herkömmlicher Kessel (Brennstoff nach Möglichkeit) - zur Abdeckung der Spitzenlasten und als Backup gegen Blackouts des Systems oder bei Wartungen des BHKW,
- Speicher für überschüssige Wärme,
- Wärmepumpen in jedem Haus oder für mehrere Häuser zum Anheben der Netztemperatur für Heizung bzw. Warmwasser,
- optional: Solarthermieanlage zur Befeuern des Netzes

DAS DOLLNSTEINER KALTE WÄRMENETZ

- Kosten: 1,3 Mio. €
- 1.300 MWh/a Wärmebedarf (bei Vollbezug 1.750 MWh/a)
- 1.800 m Trassenlänge (666 kWh/a m)
- Erzeugung:
 - CO₂-Wasser-Wasser-Wärmepumpe HZL 440 kW bis 90° C
 - Flüssiggas-BHKW HZL 200 kW; elektrisch 150 kW
 - Spitzenlast-Gaskessel 280 kW, dient auch als Notfallsicherung
- Verdichterleistung in der Übergabestation: ca. 30% der erforderlichen Heizleistung des Anschlussnehmers ca. 4.400 h/a Netz-Niedertemperaturbetrieb (NT).
- Solarthermieanlage: 100 m² Flachkollektoren. Die Solarthermie ist so eingebunden, dass sowohl das Netz, bzw. der Warmspeicher, direkt beaufschlagt wird, als auch ein zusätzlicher Quellspeicher der für die CO₂-Wärmepumpe als Energiequelle dient. Der Ausbau ist bisher nicht erfolgt.
- Zentrale CO₂-Wärmepumpe: Grundwasser-Wärmepumpe
- Wärmepumpen der Häuser (Anschlussnehmer): Wasser-Wasser-Wärmepumpen

Hier macht es insbesondere der Mix. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen auf drei Etagen, darunter etliche Mietwohnungen des Bauträgers, angeschlossen. „Auf die bisher immer noch ungewöhnliche Lösung kamen wir, weil sich der Anschluss an ein Erdgasnetz nicht lohnte“, erläutert Norbert Zösch, Geschäftsführer des Stadtwerkes Haßfurt. Insbesondere die EnEV-Bestimmungen für den Neubau ließen so das kalte Wärmenetz attraktiver erscheinen. Im Zuge der neu zu verlegenden Wasserleitungen wurde auch das Wärmenetz mit vergraben.

Im Winter heizt das gasbetriebene Blockheizkraftwerk das Netz witterungsgeführt von 20 bis maximal auf 50 °C, im Sommer durch die Solarthermie auf konstante 20 °C. Den Rest übernehmen die Wasser-Wasser-Wärmepumpen in den Häusern. Dabei dient das Netz als Quelle. Zusätzlich wird die notwendige elektrische Antriebsenergie aus dem Blockheizkraftwerk geliefert. „Alle Wärmepumpen sind über ein Bus-System mit der Zentrale verbunden. Das System ist „intelligent“. Aktuelle Wetterdaten, Vorhersagen sowie der notwendige Energiebedarf der einzelnen Objekte werden erfasst. Das System errechnet anhand dieser Daten die erforderliche Netztemperatur und entscheidet autark, welche Energieart zur Erzeugung der Wärme die effektivste ist“, erklärt Zösch den geplanten Betrieb.

Einsparungen bei rund 15%

Diese Effizienz lassen das Nahwärmenetz im Vergleich mit anderen Heiztechnologien auch fi-

nanziell sehr gut aussehen. Bei einer Gastherme gekoppelt mit Solarthermie wären, Investitionen und Abschreibungen sowie Brennstoff mit eingerechnet, auf zehn Jahre und jährlich gerechnet 1.965 € je angeschlossenem Haus (hier die Einfamilienhäuser) fällig gewesen, bei einer reinen Versorgung nur mit Wärmepumpen sogar 1.983 €. Das Wärmenetz kommt mit 1.659 € aus, also reichlich 300 € weniger. Das macht über diese zehn Jahre eine Ersparnis von über 3.000 € je Wohneinheit.

Kein Zwang ans Netz

Da in Bayern Anschlusszwänge nicht möglich sind, wurde das Modell den Bauherren von den dortigen Stadtwerken in Informationsveranstaltungen vorgestellt.

Den Berechnungen nach müssen 50 bis 60% der Wohnungen am Netz angeschlossen sein - deutlich weniger als bei herkömmlichen Fern- und Nahwärmenetzen, wo eine Anschlussdichte von 90% für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist. ■



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

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

Heiz- und Lagertechnik für Holzpellets

Erneuerung eines 47 Jahre alten Nahwärmenetzes mit Wechsel des Brennstoffes

Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen (wbg) modernisiert derzeit sieben mehrgeschossige Gebäude mit insgesamt 64 Wohneinheiten. Wie die Gebäude stammen auch das Nahwärmenetz und die Heizzentrale, in der bislang Öl verfeuert wurde, aus dem Jahr 1969. 2016 stellt die wbg auf Holzpellets um. Die Mietpreise werden nur moderat steigen, da die Modernisierung mit Umstellung auf den regenerativen Brennstoff Zuschüsse von 1,76 Mio. € bringt.



Klaus W. König
freier Fachjournalist
Überlingen am Bodensee

Pro Jahr wird eine der drei Gebäudegruppen modernisiert und energetisch saniert. Die Gebäudehülle erhält Mineralwolldämmung, Fenster werden ausgetauscht und Wärmebrücken durch Erneuerung der Balkone entfernt. Die Maßnahme begann Anfang 2015 und soll Ende 2017 abgeschlossen sein. Im April 2016 wurden die Kessel ausgetauscht und das Nahwärmenetz komplett erneuert – bei voller Belegung der 64 Wohnungen. Währenddessen war das alte Verteilnetz noch in Betrieb. Den Spitzenlastkessel mit Gas ließen die Verantwortlichen montieren, als der 47 Jahre alte Ölkessel noch die Gebäude mit Wärme versorgte.

Transplantation des Herzens

Nach präziser Vorarbeit konnte die Umstellung in der Heizzentrale von einem Tag auf den anderen erfolgen. „Das gelingt in dieser Größenordnung nur mit besonders zuverlässigen Firmen“, meint Peter Fürderer, Leiter Bau und Technik bei der wbg. Er ist zuständig für die Durchführung dieses dreijährigen Modernisierungsprojekts. „Und natürlich müssen unsere Fachingenieure für Architektur und Haustechnik sehr gut geplant haben!“ Jürgen Kern, Bauleiter des Architekturbüros Behnisch, sorgt u. a. dafür, dass Dämmung und luftdichte Gebäudehülle korrekt ausgeführt werden. „Auch die Balkonplatten mussten von den Geschossdecken getrennt werden, da die Wärmebrücken zu groß



Verladen des Pelletspeichers in Einzelteilen auf LKW beim Hersteller Mall in Donaueschingen-Pföhren. Montage vor Ort im März 2016 mit Entnahmetechnik im Speicher durch den Hersteller

Quelle: Mall



Quelle: König



Quelle: wbg

im Keller jedes Hauses gehört dazu. Pro Wohnung erhält die wbg 100.000 € zinsgünstiges Darlehen, bei 64 Wohnungen also 6,4 Mio. €. Die Förderung der KfW macht in diesem Fall bei dem zugesagten Tilgungszuschuss von 27,5 % immerhin 1,76 Mio. € aus.

Parallel zum bundesweit für Neubau geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) gilt in Baden-Württemberg zusätzlich das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) für den Bestand. Ziel der Politik ist, die erneuerbare Wärme noch stärker als bisher zu verankern, denn 1,2 Mio. Nachtspeicheröfen und 1 Mio. Ölheizungen waren in diesem Bundesland 2015 noch in Betrieb. Wird z. B. ein Heizungsaustausch fällig, löst das die Wirkung des nur in Baden-Württemberg geltenden EWärmeG aus. Es fordert einen Mindestanteil von 15% erneuerbare Energie (oder

die Energieeffizienz des Bestandsgebäudes mit anerkannten Ersatzmaßnahmen zu steigern). Auch damit hatte die Bauherrschaft kein Problem, da der Grundlastbetrieb der Heizung mit Holzpellets als 100 % regenerativ gilt.

Gründe für Pellets

In Villingen-Schwenningen auf der Ostseite des Schwarzwalds ist Holz - ob als Pellets, Hackschnitzel oder Scheitholz - einheimischer Rohstoff. Die Entscheidung gegen Hackschnitzel und für Pellets fiel aufgrund der kompakten Bauform des Kessels und Lagerbehälters, aber auch wegen des geringen Wartungsaufwands. Hackschnitzel bedeuten zwar günstigere Brennstoffkosten, hätten jedoch auch deutlich höhere Wartungs- und Baukosten verursacht - nicht zuletzt durch das im Vergleich zu Pellets drei Mal größere Lagervolumen.

Austrag mit Saugturbine

Die Saugturbine des Grundlastkessels bezieht die Pellets durch einen flexiblen Schlauch vom Austragsystem, das Teil des Speichers ist. Die mitgesaugte Luft strömt über einen zweiten Schlauch zurück in den Pelletbehälter. Als Austragsystem dient der vom Speicherhersteller mitgelieferte Roboter „Maulwurf“. Er wandert über die Oberfläche des Vorrats und entnimmt die Holzpellets schonend von oben, intervallartig von der Saugturbine des Heizkessels gesteuert. Welche Kessel in Bezug auf die Steuerung zu diesem Entnahmesystem passen, gibt der Speicherhersteller auf seiner Internetseite bekannt.

Das unterirdische Lager mit 6 m Durchmesser besteht aus Betonfertigteilen, die mit einem Autokran versetzt und innerhalb weniger Stunden vom Hersteller vor Ort fertig montiert wurden. Der Einbauort des Speichers wurde so gewählt, dass zum Heizkessel eine geringe Entfernung besteht und Pelletlieferanten möglichst nah heranfahren können. Je kürzer und geradliniger die Austragung, desto schonender für die Pellets. Entstehen viel Staub und Feinteile, steigt der Wartungsbedarf im gesamten System. Der Einstieg in den Speicher von oben ist möglich, allerdings nicht ohne mobiles CO-Messgerät erlaubt, obwohl neuartige Behälter mit einer Lüftung versehen sind. Das Lager muss bei über 60 ppm CO (Kohlenmonoxid) verlassen werden.

Speichergröße und Füllstandskontrolle

Der Speicher hat drei runde Öffnungen mit Stützen, über die befüllt wird. „So entstehen drei nebeneinander liegende Schüttkegel mit einem Minimum an Hohlraum. Das entspricht dem größtmöglichen Nutzvolumen im Speicher“, beschreibt Clemens Hüttinger, Produktmanager beim Hersteller Mall,

WEITERE INFORMATIONEN

- VDI Richtlinie 3464 „Lagerung von Holzpellets beim Verbraucher - Anforderungen an Lager sowie Herstellung und Anlieferung der Pellets unter Gesundheits- und Sicherheitsaspekten“, Beuth Verlag, Berlin, September 2015. www.beuth.de
- DEPI-Informationsblatt „Anforderungen an die Lagerbelüftung nach VDI 3464“, Deutsches Pelletinstitut, Berlin, August 2015. www.depi.de
- Broschüre „Empfehlungen zur Lagerung von Holzpellets“, große Lagerstätten sind Thema in Kapitel 5. DEPI, Berlin, Oktober 2015. www.depi.de
- Flyer „ENplus - das Qualitätssiegel für Holzpellets sichert einen reibungslosen Heizungsbetrieb“, Information für Endverbraucher. DEPI, Berlin, 2015. www.depi.de
- Planerhandbuch „Unterirdische Lagersysteme für Biomasse, Pellets und Wärme“. Mall GmbH, Donaueschingen, 2016. www.mall.info
- www.depv.de
- www.enplus-pellets.de



Unterverteilung der Heizung mit Warmwasser-Pufferspeicher im bereits sanierten Gebäude Grabenäckerstraße 1, hier noch mit der alten Nahwärmeleitung verbunden. Rechts der vorbereitete Anschluss der neuen Nahwärmeleitung. Die Umstellung erfolgte im April 2016

Mehrgeschossige Wohngebäude in Schweningen, verbunden durch ein Nahwärmenetz. Lageplan Grabenäckerstraße 1 bis 17

die Besonderheiten des Brennstofflagers. „Vorab wird vom LKW-Fahrer die rechteckige Einstiegs-luke geöffnet, das Austragsystem Maulwurf nach oben gezogen und dort während des Einblasens fixiert“. Die Speichergröße und die eingebaute Füllstandskontrolle ermöglicht der wbg als Betreiber, per Datenfernübertragung nachzubestellen, schon lange bevor der Brennstoff aufgebraucht ist. Besonders kostengünstig ist, wenn der Inhalt eines kompletten Silofahrzeuges, je nach Typ 18 bis 24 t, geliefert werden kann. ■

HOLZPELLETPRODUKTION IN DEUTSCHLAND 2015

Produktionsmenge Holzpellets	1.998.187 t
Qualitätsklasse	
EN A1/A2	99%
EN B/Industriepellets	1%
Handelsform	
Lose Ware	81%
Sackware	19%
Rohstoffeinsatz Holzart	
Nadelholz	93%
Laubholz	7%
Rohstoffeinsatz Holzsortiment	
Sägerestholz	92%
Rundholz	8%

Quelle: Deutsches Pelletinstitut GmbH

Immobilienverwalter haben viel zu tun. Oder Minol als Partner.

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



Rauchwarnmelderservice



Heiz- und Betriebskostenabrechnung



Legionellenprüfung

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

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

Minol
Alles, was zählt.

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



Quelle: degewo

In Berlin-Lankwitz entsteht in der Havensteinstraße 20-22 das sog. Zukunftshaus. Es wird Wärme und Hausstrom zu 100% selbst aus erneuerbaren Energien produzieren. Neben der Nutzung solarer Energie kommen moderne Energiespeicher- und Niedrigtemperatursysteme zum Einsatz

THEMA DES MONATS

Dezentrale Energieversorgung Mit eigener Energie

Stabile Warmmieten, mehr Effizienz und technische Innovation sind die Ziele für die degewo netzWerk GmbH. Das Berliner Wohnungsunternehmen degewo AG bündelt in der Tochterfirma alle Kompetenzen rund um die Themen Energie, Messen und digitale Infrastrukturen. Mit erstem Erfolg.



Ulrich Jursch
Geschäftsführer
degewo netzWerk GmbH
Berlin

Die alten Balkone sind abgebaut, nicht mehr benötigte Innenwände beseitigt, die neuen Fenster eingebaut. Was nach einer gewöhnlichen Modernisierung klingt, ist die beginnende Metamorphose

zu einem Wohnhaus neuen Typs. Ein 8-geschossiges Gebäude im Berliner Stadtteil Lankwitz verwandelt sich in den kommenden Monaten in ein „Zukunftshaus“. Wärme und Hausstrom wird es zu 100% selbst aus erneuerbaren Energien produzieren, auch ein Teil des Nutzerstroms wird vor Ort erzeugt. Eine konsequente Nutzung solarer Energie und der Einsatz hochmoderner Energiespeicher- und Niedrigtemperatursysteme ermöglichen dies. Das Besondere: Das landeseigene Berliner Wohnungsbaunternehmen degewo hat sich

für das Projekt „Zukunftshaus“ keinen Neubau, sondern ein Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1954 ausgesucht.

Modellprojekt Zukunftshaus

Wärme und Strom aus erneuerbarer und dezentral erzeugter Energie, digitale Steuerungs- und Messtechnik, Speicherung sowie Häuser, die sich nach dem Prinzip „Eigenenergie“ selbst versorgen – mit dem „Zukunftshaus“ will die degewo zeigen und erproben, welchen Beitrag die Woh-

nungswirtschaft zur Energiewende leisten kann. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, die gewonnenen Erfahrungen auszuwerten und innovative Technologien so weit wie möglich bei zukünftigen Modernisierungen einzusetzen. Beim Zukunftshaus sagen die Berechnungen voraus, dass die warmen Betriebskosten um mehr als zwei Drittel sinken - von durchschnittlich 1,05 €/m² vor dem Umbau auf gerade einmal 0,29 €/m² danach. Künftiger Betreiber der technischen Anlagen wird die degewo netzWerk GmbH sein.

„degewo netzWerk“ bündelt Kompetenzen

Die Themen Energie, Versorgungs- und Kommunikationsnetze, Daten und Infrastruktur haben in der Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen. Hierfür gibt es Gründe: Erstens werden die gesetzlichen Anforderungen zur Energieeffizienz zunehmend komplexer. Spätestens mit der Energiewende und den Klimaschutzzielen der Bundesregierung ist deutlich geworden, dass sich die Branche den Herausforderungen einer umweltfreundlichen und bezahlbaren Energieversorgung der Immobilien stellen muss. Zweitens waren die technischen Möglichkeiten im Bereich der Energie- und Haus-technik sowie der Kommunikation noch nie so groß wie heute. Die Digitalisierung hat neue Möglichkeiten geschaffen und wird dies in Zukunft in noch viel größerem Maße tun. Und drittens haben sich auch die Nutzungsgewohnheiten und Ansprüche vieler Menschen grundlegend geändert. Wohnungsvermieter müssen auf diese gestiegenen Herausforderungen reagieren, und zwar technisch, organisatorisch, beim eigenen Know-how und nicht zuletzt unternehmenskulturell.

Das kommunale Wohnungsunternehmen degewo hat sich entschieden, die Chancen der neuen Entwicklung zu nutzen und sie aktiv selbst mitzugestalten. Doch bislang waren Mitarbeiter und Aufgaben auf unterschiedliche Konzerngesellschaften verteilt. Deren Leistungen, von Messdienstleistungen für Heizung und Warmwasser über den Aufbau und Betrieb eigener Kabelnetze, das Energiemanagement bis zum Energie-Contracting, waren nach dem Ergebnis einer Untersuchung zwar wirtschaftlich organisiert, eine Neugliederung der Organisationsstruktur eröffnete jedoch deutliche Synergiepotenziale, weil Abstimmungsaufwände und Reibungsverluste verringert oder ganz vermieden werden. Durch die Übernahme von Infrastrukturen, wie etwa Kabelnetze oder Blockheizkraftwerke, kann die degewo unabhängig von Entscheidungen externer Lieferanten zum Wohle der Mieter agieren. In der Konsequenz fiel deshalb die Entscheidung zur Gründung der degewo netzWerk GmbH zum 1. Januar 2016. Die neue Gesellschaft zählt zum Start 18 Mitarbeiter und führt erstmals alle Kompetenzen in den Bereichen Energie, Messdienste, Netze und digitale Infrastrukturen zusammen.

Stabile Warmmieten im Fokus

Übergeordnetes Ziel von „netzWerk“ ist es, für stabile Warmmieten und Effizienzgewinne zu sorgen und damit zur Erfüllung des Auftrags der degewo, der Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem und attraktivem warmen Wohnraum, beizutragen. Dabei ist es u. a. die Aufgabe der neuen Gesellschaft, Neubau und Bestand mit zukunftsfähigen Technologien wie beispielsweise modernen Blockheizkraftwerken, PV-Anlagen, ►



Quelle: degewo, Foto: Georgios Anastasiadis

Mit dem Zukunftshaus in der Havensteinstraße will die degewo Strategien und Technologien für Modernisierungen sowie die Energieversorgung von morgen erproben



Warum ich das mach?

**WEIL ICH
ES KANN.**

mit CalCon

KÖNNEN SIE AUCH.

**WIR MACHEN AUS DUMMEN
DATEN ECHTE INFORMATIONEN.**



Sie erreichen einfach
viel schneller viel mehr.

-  OBJEKTBEWERTUNG
-  BESTANDSMANAGEMENT
-  POTENTIALANALYSE
-  ENERGIE-SCORING
-  ZUKUNFTSPROGNOSE

www.calcon.de



eine Ausgründung des



Quelle: degewo, Foto: Tina Merkau

Neubauten in der Joachimstraße 8 in Berlin-Köpenick. Hier errichtete die degewo ein Ergas-BHKW und bietet Mieterstrom an



Quelle: degewo, Foto: Fotografenbüro Cathrin Bach

Bereits seit rund 20 Jahren betreibt die kommunale Wohnungsgesellschaft Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Gebäude

digitalen Messgeräten, schnellen Glasfasernetzen oder Smart-City-Lösungen auszustatten.

Ausgehend von den genannten Zielen ist die degewo netzWerk GmbH auf insgesamt fünf Geschäftsfeldern aktiv:

- Messdienst,
- digitale Infrastrukturen,
- Energielieferung,
- Energiedienstleistungen und
- Smart City.

In all diesen Themenfeldern verfügt die degewo über teils jahrelange Erfahrungen. Bereits 2008 wurde ein Wohnungsbestand mit fernauslesbarer Funktechnik zur automatischen Übertragung der Heizungs- und Warmwasserverbräuche selbst ausgestattet. Heute rechnet „netzWerk“ im Auftrag des Konzerns den Verbrauch bei rund

30.000 Wohnungen selbst ab, mittelfristig soll dies auf den gesamten Wohnungsbestand ausgeweitet werden. Photovoltaikanlagen betreibt das Wohnungsunternehmen schon seit 1997, damals wurde in Berlin-Marzahn die größte PV-Fassadenanlage Europas errichtet. Seit 2012 hat die degewo begonnen, auch die Wärmeversorgung teilweise in eigene Hände zu nehmen, inzwischen bei rund 10.000 Wohnungen. Die in den eigenen Wärmelieferprojekten erzielte Heizkostensparnis beträgt bis zu 24%.

Von Messdienst bis Smart City

Auch das Geschäftsfeld der digitalen Infrastrukturen entwickelt sich. In diesem Jahr entsteht in Berlin-Köpenick auf einer Länge von 50 km das erste Glasfaser-Zugangsnetz im Eigentum von

degewo. Das Netz verbindet den größten Teil des Bestandes in Köpenick.

Auf dem Feld der Energielieferung sind Blockheizkraftwerke (BHKW) zu einem wichtigen Faktor geworden. In den vergangenen drei Jahren hat die degewo, überwiegend in Kooperation mit Energieunternehmen, fünf solcher Anlagen mit einer elektrischen Leistung von zusammen mehr als 3,2 MW in Heizhäusern errichtet, die nun von der degewo netzWerk GmbH betrieben werden. Positiv sind auch die Erfahrungen aus einem Neubau. Vier Mehrfamilienhäuser in Berlin-Köpenick werden seit Sommer 2015 über ein eigenes Erdgas-BHKW versorgt. Zwei Drittel der 68 Mieter haben sich für den „hausgemachten“ Strom entschieden, den degewo in Kooperation mit einem Energieunternehmen anbietet. Das Wohnungsunternehmen testet in diesem Objekt außerdem den Messstellenbetrieb für Strom mit Smart Metern in Eigenregie. Die degewo-Stromkunden können ihren Verbrauch auf diese Weise jederzeit online überprüfen.

Diese Beispiele sind nur erste Gradmesser dessen, was uns in der Wohnungswirtschaft heute und vor allem künftig rund um Smart Cities, Energie, Messdienste und Netze beschäftigt. Es ist kein Kunststück, vorauszusehen, dass die Entwicklung insbesondere durch die zunehmende Digitalisierung noch weiter gehen wird. Das Web 4.0, das sog. „Internet der Dinge“, ist zu einem vielzitierten Begriff geworden. Mit ihrer Tochter „netzWerk“ geht die degewo mit der Zeit. Die Entwicklung kann aktiv mitgestaltet werden und das Kundeninteresse – ein warmes, sicheres und bezahlbares Zuhause in lebenswerten Quartieren – bleibt im Blick. ■



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Trinkwasserhygiene

Auf Gebäudetypen zugeschnittene Systemlösungen

Im Zentrum des neuen Angebotes im Bereich der Trinkwasserinstallation von Uponor stehen integrierte Systemlösungen für die spezifischen Anforderungen verschiedener Gebäudetypen wie Pflegeheime und Geschosswohnungsbauten. Ein wichtiger Baustein dafür ist die Integration der Unternehmensgruppe KaMo sowie der Delta Systemtechnik GmbH. So ergänzen nun Komponenten für die dezentrale und zentrale Heizungs- und Trinkwarmwasserbereitung das Portfolio, vor allem für das Segment Wohnungsbau. Dazu gehören etwa Frischwasser- und Wohnungsstationen genauso wie solare Trennstationen für die Einbindung Erneuerbarer Energien. Grundlage für die neuen Systemlösungen ist die Nutzung der Ringinstallation in der Stockwerksverteilung. Sie ermöglicht

geringe Leitungsquerschnitte und Wasserinhalte sowie das komplette Durchspülen des Stockwerks-Leitungssystems von jeder Entnahmestelle. Die Rohrnetzberechnung erfolgt dabei über die speziell entwickelte HSE Planungssoftware.



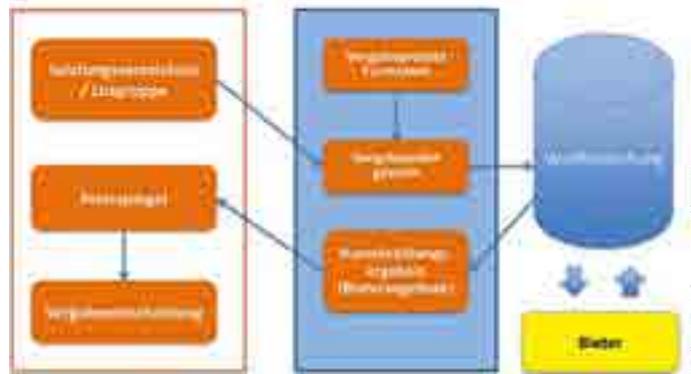
Quelle: Uponor

Systemlösungen für Trinkwasserhygiene aus einer Hand

Weitere Informationen:
www.uponor.com; www.uponor.de

Rechtskonforme Abwicklung

Elektronische Vergabedokumente



Die EU-Vergaberechtsreform verlangt bis spätestens April 2017 die E-Vergabe. Dazu gehört u. a. die elektronische Bereitstellung aller Vergabedokumente. Das gilt zwar bisher nur für Vergaben oberhalb des Schwellenwertes von ca. 5 Mio. €, wird aber voraussichtlich auch bei Vergaben unterhalb des Schwellenwertes Anwendung finden. Zur Vereinfachung der E-Vergabe bietet die G&W Software AG nun das Modul E-Vergabe-Connect (EVC) für alle Produktlinien ihres AVA- und Baukostenmanagementsystems California pro an.

Die Vergabeplattformen unterstützen die rechtskonforme Abwicklung des Vergabeprozesses und werden bei öffentlichen Auftraggebern wie Vergabestellen von Kommunen, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Eigenbetrieben und kommunalen Wohnungsunternehmen eingesetzt.

Weitere Informationen:
www.gw-software.de und www.ai-ag.de

ENERGIEPLANER-APP

Objektversorgung konfigurieren

Um kleinere KWK-Projekte schnell und effizient umzusetzen, hat Urbana eine App entwickelt, mit der Energiepreise und Primärenergiefaktoren auf einem Tablet (Apple/Android) oder PC ermittelt werden können. Die App erstellt nach der Eingabe diverser Parameter - wie Wohnfläche, Anzahl von Wohneinheiten oder optional dem erwarteten Wärmebedarf - ein individuelles Anforderungsprofil. Das Ergebnis aus den Berechnungen der App sind zunächst Richtungsangaben für den Planer oder Bauherren. Darüber hinaus können weitere zentrale Informationen wie Fördermöglichkeiten für das Bauvorhaben, Abrechnungsdienstleistungen, Smart-Home-Angebote etc. angefordert werden. Vor allem für Bauvorhaben von Mehrfamilienhäusern können so Wärmeversorgungskonzepte gefunden und die Planung zuverlässiger gestaltet werden.

Weitere Informationen:
www.urbana.de

Presstechnik für Stahlrohre

Heizungssanierungen schneller und sicherer

Viele Heizungsrohrleitungen im Bestand sind aus dickwandigem Stahlrohr. Das macht Reparaturen und Erweiterungen schwierig, denn für die notwendigen Schweißarbeiten muss die Anlage vollständig entleert werden. Mit dem System Megapress hat Viega ein Presssystem im Programm, das aufwendiges Schweißen bei Stahlrohren überflüssig macht. Jetzt runden neue Pressverbinder in 3/8 Zoll das System ab. Die neue Technik bietet vor allem für den Heizkörperaustausch in Altbauten Vorteile.



Quelle: Viega

Weitere Informationen:
www.viega.de

Wohnzufriedenheitsanalyse Lob und konstruktive Kritik

3.300 Mieter haben sich an der Wohnzufriedenheitsanalyse beteiligt, die die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH im dreijährigen Turnus durchführt. Ihre Antworten stellen dem Unternehmen ein gutes Zeugnis aus. 87% der Befragten bewerteten die Mitarbeiter als sehr freundlich und 84% fühlen sich bei der NEULAND als Vermieter gut aufgehoben. 83% sagen „Die NEULAND ist ein zuverlässiger Vermieter“. 82% schätzen die kompetente Beratung und Betreuung.

„Diese positiven Rückmeldungen sind die Früchte der Arbeit vieler engagierter Mitarbeiter, fortwährender konstruktiver Selbstreflexion und ein klarer Ausdruck unserer Unternehmensphilosophie und des guten Miteinanders - untereinander und mit dem Kunden“, sagte Irina Helm, Bereichsleiterin des Immobilienmanagements und damit verantwortlich für den Kundenservice. Das Unternehmen wolle sich jedoch nicht auf



Quelle: NEULAND

Vorstellung der NEULAND-Wohnzufriedenheitsanalyse 2015

den insgesamt positiven Ergebnissen ausruhen. In puncto telefonische Erreichbarkeit sehen z. B. 25% der Befragten Verbesserungspotenzial. Daher werden Optimierungsmöglichkeiten erarbeitet, um die kundenrelevanten Prozesse weiter zu verbessern.

 Weitere Informationen:
www.nld.de



Quelle: DWG

Das Neubauankaufprojekt in Düsseldorf-Heerdt

Ankauf in Düsseldorf-Heerdt DWG baut Wohnungsbestand aus

Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) hat ein Neubau-projekt mit 141 barrierefreien Wohnungen und einer Kindertagesstätte im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt an der Stadtgrenze zu Neuss gekauft. 40% der Wohnungen, die Anfang 2017 bezugsfertig werden sollen, sind öffentlich gefördert, 60% sind preisgedämpft.

Auf dem Grundstück befanden sich zuletzt eine Unterkunft für Asylbewerber und ein Jugendclub, die über Jahre hinweg leer standen. Die Stadt Düsseldorf verkaufte das Grundstück 2013 an eine Projektgesellschaft der PDI - Property Development Investors GmbH und der GWI Bauunternehmen GmbH Düsseldorf. Mit dem Ankauf sowie einem Neubauprojekt in Düsseldorf-Oberkassel baut die DWG ihren linksrheinischen Bestand aus.

 Weitere Informationen:
www.dwg-online.de

iF Design Award Ausgezeichnete Image-Kampagne

Den Außenauftritt des landeseigenen Berliner Wohnungsbauunternehmens Gewobag begleitet seit Mai 2014 ein modernes Corporate Design mit dem Slogan „Gewobag - Die ganze Vielfalt Berlins“. Das Wohnungsunternehmen und die Agentur Strichpunkt Design, Entwickler der Kampagne, wurden dafür mit dem iF Design Award 2016 in der Kategorie „Corporate Identity“ der Disziplin „Communication“ ausgezeichnet. In dieser Kategorie werden Einreichungen gewürdigt, die in besonderer Form „Unternehmen profilieren und zum Imageaufbau beitragen“ sollen. Der Award gehört mit mehr als 5.000 Einreichungen aus 53 Ländern zu den weltweit wichtigsten Designpreisen. Das ausgezeichnete Corporate Design soll den Wohnraum, das Kerngeschäft der Gewobag, als Quader darstellen. Die Mieter und Mitarbeiter der Gewobag bringen Farbe in diese Räume und sorgen für lebendigen Austausch. Durch die Überlagerung der Quader ergeben sich im Logo neue Farben, die die Vielfalt der Stadt zeigen sollen. Der Slogan „Gewobag - Die ganze Vielfalt Berlins“ unterstreicht diese Botschaft.



Quelle: Strichpunkt Design

Der Beitrag „Neuer Auftritt Gewobag“ wurde mit den iF Design Award 2016 ausgezeichnet

 Weitere Informationen:
www.gewobag.de

BBSR-Studie

Handelsvolumen gestiegen

Laut einer Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist das Handelsvolumen am deutschen Transaktionsmarkt für Mietwohnungen im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 10% gestiegen. Insgesamt wurden 2015 in 41 Verkaufsfällen mit mehr als 800 Einheiten 333.000 Wohnungen gehandelt – 29.000 mehr als im Jahr 2014. Die Zahl der erfassten Verkaufsfälle ging zum zweiten Mal in Folge zurück: Nach 51 Transaktionen im Jahr 2013 und 43 im Jahr 2014 wurden 2015 nur 41 Verkäufe erfasst. Einzelne Großdeals ab 10.000 Wohnungen prägten das Marktgeschehen: In acht großen Transaktionen wechselten 248.000 Wohnungen den Eigentümer.

Ob das Transaktionsvolumen im Jahr 2016 ähnlich hoch sein wird, hängt von den verfügbaren Kauf- und Übernahmeoptionen ab. „Da Bund und Länder sowie Industrieunternehmen einen Großteil ihrer Wohnungsbestände bereits verkauft haben und die Kommunen sich zurückhalten, kommen fast keine neuen Wohnungspakete auf den Markt“, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann. Die Datenbank des BBSR erfasst seit 1999 Transaktionen von großen Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen. Seit dem zweiten Halbjahr 2006 nimmt sie auch Transaktionen kleiner Wohnungsportfolios zwischen 100 und 800 Wohnungen auf.

 Weitere Informationen:
www.bbsr-bund.de

DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX

Stadtsiedlung Heilbronn schafft Transparenz

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unterzeichnet. Der DNK wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung für Unternehmen aller Branchen und Wirtschaftszweige aufgesetzt und soll dazu beitragen, den Beitrag eines Unternehmens zur Nachhaltigkeit vergleichbar und nachvollziehbar zu dokumentieren.

„Wir dokumentieren unser Engagement in Sachen Nachhaltigkeit bereits seit 2013 und haben nun als eines der ersten Unternehmen aus dem Wohnungswirtschaftlichen Bereich die Entsprechenserklärung zum DNK unterzeichnet“, sagt der Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn, Robert an der Brücke. Anhand von 20 Kriterien lässt sich nun offenlegen, was die Stadtsiedlung als kommunales Wohnungsunternehmen unternimmt, um die Herausforderungen im Bereich Wohnen und Umwelt zu lösen (siehe DW 1/2016, S. 58). „Mit der regelmäßigen Nachhaltigkeits-Berichterstattung schaffen wir mehr Transparenz und Vergleichbarkeit, z. B. darüber wie energetisch effizient und altersgerecht unser Wohnungsbestand ist und wie sozial stabil das Quartier ist, in dem unsere Mieter leben“, so an der Brücke.

 Weitere Informationen:
www.stadtsiedlung.de

ANKAUF

HWS erweitert Wohnungsbestand

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) setzt die Strategie des Wachstums im Rahmen von Ankauf, Neubau und Verwaltung von Objekten fort. Das Unternehmen der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz hat nun ein Wohnobjekt in der Schönwalderstraße 10 und 11 sowie Kirchhofstraße 30 im Berliner Stadtteil Spandau-Neustadt von zwei Privateigentümern erworben. Das direkt an einem Park liegende Wohnobjekt mit guter Infrastruktur verfügt über insgesamt 24 Wohnungen und elf Gewerbeeinheiten. Es ist vollvermietet, Sanierungsbedarf besteht nicht. Ob über eine mögliche Lückenschließung ein kleiner Neubau errichtet wird, will die HWS in den nächsten Monaten prüfen. Die Gewerbeeinheiten sind vorwiegend an soziale Einrichtungen wie das Evangelische Johannisstift, die Lebenshilfe und den Internationalen Bund vermietet.

 Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de



Auslobung

Immobilien-Marketing-Award

Bis zum **20. Juli 2016** können für den Immobilien-Marketing-Award 2016 Projekte eingereicht werden, die sich durch zeitgemäße Marketingmaßnahmen auszeichnen. „Grundsätzlich ist speziell bei Bauträgermaßnahmen bzw. Projektentwicklungen wichtig, dass das Marketing frühzeitig in die Planung einbezogen und dessen Markt-Know-how genutzt wird“, stellt Prof. Dr. Stephan Kippes von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HFUW) fest, der den Wettbewerb erneut organisiert. Beispiele für vielfältiges Marketing sind eine regelmäßig erscheinende spezielle Stadtteilzeitung, eine faszinierende Storyline oder der Einsatz von Augmented Reality.

Die Teilnahme am Immobilien-Marketing-Award ist kostenlos. Eine eigene Preiskategorie bilden „Low Budget“-Kampagnen, die nicht mehr als 20.000 € kosten. Der Immobilien-Marketing-Award wird auf der Messe Expo Real im Oktober in München vergeben. Die besten Konzepte werden dort präsentiert und in der Zeitschrift Immobilienwirtschaft vorgestellt.

 Weitere Informationen:
www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award

VWI-Umfrage

Wie wollen Wolfsburger wohnen?

Die InWIS Forschung und Beratung GmbH (InWIS) hat in einer repräsentativen Studie im Auftrag von Volkswagen Immobilien (VWI) mehr als 500 Wolfsburger zur Wohn- und Lebensqualität in ihrer Stadt befragt. Der Wohnstandort Wolfsburg wird von den Befragten insgesamt als „gut“ (2,0) bewertet. Der beliebteste Stadtteil ist Fallersleben. Sehr zufrieden sind die Einwohner mit dem vorhandenen Grünflächenangebot in ihrem Wohnumfeld sowie mit der Größe und der Ausstattung ihrer Wohnung. Insgesamt bevorzugen die Wolfsburger eher größere Wohnungen: Knapp jeder zweite Befragte wünscht sich eine Wohnfläche zwischen 61 und 80 m², verteilt auf drei Zimmer. Jeder Vierte präferiert eine 2-Zimmer-Wohnung bis 60 m² und jeder Fünfte beschreibt eine Mietwohnung zwischen 80 und 100 m² als optimal.

Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien bei VWI, wies darauf hin, dass in Fallersleben bis Ende 2016 in den Projekten „Wohnen am Schlosspark“ und „Wohnen am Glockenberg“ insgesamt 44 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen entstehen, die dieser Nachfrage entsprechen.



Quelle: VWI

VWI-Geschäftsführer Roland Stöckigt (l.) und VWI-Leiter Wohnimmobilien Ulrich Sörgel

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de



Quelle: Bauverein AG

Wohnhaus der Bauverein AG in Darmstadt-Kranichstein

Kooperation in Darmstadt Gemeinsame Mieterbefragung

Mit zusammen rund 1.600 bewirtschafteten Wohnungen sind Bauverein AG und GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen die beiden größten Vermieter im Stadtteil Darmstadt-Kranichstein. Im vergangenen Jahr haben die beiden Unternehmen ihre Zusammenarbeit im Hinblick auf die künftige Quartiersgestaltung intensiviert und einen Katalog erarbeitet, der Standards für künftige Umbaumaßnahmen und Anschaffungen festlegt. Im September 2015 führten sie eine gemeinsame Kundenbefragung durch. Diese ergab, dass sich 75% der befragten Kranichsteiner in ihrem Stadtteil zuhause fühlen. Lob von Kundenseite gab es vor allem bezüglich der Zimmeraufteilung und Wohnungsausstattung, der Helligkeit, Infrastruktur sowie der Gestaltung der Briefkasten- und Klingelanlagen. Weniger gut bewertet wurden Zustand und Reinigung von Treppenhäusern sowie die Pflege der Außen- und Grünanlagen. Auf der Wunschliste vieler Bauverein-Kunden stehen mehr Orte im öffentlichen Raum, die zum Verweilen einladen. GWH-Kunden bemängelten dagegen die Parkplatzsituation. Die Mitarbeiter beider Wohnungsunternehmen wollen sich nun einen Eindruck von den genannten Punkten machen und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung ergreifen.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

IW-STUDIE

Nur 46% der Haushalte in Sozialwohnungen bedürftig

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) kritisiert die Kehrtwende der Bundesregierung in der sozialen Wohnraumförderung. Ursprünglich sollte sie langsam auslaufen, nun ist eine Ausweitung geplant, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Eine Studie des Instituts kommt jedoch zu dem Schluss, dass die Förderung nicht treffsicher sei, da nur 46% der Haushalte in Sozialwohnungen wirklich bedürftig seien. Die soziale Wohnraumförderung könne die Probleme am Wohnungsmarkt nicht lösen. Das IW empfiehlt der Bundesregierung, statt auf sozialen Wohnungsbau auf Wohngeld zu setzen, da es nur so lange gezahlt wird, wie ein Haushalt wirklich bedürftig ist.

Dem widersprach der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: „In Märkten, in denen es ausreichend Wohnraum gibt, ist das Wohngeld ein passendes Instrument. Aber durch eine Stärkung des Wohngelds wird keine einzige Wohnung neu gebaut“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW, gegenüber der „Welt“. Das Problem der Wohnraumknappheit in den Ballungsgebieten sei nur mit einem Bündel an Maßnahmen zu bewältigen.

Weitere Informationen:
www.iwkoeln.de



Preise Mietertaschenkalender 2017

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

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

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

DAS SUPERWAHLJAHR – MIT DEM MIETERTASCHENKALENDER 2017

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

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

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



Ja, ich bestelle den Mietertaschenkalender 2017

ohne Vorsatzblatt: Expl.**

mit Vorsatzblatt: Expl.**

Anzahl der Zusatzfarben:

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

Lieferanschrift:

.....
 Firma

.....
 Kundennummer

.....
 Straße

.....
 PLZ / Ort

.....
 Name des Bestellers

.....
 Telefon/Telefax

.....
 E-Mail

.....
 Datum / Unterschrift



Haufe-Mitarbeiter beim ersten Kongress für die Wohnungswirtschaft im Jahr 2014

Quelle: Haufe

HAUFE KONGRESS 2016

» Innovation erleben. Prozesse vereinfachen

Der demografische Wandel und die digitale Revolution verändern unsere Gesellschaft nachhaltig - und damit auch die Geschäftsmodelle der Wohnungsunternehmen, ihre Produkte und Prozesse. „Intelligente Technik durchdringt zunehmend unser Leben und hält auch Einzug in unser Wohnumfeld“, erklärt Prof. Dr.-Ing. Stefan Kopp, leitender Forscher im interdisziplinären Exzellenzcluster Cognitive Interaction Technology (CITEC) der Universität Bielefeld. Wie verschiedene Nutzergruppen ein technisch angereichertes Wohnumfeld steuern und mit ihm interagieren können, gehört zu den Fragen, auf die Stefan Kopp und seine Arbeitsgruppe Social Cognitive Systems Antworten suchen.

Visionen für das Wohnen von morgen

Eine hervorragende Gelegenheit, erste Ergebnisse dieser Forschungsarbeit kennen zu lernen und in einem größeren Rahmen die Chancen der Digitalisierung zu diskutieren, bietet der Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2016. Er findet vom **15. bis 17. Juni 2016** in Münster statt und steht unter dem Motto „Innovation erleben. Prozesse vereinfachen.“ Die präsentierten Lösungen und Zukunftsthemen sind dabei stringent in der Arbeitswelt der Wohnungsunternehmen verankert, wie Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer von Haufe-Lexware, betont: „Unser Kongress wird den Teilnehmern schon heute auf praktische Art zeigen, was aus Wohnungsunternehmen morgen nicht mehr wegzudenken ist.“

Programm-Highlights

So stellt Stefan Kopp in seinem gleichnamigen Vortrag intelligente interaktive Assistenzsysteme für Wohnen und Leben vor, die Mieter schon in zehn Jahren auf innovative Weise unterstützen könnten. „Dazu gehört ein dialogfähiger, virtueller Avatar, der als Mitbewohner z. B. älteren Menschen helfend im Alltag zur Seite steht“, erklärt der Informatikspezialist.

Wie neue Technologien bereits heute das Arbeiten in Wohnungsunternehmen erleichtern, zeigen die Vorträge und Workshops rund um die ERP-Software Haufe wowinex. Dabei stehen die Vernetzung mit Web- und mobilen Services sowie Partnerlösungen im Fokus, z. B. im Bereich des mobilen Objektmanagements. Auch das Thema Cloud wird aufgegriffen. Die Chancen der Digitalisierung greift schließlich auch Frank Völkel, Geschäftsführer der Infel AG in Deutschland, auf. Sein Vortrag dreht sich um „Smart-Home-Anwendungen in Quartieren - neue Wertschöpfung für die Wohnungswirtschaft“.

Anmeldungen und weitere Informationen

Der Haufe Kongress 2016 bietet den Teilnehmern eine Plattform, um Kontakte zu knüpfen, Erfahrungen auszutauschen und Gespräche mit den Experten von Haufe und Vertretern von Partnerunternehmen zu führen. Erwartet werden rund 250 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft. Durch die Veranstaltung führt DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg. Das Rahmenprogramm wird durch den Westfälischen Abend im Freilichtmuseum Mühlenhof gekrönt. Kurzentschlossene können sich noch einen der letzten Plätze für den Haufe Kongress sichern.



Stefanie Sarwasch
Projektleiterin
Haufe-Lexware Real Estate AG



Weitere Informationen:
www.haufe.de/kongress-wohnungswirtschaft

WIR-Forum

Flüchtlingsintegration durch Wohnungsunternehmen

Im April veranstalteten die kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets (WIR - Wohnen im Revier e. V.) ein Forum unter dem Titel „Mehr als ein Schlafplatz! Flüchtlingsintegration im Ruhrgebiet 2016 - WIR machen was“. Im Mittelpunkt stand die Auseinandersetzung mit der Integration der Flüchtlinge und der Rolle der kommunalen Wohnungswirtschaft.

Welche Aktivitäten die Wohnungsunternehmen bislang unternommen haben, hat das Bochumer Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag von WIR zusammengestellt. Ein Ergebnis der Studie ist, dass die Erstunterbringung der Flüchtlinge nur ein Schritt für die Kommunen und ihre Wohnungsunternehmen ist. Im zweiten Schritt gilt es, den Flüchtlingen in den Kommunen eine menschenwürdige, angemessene Wohnunterkunft und Perspektive zu bieten sowie sie mittel- und langfristig bei der Integration zu unterstützen. „Das Wichtigste kommt erst noch“, sagte daher Norbert Riffel, Sprecher des Vorstands von WIR - Wohnen im Revier e. V. und hauptamtlich Sprecher der Geschäftsführung der Bochumer VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH.

Eine koordinierende Rolle hat die Stadt Mülheim an der Ruhr unter dem Claim „Mülheim lebt Verantwortung“ eingenommen. Ulf Lennermann, Geschäftsführer der SWB Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft GmbH, berichtete, dass das Unternehmen zahlreiche Wohnungen zur Verfügung gestellt und Integrationslotsen eingestellt hat, die mit muttersprachlichem Hintergrund auf die Flüchtlingsfamilien zugehen können.

 Weitere Informationen:
www.wir-wohnenimrevier.de

Nachhaltigkeitsbericht

GESOBAU befragte Stakeholder

Unter dem Titel „Im Dialog mit der Stadt“ dokumentiert das städtische Berliner Wohnungsunternehmen GESOBAU AG seit 2011 jährlich die Fortschritte in der Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie. Der Bericht beschreibt Prozesse, Maßnahmen und Initiativen des vorangegangenen Jahres, führt die in den vorherigen Berichten dargestellten Kennzahlenreihen fort und stellt neue relevante Kennzahlen vor.

Im Fokus des aktuellen Berichts stehen die Ergebnisse des Stakeholder-Dialogs. „Das erste Mal haben wir ausgewählte Stakeholder ganz direkt befragt, wie sie unser Handeln einschätzen und was sie von uns erwarten“, so GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen. 15 Interviewpartner wurden anonym nach ihrer Einschätzung zum nachhaltigen Handeln des Unternehmens befragt. Drei von ihnen kommen im Bericht zu Wort. Wirtschaftliche Stabilität, angemessene Mieten, Chancengleichheit und energieeffizientes Modernisieren erwiesen sich dabei als Topthemen der Stakeholder (siehe auch DW 1/2016, S. 58 und DW 4/2016, S. 34, 38).

 Weitere Informationen:
www.gesobau.de



Modular
Flexibel
Integrativ
Verzahnt



Wohn- und Gewerbeimmobilien professionell managen und effektiv verwalten.

Unsere Lösung für die Wohnungswirtschaft umfasst unter anderem:

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

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

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Kostenmiete und Niedrigzinsphase – Was ist bei Umfinanzierungen zu beachten?

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Stabilisierung der Finanzmärkte hat dazu geführt, dass das Zinsniveau für die in der Wohnungswirtschaft üblichen langfristigen Hypothekar- und Immobilienkredite kontinuierlich zurückgeht. Diese positive Entwicklung kann aber zu ungewollten Ergebnisbelastungen führen, wenn die Wirkung der besonderen Kostenmietsystematik außer Acht gelassen wird.



WP/StB Richard Engbert
VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf

Dieser Artikel stellt die Auswirkungen der Niedrigzinsphase auf die Kostenmiete bei der Umsetzung von Anschlussfinanzierungen dar und zeigt Strategien zur Ergebnisoptimierung von Anschlussfinanzierungen unter Einhaltung der kostenmietrechtlichen Bestimmungen auf.

Der Kostenmiete unterliegende Wohnungsbestände

Der Geltungsbereich der Kostenmiete ergibt sich aus § 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) i. V. m. § 50 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Danach unterliegen alle bis zum 31. Dezember 2001 mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen dem WoBindG und damit dem bisherigem Kostenmietsystem, sofern sie nicht durch landesrechtliche Regelungen wie z. B. in Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein aufgehoben und in ein Vergleichsmietsystem überführt worden sind. Damit unterliegt nur der Altbestand an Sozialwohnungen noch der traditionellen Kostenmiete. Alle Wohnungen, die nach Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes zum 1. Januar 2002 mit öffentlichen Baudarlehen gefördert wurden, unterliegen nicht mehr der Kostenmiete, sondern dem neuen Förderrecht gemäß WoFG bzw. den spezifischen landesrechtlichen Förderregelungen.

Grundsätze der Ermittlung der Kostenmiete

Die Kostenmiete ist derjenige Mietbetrag, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen der Wohnung für den Vermieter erforderlich ist. Sie setzt sich als preisrechtlich zulässiges Entgelt aus der Einzelmiete sowie den Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen zusammen.

Sofern sich die laufenden Aufwendungen im Zeitablauf ändern, tritt die neu ermittelte Durchschnittsmiete an die Stelle der bisherigen Miete. Änderungen können sowohl Erhöhungen als auch Verminderungen sein. Bei einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen sind diese jedoch nur dann zu berücksichtigen, wenn die Erhöhung der laufenden Aufwendungen auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Desweiteren ist der Einfrierungsgrundsatz der Kostenmiete zu beachten. Wertänderungen im Zeitablauf z. B. durch gestiegene Werte des Baugrundstückes sowie des Gebäudes bleiben gänzlich unberücksichtigt. Durch die vorgeschriebene Übernahme der ursprünglichen Gesamtherstellungskosten in die späteren Berechnungen werden die ursprünglichen Ansätze quasi für die Zukunft zementiert.

Änderung der Kapitalkosten

Hat sich der Zinssatz für ein Kapitalmarktdarlehen z. B. nach Ablauf einer Zinsfestschreibung geändert, so ist bei Fortbestehen des bisherigen Darlehens und Prolongation der geänderte Zinssatz anzuwenden. Die neuen Kapitalkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) ergeben sich aus dem neuen Zinssatz bezogen auf den Ursprungs- bzw. Nominalbetrag des (Alt-)Darlehens.

Wird anstatt einer Prolongation alternativ eine Umfinanzierung realisiert, und zwar dergestalt, dass das bisherige Kapitalmarktdarlehen durch ein anderes Darlehen ersetzt wird, so wird bei einem üblichen Tilgungsdarlehen das bisherige Fremdfinanzierungsmittel aufgeteilt in zwei Finanzierungsmittel. Während der bereits getilgte Betrag mit dem alten Zinssatz des bisherigen Darlehens in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bestehen bleibt, ist der verbleibende Restbetrag als weiteres neues Finanzierungsmittel mit dem neuen Zinssatz zu gewichten.

Bei Ersetzung eines Finanzierungsmittels als Tilgungsdarlehen durch eigene Mittel des Bauherrn ist der zurückgeführte Restschuldbetrag als zusätzliche Eigenmittel mit einer Verzinsung mit bis zu 6,5% anzusetzen. Sofern der Anteil der Eigenmittel 15,0% der Gesamtkosten jedoch noch nicht erreicht hat, ist eine Begrenzung auf 4,0% zu beachten.

Vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln

Die Effektivverzinsung von öffentlich geförderten Baudarlehen liegt häufig über der aktuell am Kapitalmarkt für längerfristige Hypothekendarlehen erreichbaren Verzinsung. Auch wenn eine Nachwirkungsfrist der öffentlichen Belegungs- und Mietpreisbindung nach vorzeitiger Ablösung für zehn Jahre fortbesteht, kann eine vorzeitige Rückführung dieser Mittel aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll sein. Neben der Möglichkeit einer zumindest zinsneutralen Anschlussfinanzierung eröffnet eine frühere Entlassung aus der Kostenmietbindung künftige Marktchancen.

Für das Ersatzfinanzierungsmittel darf keine höhere Verzinsung angesetzt werden, als im Zeitpunkt der Rückführung für das öffentliche Baudarlehen zu entrichten war. Wird bei einer Ersatzfremdfinanzierung jedoch ein niedrigerer Zinssatz als die bisherige Effektivverzinsung des öffentlichen Baudarlehens erreicht, so ist eine Begrenzung auf diesen neuen geringeren Zinssatz zu beachten.

Optimierung der Kostenmiete bei Anschlussfinanzierungen in der Niedrigzinsphase

Die Kostenmiete wird maßgeblich durch die Höhe der Kapitalkosten bestimmt. Neben der Höhe des neuen Zinssatzes werden die laufenden Aufwendungen infolge des Einfrierungs- bzw. Erstarungsprinzips auch entscheidend durch die Art der gewählten Anschlussfinanzierung beeinflusst. Anhand des nachfolgenden Fallbeispiels soll dies dargestellt werden:

Die exemplarische Wohnungsgesellschaft Altstadt GmbH verfügt über ein in den 1990er Jahren errichtetes und der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegendes mit öffentlichen Baudarlehen gefördertes Mietobjekt (die Tabelle

Ergebnisanalyse und Strategieempfehlung

Das Fallbeispiel zeigt, dass eine Anschlussfinanzierung zu einem deutlich geringeren Zinssatz bewirkt, dass sich die Kosten signifikant reduzieren. Da systembedingt an den ursprünglichen Nominalbetrag des Darlehens angeknüpft wird, ist die Mietsenkung bei einer Prolongation am höchsten.

Sofern die Alternative Umfinanzierung gewählt wird, kann zumindest erreicht werden, dass die notwendig werdende Kostenmietsenkung einhergeht mit den ersparten Zinsaufwendungen. Abgesehen davon, dass das Mietausfallwagnis auf die ersparten Kapitalkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung geringer zu kalkulieren ist, tritt insofern keine Ergebnisbeeinträchtigung ein.

Eine Rückführung des Darlehens aus eigenen Mitteln bewirkt einen Anstieg des Jahresergebnisses. Eine volle Ausschöpfung des zulässigen Eigenkapitalkostensatzes bis zu 6,5% anstatt einer Fortführung des bisherigen Zinssatzes eröffnet zudem weiteren Spielraum für eine Erhöhung der Kostenmiete und damit im Gleichklang eine weitere Gewinnsteigerungsoption.

Unter dem Gesichtspunkt einer betriebswirtschaftlichen Optimierung lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

- In Abhängigkeit von der Liquiditätsausstattung sollte möglichst eine Rückführung von Darlehen aus Eigenmitteln erfolgen.
- Anschlussfinanzierungen durch Darlehen sollten grundsätzlich nicht im Rahmen einer Prolongation des bestehenden Darlehensvertrages, sondern zumindest im Rahmen einer Umfinanzierung erfolgen.

Der Ersatz durch Eigenmittel eröffnet Wohnungsunternehmen bei der Kostenmiete den höchsten Gestaltungs- und Optimierungsspielraum. Die normale Liquiditätsvorhaltung in Wohnungsunternehmen wird in der Regel aber nicht zur vollständigen Rückzahlung ausreichen. Daher kann es sinnvoll sein, im zeitlichen Vorlauf anstehender Transaktionen entsprechende Liquiditätsspielräume zu planen.

Fazit

Anschlussfinanzierungen von Wohnungsbeständen, die der Kostenmiete unterliegen, sollten zwecks Optimierung möglichst aus Eigenmit- ▶

Anzahl Wohnungen		51
Wohnfläche in m ²		3.750
Gesamtkosten		€ 6.135.000
Finanzierung		
- Sparkassendarlehen (Zinssatz 5,5%)	€ 1.700.000	
- Öffentliches Baudarlehen	€ 3.500.000	
- Eigenmittel	€ 935.000	€ 6.135.000
Restschuld Sparkassendarlehen		€ 300.000

Quelle: VdW Rheinland-Westfalen

verdeutlicht die Daten des Mietobjekts im Einzelnen). Nach Auslauf der Zinsfestschreibung soll modellbedingt eine Anschlussfinanzierung des Restschuldbetrages sowohl im Rahmen einer Prolongation bei der Sparkasse als auch einer Umschuldung zu einem anderen Darlehensgeber zu einem Zinssatz von 1,25% bei einer Zinsfestschreibung von 15 Jahren möglich sein. Die Gesellschaft verfügt annahmegemäß auch über ausreichende liquide Mittel für eine gegebenenfalls alternative vollständige Rückzahlung des Darlehens.



KIRCHHOF PROWOH®

Das Softwarepaket für ihr Unternehmen



Wir beraten Sie gerne vor Ort
✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

teln des Unternehmens vorgenommen werden. Mangelt es an Eigenmitteln, ist stattdessen einer Umfinanzierung der absolute Vorrang vor einer Prolongation einzuräumen. Die Prolongation eines Darlehens führt mit zunehmender negativer Zinsdifferenz zum bisherigen Darlehenszins wegen des Erstarrungs- bzw. Nominalwertprinzips, das der Kostenmietsystematik innewohnt,

zu einer deutlich höheren Mietsenkung, als an Zinsaufwendungen erspart werden kann. Im Extremfall kann ein überdurchschnittlich hohes, derart prolongiertes Transaktionsvolumen einen nachhaltig gravierenden Ergebnismrückgang auslösen.

Für weitere Informationen stehen Ihnen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zur Verfügung. ■



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

FALLBEISPIEL				
Mietberechnung verkürzt (WB)				
Anschlussfinanzierungsalternative	Darlehens-Prolongation	Darlehens-Umfinanzierung	Ersatz durch Eigenmittel	
			Zinssatz bisher	Zinssatz 6,5%
Finanzierung WB bisher				
Fremdfinanzierungsmittel alt	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000
Finanzierung WB neu				
- Fremdfinanzierungsmittel alt	1.700.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000
- Fremdfinanzierungsmittel neu	0	300.000	0	0
- Eigenmittel neu (EK>15%)	0	0	300.000	300.000
	1.700.000	1.700.000	1.700.000	1.700.000
Miete WB				
Kapitalkosten bisher	93.500	93.500	93.500	93.500
Kapitalkosten neu				
• Fremdfinanzierungsmittel alt	21.250	77.000	77.000	77.000
• Fremdfinanzierungsmittel neu	0	3.750	0	0
• Eigenmittel neu	0	0	16.500	19.500
	21.250	80.750	93.500	96.500
Veränderung Kapitalkosten	-72.250	-12.750	0	3.000
Veränderung Mietausfallwagnis	-1.474	-260	0	61
Mietveränderung p.a.	-73.724	-13.010	0	3.061
Mietveränderung je qm Wfl. mtl.	-1,64	-0,29	0,00	0,07
GuV-Auswirkung				
Anschlussfinanzierungsalternative	Darlehens-Prolongation	Darlehens-Umfinanzierung	Ersatz durch Eigenmittel	
			Zinssatz bisher	Zinssatz 6,5%
Zinsaufwand				
• bisher	16.500	16.500	16.500	16.500
• neu	3.750	3.750	0	0
Zinserträge (Anlage zu 0,25%)	0	0	-750	-750
Veränderung Finanzergebnis	12.750	12.750	15.750	15.750
Umsatzerlöse/ Sollmieten	-73.724	-13.010	0	3.061
ErgebnisAuswirkung	-60.974	-260	15.750	18.811

Quelle: VdW Rheinland-Westfalen



Die effiziente ERP-Software für die Wohnungswirtschaft

Haufe wowinex ist das einzige wohnungswirtschaftliche Softwaresystem, das Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen kontextsensitiv in die Arbeitsprozesse einbindet.

Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist **Haufe wowinex** die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

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

www.haufe.de/wowinex



HAUFE.

HMC-Marktbericht: ERP-Systeme in der Wohnungswirtschaft Bestehende Systeme pflegen und ungeliebte Randgebiete angemessen beachten

Im vergangenen Jahr stand die Situation der GES-Anwender, die ihr ERP-System in absehbarer Zeit ersetzen müssen, im Fokus des Reports. Am Markt der wohnungswirtschaftlichen ERP-Systeme haben sich seitdem - bezogen auf die gebotene Funktionalität der Systeme - wenig Veränderungen ergeben. Daher wendet sich dieser Beitrag verstärkt der Pflege bestehender Softwareanwendungen und ihrer Integration ins Unternehmen zu.



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

Der Markt der wohnungswirtschaftlichen ERP-Systeme ist - ähnlich wie im vergangenen Jahr - geprägt von der Jagd der Anbieter nach den GES-Anwendern, die ihr ERP-System wegen des angekündigten Wartungsendes wechseln müssen. Wie bereits im Vorjahr vermutet, bleibt den Systemanbietern neben der Angebots- und Neuinstallationstätigkeit wenig Zeit für bahnbrechende funktionale Erweiterungen.

Die bestimmenden Themen der vergangenen Jahre wie die mobilen Endgeräte oder die Mieterportale sind in den Status der betrieblich praktizierten Übung übergegangen. Neue Hype-Themen sind aktuell nicht in Sicht; die S/4-HANA-Thematik in der SAP-Welt findet nach und nach Einzug in die Planungen der SAP-Anwender. Aber sie dürfte in den nächsten Jahren für Dynamik im SAP-Segment des Marktes sorgen.

Der HMC-Marktbericht hat sich der - funktional betrachtet - stabilen Marktentwicklung angepasst und wird sich im August in seiner neuen Version präsentieren, diesmal gültig für die Jahre 2016/2017. Dort finden sich dann wie immer die Basisinformationen für Unternehmen, die ihr ERP-System wechseln wollen.

Die Funktionen von ERP-Systemen werden vielfältiger, die Anforderungen an die sie einsetzenden Unternehmen hinsichtlich Pflege, Berechtigungen und Datenschutz ebenfalls

Die Pflege bestehender wohnungswirtschaftlicher ERP-Systeme

Eine alte Erkenntnis ist: Ein einmal mit viel Mühe installiertes ERP-System neigt dazu, mit der Zeit zu „verwildern“. Datenstrukturen und Parameter passen dann nicht mehr zu den aktuellen Anforderungen und die organisatorische Integration der

Systeme leidet darunter. Im Folgenden werden drei Arbeitsgebiete aufgeführt, die bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft - und nicht nur dort - gerne stiefmütterlich behandelt werden, obwohl die Unternehmen sich dies eigentlich nicht leisten können. Hier ergeben sich bei bestehenden Systemen lohnenswerte Handlungsfelder.



Quelle: Alhrovik / shutterstock.com

Das Berechtigungssystem

Zu Produktivstart zeigt sich das Berechtigungssystem eines ERP-Systems meist von seiner akkurat gepflegten Seite, auch weil die das Einführungsprojekt begleitenden Wirtschaftsprüfer es sehr genau im Auge halten. Im weiteren Verlauf seines Daseins erlebt das ERP-System aber oft einen schleichenden Verfall eben dieser akkuraten Pflege. Zusätzliche Berechtigungen werden wesentlich leichter an die Anwender vergeben, als dass ihnen Berechtigungen entzogen werden. Das klassische Beispiel dafür ist der Auszubildende, der nach Durchlaufen der verschiedenen Abteilungen ziemlich umfassende Berechtigungen im System hat, weil er in jeder neuen Abteilung die notwendigen neuen Fähigkeiten zugeteilt bekommt, seine nicht mehr benötigten Berechtigungen aber nach einem Abteilungswechsel nicht wieder entzogen werden.

Hier sollten in regelmäßigen Abständen Systemüberprüfungen stattfinden, die nicht nur in alleiniger Verantwortung der IT-Abteilung des Unternehmens durchgeführt werden. Die Berechtigungen sollten laufend gepflegt werden und die jeweiligen Vorgesetzten der Mitarbeiter sind gehalten, in festen Rhythmen die zugeteilten Berechtigungen der Mitarbeiter inhaltlich überprüfen und gegebenenfalls durch die zentrale IT anpassen lassen.

Einbringen von zusätzlichen Programmfunktionen neuer Softwareversionen

Es sollte Anliegen jedes Anwenderunternehmens sein, seine IT-Landschaft möglichst aktuell zu halten. Leider ist zu beobachten, dass die vom Hersteller eines ERP-Systems bei einem Release-Wechsel neu eingebrachten zusätzlichen Funktionen oft nicht ausreichend auf ihre Eignung für das jeweilige Anwenderunternehmen geprüft und daher nicht genutzt werden. Das ERP-System bleibt dann quasi auf dem Stand stehen, den es bei seiner Einführung hatte, und nur unumgängliche Neuerungen werden umgesetzt, z. B. weil gesetzliche Vorgaben es erfordern.

Dieses Verhalten ist zwar verständlich, weil das Unternehmen über ein lauffähiges ERP-System verfügt und jede Änderung an diesem System und seiner organisatorischen Einbettung zuerst einmal zusätzlichen Aufwand bedeutet. Langfristig verliert das Anwenderunternehmen aber den Anschluss an den aktuellen technischen Standard. Der IT-Systembetrieb sollte ständig auf Optimierungspotenzial geprüft und das ERP-System durch permanente Pflege weiterentwickelt werden.

Es ist durchaus möglich, dass Wohnungsunternehmen eine IT-technische Problemstellung

DER TIPP AM RANDE: SOFTWARE-LIZENZVERWALTUNG

Neben der ERP-Software gibt es in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft noch weitere Softwareprodukte, wie z. B. MS-Office, Adobe Acrobat und benötigte Spezialsoftware. Empfehlenswert für kleinere Unternehmen ist es, mit Hilfe eines ständig aktuell geführten Software-Lizenzverzeichnisses jederzeit für alle genutzten Softwareprodukte nachweisen zu können, dass die benötigten Lizenzen in ausreichendem Umfang beschafft wurden. Mittlere und große Unternehmen werden dafür eher ein Lizenz-Management-Programm verwenden, vielleicht eingebettet in ein umfassendes IT-Management-System.

haben und gar nicht wissen, dass ihr ERP-System bereits in seiner aktuell installierten Version in der Lage wäre, dieses Problem zu lösen. Rhythmische Besprechungen (z. B. einmal im Jahr) mit dem Hersteller oder der Besuch von Update-Informationsveranstaltungen zum aktuellen Leistungsgrad des ERP-Systems sind Mittel, permanent gut über die installierte Software informiert zu sein.

Der Datenschutz

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft verwalten sensible Daten ihrer Mieter. Ihnen ist bekannt, wenn Mietern Miete oder Kautions von staatlichen Stellen bezahlt wird und generell, welches Zahlungsverhalten ein Mieter hat. Oft finden sich auch weitere besonders schützenswerte Daten etwa aus dem Mieter-Bewerbungsverfahren im ERP-System und begleitenden Anwendungen.

Die Vorgaben zum Datenschutz in Deutschland sind streng und mit der beschlossenen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) gilt ab Mitte 2018 ein deutlich erhöhter Bußgeldrahmen. Es lohnt sich also, die gesetzlichen Vorgaben zum Datenschutz einzuhalten.

In der Praxis zeigt sich, dass nach wie vor viele Unternehmen hier Defizite aufweisen. Mit der bloßen Ernennung eines Datenschutzbeauftragten allein ist es bei Weitem nicht getan. Vielmehr muss der gesamte Prozess vom Bewerbungsverfahren über das laufende Mietverhältnis bis zur Löschung von Mieterdaten datenschutzkonform ausgestaltet sein. Es gilt der Grundsatz, dass personenbezogene Daten gelöscht werden müssen,

wenn sie für den ursprünglichen Verwendungszweck nicht mehr benötigt werden.

Beim Einsatz externer Dienstleister für den Betrieb, die Wartung und die Pflege von ERP-Systemen ist regelmäßig eine Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung (ADV) abzuschließen und die Einhaltung der vom Anbieter zu treffenden Schutzmaßnahmen für die Daten ist auch zu prüfen. Dies gilt auch für RZ-Verträge, wenn ein Zugriff des Anbieters auf die Daten nicht ausgeschlossen werden kann.

Daneben besteht die Pflicht zur umfangreichen Dokumentation aller Datenverarbeitungen, die laufend gepflegt werden muss. Hier kann es gerade bei kleineren und mittleren Unternehmen sinnvoll sein, auf die Unterstützung eines externen Datenschutzbeauftragten oder -beraters zurückzugreifen. In diesem Fall steht den Unternehmen das erprobte Wissen eines Spezialisten zur Verfügung, der ihnen auch zur Seite steht, wenn es einmal zum Konfliktfall mit Mietern oder Aufsichtsbehörden in der Datenschutz-Thematik kommt.

Der Text der DSGVO ist verbindlich beschlossen, so dass die Anforderungen des neuen Rechts bereits heute bei der Abbildung von IT-Prozessen und in Verträgen berücksichtigt werden können.

Fazit

Software im Allgemeinen und somit auch ERP-Systeme bedürften nach ihrer Einführung der permanenten Pflege und Weiterentwicklung sowie der Integration in das Unternehmen. Die vorstehend aufgeführten Themen werden gerne vernachlässigt, obwohl sie teilweise gesetzliche Regelungen umfassend erfüllen müssen. Vor allem den durch die Arbeitsgebiete Berechtigungssystem und Datenschutz gegebenen Aufgabenstellungen ist auch durch das Unternehmensmanagement Aufmerksamkeit zu zollen, da hier Defizite weitreichende Folgen haben können. ■



Weitere Informationen:
www.s-v-i.de

Tipps für einen erfolgreichen ERP-Systemwechsel

Die beste Software gibt es nicht

Die Einführung eines neuen ERP-Systems ist eine auf Jahre angelegte Investition. Da künftig immer mehr Aufgaben eines Wohnungsunternehmens elektronisch abzubilden sind, erhöht sich die Relevanz der Entscheidung für eine Software zusätzlich. Der vorab häufig anzutreffende Erfahrungsaustausch birgt ein hohes Risikopotenzial, da sich die internen Prozesse und Anforderungen der Unternehmen z. T. erheblich voneinander unterscheiden. Eine Tagung gab Ratschläge zur Entscheidungsfindung und Systemintegration.



Julia Loeser
Referentin für
Unternehmenskommunikation
BBA - Akademie
der Immobilienwirtschaft e. V.
Berlin

Eines der derzeit aktuellsten IT-Themen der Wohnungswirtschaft ist der Wechsel auf ein neues ERP-System, da die Aareon AG die von vielen Anwendern genutzte Software GES mittelfristig auslaufen lassen wird. Aufgrund der Vielzahl der von einer Systemumstellung betroffenen Firmen werden die Softwareanbieter in den kommenden Jahren in puncto Beratung, Service und Programmierung an die Grenzen ihrer personellen

Ressourcen geraten. Es lohnt sich also, bereits jetzt den Systemwechsel vorzubereiten. Um kleinere und mittlere Unternehmen bei dieser Aufgabe zu unterstützen, widmete sich die Tagung „Erfolgreiche Unternehmensführung und die Bedeutung der IT - Praxisforum ERP-Systeme: Planung, Auswahl & Einführung“, ausgerichtet von der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., speziell den nicht-SAP-basierten Anwendungen.

Die Veranstaltung zeigte, dass besonders drei Faktoren für die Umsetzung eines ERP-Systemwechsels erfolgskritisch sind: ein Anforderungskatalog, der die Bedürfnisse des Unternehmens detailliert abbildet, die frühzeitige Einbindung und Schulung der Mitarbeiter sowie eine struk-

turierte Testphase der neuen Software. Diese Aspekte werden im Folgenden näher betrachtet.

Anforderungen definieren, nach vorne denken

Das Risiko einer Fehlentscheidung bei der Auswahl eines ERP-Systems besteht durchaus. Software ist ein immaterielles und komplexes Produkt, dessen Nutzen sich erst in der Anwendung erschließt. Umso wichtiger ist ein sorgfältig vorbereiteter und durchgeführter Auswahlprozess, um das bestmögliche Produkt für das Unternehmen zu finden. Besonders wichtig: Beim Auswahlprozess sollten Gefühle eine untergeordnete Rolle spielen.

Während bei der Beurteilung der Servicequalität und der Kompetenz der Ansprechpartner auf Herstellerseite eine subjektive Einschätzung erfolgen



„Arbeiten Sie nicht nur die Standardprozesse ab - gerade die Abbildung von Spezialfällen zeigt, ob die Software praxistauglich ist“, so die Erfahrung von dem Referenten und IT-Sachverständigen Dieter Klapproth (M.)



Rechenzentrumsbasiertes System oder Inhouse-Lösung? Eine individuelle Entscheidung, die von den ERP-Anwendern und Tagungsteilnehmern kontrovers diskutiert wurde



„Gefühlsbasierte Komponenten spielen häufig eine zu große Rolle bei der Systemauswahl“, Referent Ingo König plädiert für einen überwiegend rationalen Entscheidungsprozess

kann, sind bei den technischen Funktionalitäten der Software objektive Kriterien unerlässlich. Um eine Software beurteilen zu können, muss sich ein Unternehmen bewusst werden, welche Anforderungen es an das Programm stellt. Laut Ingo König, IT-Sachverständiger und Referent bei der Tagung, ist es entscheidend, „über den eigenen, aktuellen Status quo hinauszudenken, um Potenziale zur Prozessoptimierung durch die neue Software zu nutzen“.

Die Vorstellungen und Wünsche an die neue Technologie gilt es anschließend in möglichst konkret beschriebene Anforderungen zu übersetzen, um daraus die Auswahlkriterien abzuleiten. Eine detaillierte Auflistung aller Anforderungen an die Software hat verschiedene Vorteile, denn „nur so ist es möglich, nicht nur geistig alle Bereiche eines Unternehmens zu durchdenken und alle Anforderungen eindeutig vor Externen darzulegen, sondern sich darüber hinaus vor dem Softwarehersteller als kompetentes Anwenderunternehmen zu qualifizieren“, so König. Stelle sich ein Kunde als informierter Partner heraus, sei zu beobachten, dass dieser häufig die qualifizierteren Mitarbeiter als Ansprechpartner an die Seite gestellt bekommt. Für eine optimale Vergleichbarkeit empfiehlt er die Erstellung eines Anforderungskatalogs in tabellarischer Form.

Die Erstellung dieses Dokuments ist arbeitsintensiv, denn ein detaillierter Anforderungskatalog kann bei einer umfassenden ERP-Software 1.500 bis 2.000 Einzelanforderungen enthalten. Doch der Aufwand lohnt sich, wie König deutlich macht: „Ein ungenauer Anforderungskatalog ist der häufigste und größte Fehler bei der Auswahl einer ERP-Software. Er bietet keine Basis für das erfolgreiche Agieren – was nicht notiert wurde, bekommt das Unternehmen auch nicht.“

Gestaltung des Auswahlprozesses

Hat sich das Unternehmen einen Überblick über die zur Verfügung stehenden Softwarelösungen verschafft, muss es die Liste aller recherchierten Systemanbieter anhand der Anforderungen stufenweise verkürzen, beispielsweise durch eine Entscheidung für oder gegen eine rechenzentrumsbasierte Software. So wird die Auswahl verkleinert, bis ca. drei Firmen übrig bleiben. Nach dem Versand der Anforderungen und einem ersten Angebot von Seiten der Hersteller sollte die Software in einem gemeinsamen Termin einem umfangreichen Praxistest unterzogen werden. Wichtig hierbei: Das Wohnungsunternehmen sollte vorab Testfälle, die im eigenen Arbeitsalltag vorkommen, sammeln und sich die Bearbeitung mittels der Software vorführen lassen. So wird vermieden, dass die Softwarefirmen nur die Stärken des jeweiligen Produktes präsentieren.

Diese Ausführungen verdeutlichten vor allem eins: Die strukturierte Auswahl eines ERP-Systems erfordert viel Detailarbeit – und die kostet Zeit. Selbst bei einem kleineren Projekt sollte von den Unternehmen mindestens ein halbes Jahr allein für die Softwareauswahl einkalkuliert werden. Königs Empfehlung lautete deshalb: „Früh anfangen, genug Vorlauf sowie fähige Leute einplanen und in puncto Budgets nicht zu knapp kalkulieren.“

Software-Einführung: Anwendung testen, Fehler beheben, Nutzer schulen

Die Tagung thematisierte aber nicht nur die Auswahl eines ERP-Systemanbieters. Nach einer Diskussionsrunde zwischen den Tagungsteilnehmern und Anwendern wohnungswirtschaftlicher Software widmete sich Dieter Klapproth, Gutachter und IT-Sachverständiger, den Risiken und Hürden nach der Auswahl einer Software. Er

gab wertvolle Tipps zur Vertragsgestaltung, zur Erstellung eines Pflichtenhefts und zum Umgang mit Systemfehlern.

Er thematisierte die dringende Notwendigkeit umfangreicher Tests der Software ebenso wie die Schulungen der Mitarbeiter, „denn jede Software ist nur so gut wie ihre Anwender“, so Klapproth. Er empfahl, vor der Abnahme der Software alle relevanten Szenarien durchzuspielen, z. B. einen simulierten Jahresabschluss. Wichtig in der Projektphase ist, mit realen Unternehmensdaten auf einer Testumgebung zu arbeiten und nicht nur die Standard-, sondern auch Sonderfälle in den Prozessen jeder Abteilung sorgfältig zu prüfen.

Insgesamt betonte Klapproth die Relevanz einer Einbindung der Mitarbeiter, „denn die Möglichkeiten einer neuen Software sind vertan, wenn die Mitarbeiter nicht wissen, wie die neuen Vorzüge zu nutzen sind oder das Programm im schlimmsten Fall gar ablehnen und versuchen, es zu boykottieren.“ Um das zu vermeiden, sollten die Mitarbeiter wiederholt geschult werden. Um den Schulungsaufwand jedoch zu begrenzen, ist eine Einteilung in Schlüsselpersonen, die vertieft eingearbeitet werden, und in Standardbenutzer, die lediglich eingeschränkte Rechte erhalten, sinnvoll. Mitbedacht werden sollte der Bedarf von Schulungen für neue Mitarbeiter und nach den regelmäßig stattfindenden Software-Updates, um technische Weiterentwicklungen im Unternehmensalltag nutzbar zu machen.

Wann muss das Unternehmen handeln?

Angesichts der mit einer Softwareumstellung verbundenen Zeit- und Arbeitsbelastung kann es für Entscheidungsträger verlockend sein, ein solches Projekt hinauszuzögern. Doch genau davon raten Experten entschieden ab – denn Zeitmangel führt bei der späteren Umsetzung der Projekte erfahrungsgemäß zu den größten Problemen.

Laut Klapproth werde dann „die Bearbeitung in allen Projektphasen häufig oberflächlich, mündliche Vereinbarungen werden nicht verschriftlicht, Forderungen nicht klar definiert und dementsprechend vom Hersteller nicht ausreichend beachtet oder es wird aufgrund einer unzureichenden Abnahme ein mangelhaftes Produkt eingesetzt“. Sein Rat: „Sollten Sie von einem Systemwechsel betroffen sein, handeln Sie lieber jetzt, als dass Sie später das Projekt überstürzt umsetzen und mit anderen Kunden um die Servicekapazitäten der Softwarehäuser konkurrieren müssen.“ Für kein Unternehmen dürfte dies erstrebenswert sein. ■



Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

Neuvermietungsprozess

Multiauskunftteilösungen helfen, Risiken zu verringern

Auskunfteien helfen als Partner der Wohnungswirtschaft bei der Risikoeinschätzung von natürlichen und juristischen Personen. Die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW Herne) hat im Rahmen einer Analyse festgestellt, dass die Kombination von mehreren Auskunfteien die Transparenz im Neuvermietungsprozess erhöht, Risiken leichter erkennbar macht und Mietausfall reduziert.



Thomas Bruns
Geschäftsführer
HGW Herne
Herne



Henrik Riedel
Mexxon GmbH
Bad Homburg

Wie können wir in einem sich verändernden und verschlechternden Marktumfeld unsere bisher geringe Mietausfallquote konstant halten? Wie schaffen wir es, die Risiken für unser Unternehmen zu verringern, wenn die Mietklientel schwieriger wird? Welche Werkzeuge können wir unseren Mitarbeitern in die Hand geben, damit sie weiterhin professionell ihren Job machen können? Solche und weitere Fragen stellte sich die HGW Herne Anfang 2013 und suchte nach nachhaltigen, zügig umsetzbaren und bezahlbaren Lösungsmodellen. Ziel war es, die Mietausfallquote gering zu halten, ohne den Leerstand wesentlich zu erhöhen.

Herausforderungen eines sich verschlechternden Marktumfeldes begegnen

Im Rahmen einer tiefergehenden Analyse wurden der Erstkontakt mit den Mietinteressenten und die zur Entscheidungsfindung bezüglich eines Mietvertrags benötigten Informationen als wichtiger Ansatzpunkt identifiziert. In diesem Prozessschritt können bereits diverse Mietausfallrisiken erkannt und wirkungsvoll reduziert werden.

Die HGW Herne nutzte seit vielen Jahren eine Auskunftei zur Bonitätsprüfung ihrer Mietinteressenten. Die hierbei von der Auskunftei zur Verfügung gestellten weichen, mittleren und harten Negativmerkmale stellen dabei Frühindikatoren für einen späteren Zahlungsausfall dar und prognostizieren mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit ein zukünftiges Vertrags- und Zahlungsverhalten. Als wei-

ches Negativmerkmal wird z. B. ein Mahnbescheid betrachtet. Ein Mieter, der dieses Negativmerkmal aufweist, wird später mit einer Wahrscheinlichkeit von 30% einen Zahlungsausfall verursachen. Bei harten Negativmerkmalen handelt es sich um Haftbefehle oder eidesstattliche Versicherungen, die jeweils mit einer 80%igen Wahrscheinlichkeit Zahlungsausfälle nach sich ziehen.

Branchenübergreifender Überblick ist nötig

Im weiteren Schritt unterstützten Datenexperten die HGW bei der weiteren Analyse. Dabei zeichnete sich ab, dass Negativmerkmale nicht nur in einer Branche oder in einem Wirtschaftssektor entstehen. Sie stammen aus unterschiedlichen Lebensbereichen, z. B. aus der Telekommunikationsbranche, dem Versicherungssektor, dem Handelsbereich oder dem Bankenbereich. Es wurde deutlich, dass Auskunfteien i. d. R. jeweils gewisse Branchenschwerpunkte besetzen, in denen sie einen sehr guten Überblick haben; es aber an einem branchenübergreifenden Blick mangelt. Da die Negativmerkmale jedoch in verschiedenen Sektoren und unterschiedlichen Branchen entstehen, kann eine einzige Auskunftei nicht alle zur jeweiligen Person vorliegenden Negativmerkmale liefern, was die Risikoeinschätzung erschwert.

Auskunfteikombinationen im Test

Weitergehende Tests untersuchten anhand der Daten von Mietern, die bereits Mietausfälle

verursacht hatten, die Unterschiede zwischen der Nutzung einer einzigen Auskunftei und der Nutzung einer Auskunfteikombination. Diese Datentests erfolgten unter Einbeziehung der HGW-Belegschaft, um ein Höchstmaß an Akzeptanz zu erreichen.

Je nach genutzter Auskunfteilösung oder Auskunfteikombination fiel die Erkennungsquote von weichen, mittleren und harten Negativmerkmalen unterschiedlich hoch aus. So lieferte die beste Single-Auskunfteilösung in den Tests eine Erkennungsquote von Negativmerkmalen von ca. 77%. D. h. von den generell vorhandenen Negativmerkmalen erkannte die beste Single-Auskunftei nur ca. 77%.

Im Duo-Auskunfteiansatz, welcher verschiedene Kombinationen von jeweils zwei Auskunfteien darstellt, erbringt die bestmögliche Zweierkombination eine Erkennungsquote von Negativmerkmalen von ca. 85%.

Die Erkennungsquote von Negativmerkmalen konnte in der multiplen Dreier-Auskunfteilösung auf ca. 97% erhöht werden. Dies bedeutet eine Steigerung der Erkennungsquote von 20% gegenüber der Single-Auskunfteilösung. Durch diese multiple Auskunfteilösung werden fast alle vorhandenen Negativmerkmale erkannt. Dieser multiple Ansatz stellt damit eine optimale Grundlage für die Risikoprüfung in der Neuvermietung dar. Die hohe Erkennungsquote von nahezu 100% liefert (fast) sämtliche Frühindikatoren für einen späteren Zahlungsausfall und kann ein zukünftiges Vertrags- und Zahlungsverhalten auf einer breiten Grundlage prognostizieren.

Eine Abdeckung von 100% wäre nur durch die Beschaffung weiterer Informationen zu erzielen; angesichts des geringen Restrisikos wäre dies jedoch nicht wirtschaftlich.

Umstellung stößt auf große Akzeptanz

Im HGW-Neuvermietungsprozess wurde die bislang im Rahmen der Mietinteressentenprüfung verwendete Single-Auskunfteilösung durch eine multiple Auskunfteilösung ersetzt. Diese fragt bei der jeweiligen Mietinteressentenprüfung gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen gleichzeitig mehrere Auskunfteien ab und liefert vorhandene Bonitätsinformationen und Negativmerkmale zurück.

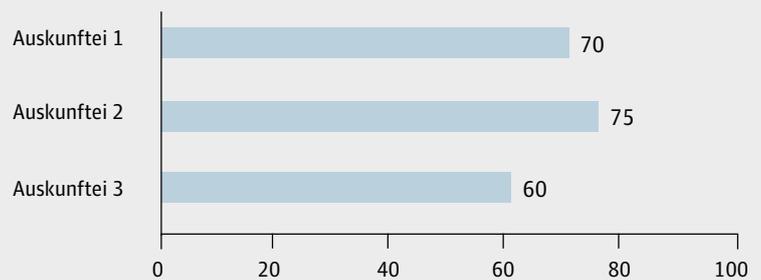
Die Ergebnisse dieser multiplen Auskunfteiprüfung werden in einen Kombirisikoreport dargestellt, der die unterschiedlichen Begrifflichkeiten, Zahlenwerte und Aussagen der angebundenen Auskunfteien zusammenführt und leicht lesbar und einschätzbar macht. Die intuitive Anwendung wurde von der HGW-Belegschaft sehr gut angenommen.

Dadurch gewinnt die HGW regelmäßig mehr Transparenz und einen besseren Überblick, erzielt einen Mehrwert im Risikomanagement und konnte die geringe Mietausfallquote trotz des sich verändernden und sich verschlechternden Marktumfeldes konstant halten.

Die gewonnene Transparenz hilft nicht nur dem Vermieter bei der Neuvermietung, eine bessere Risikoeinschätzung vorzunehmen. Die bereitgestellten Daten geben auch dem Mieter ein hohes Maß an Transparenz, falls z. B. diesem nicht bekannt ist, dass Negativmerkmale bei Auskunfteien über ihn gespeichert sind. Der Mieter ist dann in der Lage, mit diesen Informationen konstruktiv und zielgerichtet umzugehen.

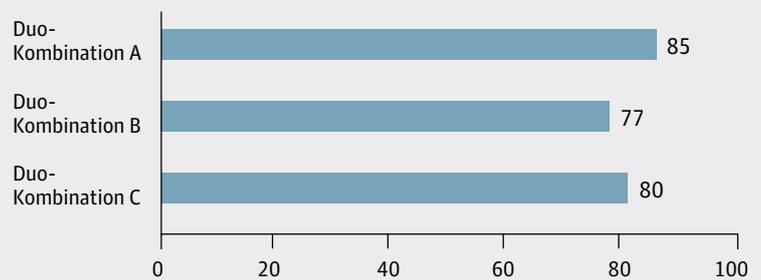
Die multiple Auskunfteilösung schafft nachweislich ein hohes Maß an Transparenz und kann Mietausfall nachhaltig reduzieren. Aus diesen Gründen stellt der multiple Auskunfteiansatz eine ebenso zeitgemäße wie effektive Lösung im Risikomanagement in der Neuvermietung von Immobilien dar. ■

ERKENNUNGSQUOTE VON NEGATIVMERKMALEN IM SINGLE-AUSKUNFTEIANSATZ

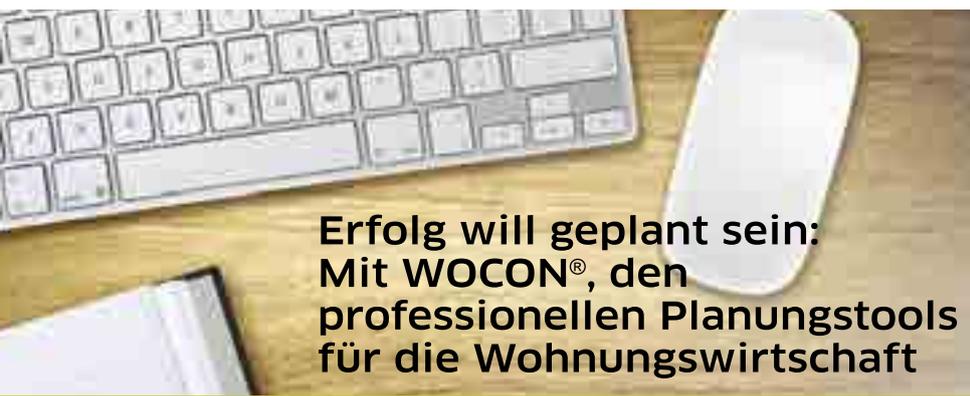


Quelle: Mexxon

ERKENNUNGSQUOTE VON NEGATIVMERKMALEN IM DUO-AUSKUNFTEIANSATZ



ERKENNUNGSQUOTE VON NEGATIVMERKMALEN IM MULTIPLEN AUSKUNFTEIANSATZ



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

WOCON® **WOCONve®**

Mehr Infos: Code scannen
und Broschüre downloaden





DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 7/2016 ist am **9. Juni 2016**.

Ansprechpartnerin: Michaela Freund

Tel. 0931 2791-777

stellenmarkt@haufe.de

www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft

HAUFE.de/Immobilien

DW | WIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

Bekanntmachung Vertreterwahl WGH-Herrenhausen eG

Die Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter liegt ab dem 31.05.2016 für 2 Wochen während der Öffnungszeiten in den Geschäftsräumen der WGH-Herrenhausen eG zur Einsicht durch die Mitglieder aus. Jedes Mitglied kann jederzeit eine Abschrift der Liste der Vertreter und Ersatzvertreter erhalten.

- Der Wahlvorstand -

Bekanntmachung

Herr Karl Jacob ist am 31.10.2015 aus dem Vorstand ausgeschieden. Frau Astrid Schinz wurde mit Wirkung vom 01.03.2016 zum neuen ehrenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Die Veränderungen sind beim Genossenschaftsregister Köln eingetragen.

- Aufsichtsrat - GEWOG-Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Führungsaufgabe in der Wohnungswirtschaft – Unser Auftraggeber ist ein erfolgreiches Unternehmen der Wohnungswirtschaft und hat sich als Anbieter von hochwertigem Wohnraum in zentralen Lagen einen Namen gemacht.

Geschäftspolitik des Unternehmens ist es, ein attraktives Immobilienportfolio mit sozialen Angeboten für die Mieter zu verknüpfen. Für die Weiterentwicklung der professionellen, serviceorientierten Betreuung der Mieter wird nun ein

Teamleiter Wohnungswirtschaft (m|w)

gesucht. In dieser Funktion sind Sie für die vollumfängliche Betreuung des Wohnungsbestandes verantwortlich. Mit Ihrem Team nehmen Sie Mieteranliegen auf und betreuen diese mit Umsicht, Sie begleiten den Prozess von Wohnungskündigungen sowie Wieder- und Neuvermietungen, stellen die zuverlässige Dokumentation aller Vorgänge sicher und koordinieren individuelle Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen. Neben der Koordination des Tagesgeschäftes richten Sie Ihr Augenmerk auch auf die Verbesserung und effiziente Gestaltung der internen Abläufe und suchen darüber hinaus den regelmäßigen fachlichen Austausch mit anderen Abteilungen, mit denen Sie eng zusammenarbeiten. Sie berichten an den Vorstand, den Sie kontinuierlich und vertrauensvoll über Entwicklungen in Ihrem Geschäftsfeld unterrichten.

Für diese Aufgabe suchen wir das Gespräch mit Damen und Herren, die nach Abschluss einer Berufsausbildung oder eines Studiums z. B. der Betriebswirtschaftslehre oder der Immobilienwirtschaft mehrjährige berufliche Erfahrungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und dabei schwerpunktseitig in der Betreuung von Mietern gesammelt haben. Sehr gute Kenntnisse im Miet- und Vertragsrecht ergänzen Ihr Profil. Großen Wert legen wir ferner auf Ihre Führungserfahrungen und Ihre Fähigkeit, ein motiviertes Team zu organisieren, fachlich weiter zu entwickeln und als Vorbild

zielorientiert zu steuern. Sie zeichnen sich durch eine optimistische Grundhaltung, eine täglich aufs Neue gelebte Kunden- und Dienstleistungsorientierung und kommunikative Stärken sowohl nach innen als auch nach außen aus.

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Dr. Constanze Wachsmann telefonisch unter 0351 86681-11 zur Verfügung. Sie sichert Ihnen Vertraulichkeit und die Beachtung von Sperrvermerken ausdrücklich zu.

Registrieren Sie sich bitte über das Kienbaum ExecutiveGateway <https://executivegateway.kienbaum.com> oder senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangabe, möglicher Eintrittstermin) unter der **Kennziffer 0820710** an katja.hoernig@kienbaum.de.

Kienbaum Berlin GmbH – Niederlassung Dresden
An der Frauenkirche 12 | 01067 Dresden
www.kienbaum.de

Kienbaum ^K

Excellence in People & Organization



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG

Die GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG verwaltet mit gut 50 qualifizierten und motivierten Mitarbeitern einen Bestand von rund 4.500 eigenen Wohnungen sowie einige Gewerbeeinheiten. Ziel des Unternehmens ist die Wohnraumversorgung der Region im mittleren Preissegment sowie die Unterstützung der Kommunen bei wohnungspolitischen Maßnahmen. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine engagierte Persönlichkeit als

Technischer Prokurist (m/w)

In dieser Funktion obliegen Ihnen die Planung und Realisierung geplanter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubauaktivitäten einschließlich der Budgetverantwortung. Sie stellen die zeit-, qualitäts- und kostengerechte Durchführung der Bauvorhaben sicher und führen Verhandlungen mit Baubehörden sowie Versorgungsunternehmen. Sie koordinieren Ausschreibung und Vergabe, wählen externe Partner aus und bauen dauerhafte Kooperationen auf. Dabei werden Sie unterstützt von einem Team aus acht Mitarbeitern und arbeiten eng mit der Hausbewirtschaftung zusammen. Als Mitglied des Führungskreises wirken Sie zudem an strategischen Fragestellungen mit.

Die Basis für die Ausübung dieser verantwortungsvollen Position bildet ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens bzw. ein vergleichbarer technischer Ausbildungshintergrund. Unabdingbar sind mehrjährige Berufserfahrung in der Planung und Steuerung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie erste Führungserfahrung in der Steuerung von Teams oder Projektgruppen. Fundierte Kenntnisse in Vertragsgestaltung und Ausschreibungsverfahren sowie der HOAI und des Vertrags- und Bauplanungsrechtes werden vorausgesetzt. In der Zusammenarbeit mit internen und externen Ansprechpartnern überzeugen Sie durch gute kommunikative Fähigkeiten, authentisches und verbindliches Auftreten, Verhandlungsgeschick und Kooperationsbereitschaft. Ihre Arbeitsweise ist geprägt durch pragmatische Umsetzungsorientierung und Entscheidungsstärke.

Sollten Sie sich von dieser anspruchsvollen Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.199/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, Merle.Klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

Postfach 10 31 44
5 0 4 7 1 K ö l n
www.ifp-online.de

Die MARK Wohnungsgesellschaft mbH ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen im Märkischen Kreis mit Schwerpunkt in der Kreisstadt Lüdenscheid. Seit mehr als 100 Jahren vermieten wir als einer der großen Wohnungsanbieter der Region rund 1.400 Wohnungen in der Stadt Lüdenscheid und Umgebung. Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die sozial verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Teilzeit (20 Stunden/Woche), befristet auf 2 Jahre eine/einen

Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter für das Rechnungswesen (Teilzeit/befristet)

Ihre Aufgaben:

- Erfassung, Kontierung und Verbuchung laufender Geschäftsvorfälle
- Führung des Rechnungseingangsbuches
- Überwachung von Zahlungseingängen und -ausgängen
- Vorbereitung von Zahlungslisten
- Überwachung der offenen Posten

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung
- Berufserfahrung im Rechnungswesen
- Kenntnisse in der Immobiliensoftware Wodis Sigma sind wünschenswert
- Teamfähigkeit und Flexibilität
- Selbstständige Arbeitsweise
- Persönliches Engagement

Wir bieten Ihnen eine interessante Arbeitsstelle mit kurzen Kommunikations- und Entscheidungswegen, berufliche Fortbildungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ihre schriftliche Bewerbung senden Sie bitte per E-Mail oder auf dem Postweg bis zum 30. Juni 2016 an:

MARK Wohnungsgesellschaft mbH
Geschäftsführung
An den Husareneichen 1
58511 Lüdenscheid
schoenau@mark-wohnen.de



Die MARK Wohnungsgesellschaft mbH ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen im Märkischen Kreis mit Schwerpunkt in der Kreisstadt Lüdenscheid. Seit mehr als 100 Jahren vermieten wir als einer der großen Wohnungsanbieter der Region rund 1.400 Wohnungen in der Stadt Lüdenscheid und Umgebung. Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die sozial verantwortungsvolle Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/einen

technische/n Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter für die Hausbewirtschaftung

Ihre Aufgaben:

- Durchführung von Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben
- Aufnahme und Prüfung von Schadensmeldungen
- Auftragsvergabe an Handwerksunternehmen und anschließende Rechnungsprüfung
- Aufnahme und Abwicklung von Versicherungsschäden
- Durchführung von Mietvertragsverhandlungen und Objektbesichtigungen
- Betreuung der Mietverhältnisse und Verwaltung der Mieterakten
- Persönliche und schriftliche Korrespondenz mit Mietern, Behörden und Dienstleistern

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung
- Berufserfahrung im technischen Bereich einer Wohnungsverwaltung ist wünschenswert
- Teamfähigkeit und Flexibilität
- Selbstständige Arbeitsweise
- Persönliches Engagement

Wir bieten Ihnen eine interessante Arbeitsstelle mit kurzen Kommunikations- und Entscheidungswegen, berufliche Fortbildungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Ihre schriftliche Bewerbung senden Sie bitte per E-Mail oder auf dem Postweg bis zum 30. Juni 2016 an:

MARK Wohnungsgesellschaft mbH
Geschäftsführung
An den Husareneichen 1
58511 Lüdenscheid
schoenau@mark-wohnen.de





Die GBW Gruppe gehört zu den führenden Wohnungsunternehmen Süddeutschlands und bewirtschaftet mit seinen rund 300 Mitarbeitern einen Wohnungsbestand von ca. 30.000 Einheiten in strukturstarken Ballungszentren. Mit einem nachhaltigen und langfristig orientierten Portfoliomanagement stellt das Unternehmen eine kontinuierliche Wertsteigerung des Bestandes sicher und leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum. In Folge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit als

Bereichsleiter (m/w) Technik und Projektentwicklung

In direkter Anbindung an die Geschäftsführung obliegen Ihnen die Bereiche Projektentwicklung, Neubau sowie Modernisierung und geplante Instandhaltung. Sie stellen eine zeit-, qualitäts- und kostengerechte Durchführung der Bauvorhaben sicher und optimieren bestehende Prozesse und Strukturen laufend. Die Investitions- und Liquiditätsplanung sowie eine kontinuierliche Risikoanalyse gehören ebenso zu Ihren Aufgaben wie der Aufbau und die Pflege eines tragfähigen Netzwerkes zu wichtigen Stakeholdern. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch eine effektive Personalführung und die stetige Weiterentwicklung der Mitarbeiter.

Um diese verantwortungsvolle Aufgabe erfolgreich zu bewältigen, verfügen Sie über ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen. Mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld sind unabdingbar. Fundiertes Know-how in der Projektentwicklung sowie der Realisierung von Neubau- und Baumaßnahmen im Bestand werden ebenfalls vorausgesetzt. Darüber hinaus bringen Sie neben guten Kenntnissen im Bauplanungs- und Vertragsrecht sowie in der Bautechnik ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche und rechtliche Zusammenhänge mit. Im Umgang mit internen und externen Ansprechpartnern überzeugen Sie durch souveränes Auftreten, Verhandlungsgeschick und Entscheidungsstärke. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich gleichermaßen durch Ihre Flexibilität und Durchsetzungsstärke sowie durch Ihre ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und Sozial- und Führungskompetenz aus.

Sollten Sie sich von dieser anspruchsvollen Position angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.200/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, Merle.Klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung.

Als kunden- und dienstleistungsorientiertes kommunales Wohnungsunternehmen mit Mehrheitsbeteiligung des Landkreises Uelzen sind wir in nahezu allen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig. Unsere Gesellschaft in der Kreisstadt Uelzen verfügt über einen Bestand von rd. 1500 eigenen Wohnungen. Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Immobilienbestand sowie durch zielgruppenorientierten Neubau haben wir uns als größter Anbieter von Wohnraum im Landkreis Uelzen auf dem hiesigen regionalen Wohnungsmarkt erfolgreich positioniert. Daneben erbringen wir umfangreiche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für Dritte.



Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.03.2017** (oder früher) eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfahrene Persönlichkeit als

Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer

Sie tragen als alleinige/r Geschäftsführer/in Verantwortung für alle Geschäftsbereiche und entwickeln die Gesellschaft unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch erfolgreich weiter. Für diese Position sind sowohl ein gutes kaufmännisches als auch technisches Verständnis mit hoher Sozialkompetenz erforderlich. Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit bautechnischem und/oder betriebswirtschaftlichem Schwerpunkt oder können eine äquivalente Ausbildung aufweisen. Mehrjährige einschlägige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, idealerweise in der kommunalen Wohnungswirtschaft, wären wünschenswert.

In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und ausgeprägter Dienstleistungsorientierung und zeichnen sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise sowie einen kooperativen und motivierenden Führungsstil aus, verbunden mit der Fähigkeit, betriebswirtschaftliche Interessen mit sozialen Belangen zu verbinden. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und sind geprägt von großem Verantwortungsbewusstsein, hoher Leistungsbereitschaft und Gestaltungswillen.

Wir bieten Ihnen eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung sowie ein kompetentes und hoch motiviertes Mitarbeiterteam.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15.07.2016 an den

**Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Claus-Dieter Reese – persönlich, Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH, Veerßer Str. 66, 29525 Uelzen
s.bohlus@gwk-uelzen.de
www.gwk-uelzen.de**

Wir sichern Ihnen höchste Vertraulichkeit, große Sorgfalt und die Beachtung von Sperrvermerken zu. Für Vorab-Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Richten Sie bitte Ihre Anfragen an s.bohlus@gwk-uelzen.de.

Die GWB „Elstertal“ mbH ist ein erfolgreiches wohnungswirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen am Immobilienmarkt in Gera/Thüringen mit rd. 45 Mitarbeitern und ca. 7.500 zu verwaltenden Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir zum frühestmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit eine/n

Leiter/in Finanz- und Rechnungswesen

Auszug aus dem Aufgabenspektrum:

- Führung des Bereiches Rechnungswesen und Anl. der unterstellten Mitarbeiter
- Organisation und Kontrolle des internen und externen Rechnungswesens
- Mitwirkung bei Planungs- und Controllingprozessen
- Regelung des Zahlungsverkehrs und der Bargeldgeschäfte
- Organisation und Kontrolle der Mietenbuchhaltung
- Verwaltung des Anlagevermögens
- Erstellen von Jahresabschlüssen
- Fertigung der Steuererklärungen in Abstimmung mit dem Steuerberater
- Kaufmännische Betreuung im Rahmen der Geschäftsbesorgung für Dritte
- Org. und Mitwirkung bei ext. betriebs- und umsatzsteuerrechtlichen Prüfungen
- Komplexe Verantw. für die Bereiche Debitoren, Kreditoren, Buchhaltung und Zahlungsverkehr

Profil:

- Abgeschlossenes BWL-Studium oder vergleichbare fachspezifische Ausbildung
- Abschlussicherheit nach HGB (Bilanzbuchhalter wünschenswert)
- Mehrjährige einschlägige Berufserfahrung, vzw. in der Wohnungswirtschaft
- Unternehmerische Denkweise sowie ergebnisorientiertes Handeln
- souveränes Auftreten, Durchsetzungsfähigkeit und Flexibilität

Überzeugen Sie (m/w) uns durch ganzheitliches, unternehmerisches Handeln, analytisches Denken, strukturierte Arbeitsweise sowie erfolgreiche Führung der unterstellten Mitarbeiter. Dann erwartet Sie eine anspruchsvolle Tätigkeit mit angemessener Dotierung.

Schriftliche Bewerbung unter Angabe Ihres frühestmög. Eintrittstermins an die GWB „Elstertal“ mbH, Frau Christine Mätze (Personalverantwortliche); Johannisplatz 2, 07545 Gera oder per E-Mail an: personal@gwb-elstertal.de

Ausführl. Beschreibung unter www.gwb-elstertal.de/Stellenangebote



Wohnungsbaugenossenschaft
Magdeburg-Stadtfeld eG
Peter-Paul-Straße 32
39106 Magdeburg



Tagesordnung zur Vertreterversammlung am 28.06.2016

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bestätigung der Geschäfts- und Tagesordnung
3. Jahresabschluss 2015
 - 3.1. Erläuterungen des Vorstandes zum Jahresabschluss 2015
 - 3.2. Darlegungen des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015
 - 3.3. Diskussion zum Jahresabschluss 2015 und zum Geschäftsjahr 2015
 - 3.4. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 1 und Nr. 2
4. Entlastung des Vorstandes (Beschlussvorlage Nr. 3) und des Aufsichtsrates (Beschlussvorlage Nr. 4) für das Geschäftsjahr 2015
 - 4.1. Diskussion zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
 - 4.2. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
5. Information über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2014 (Prüfbericht 2014)
6. Schlusswort

MIETRECHT

BGB §§ 249, 280 Abs. 1, 535

Anstrich der Wohnungseingangstür

Der Mieter verletzt seine mietvertragliche Verpflichtung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, wenn er die Wohnungseingangstür von außen in einem abweichenden Farbton anstreicht.

AG Münster, Urteil vom 28.7.2015, 8 C 488/14

Bedeutung für die Praxis

Der Beklagte hat durch das Anstreichen der Wohnungseingangstür in einer von dem ursprünglichen Anstrich divergierenden Farbe die mietvertragliche Verpflichtung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache verletzt. Zum Streichen der Außenseite der Tür war der Beklagte nicht berechtigt, denn das Recht auf Gestaltung der Mietsache betrifft lediglich die Innenräume der Wohnung. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des zwischen den Parteien streitigen Umstands, ob sich die jetzige Gestaltung in das vorherige Bild einfügt. Das Verschulden wird gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutet. Der Beklagte ist zur Wiederherstellung des vorherigen Zustandes verpflichtet. Die Kosten kann der Kläger grundsätzlich als zu ersetzenden Schaden ersetzt verlangen. Die Mehrwertsteuer wird von dem Beklagten (noch) nicht geschuldet, da die Kosten auslösenden Arbeiten noch nicht ausgeführt worden sind. Allerdings ist von dem Schadensbetrag ein sog. Abzug Neu für Alt vorzunehmen. Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt, kann dies zu einer Werterhöhung führen. Sie mindert die Ersatzpflicht, wenn eine messbare Vermögensmehrung eingetreten ist und sich dies für den Geschädigten wirtschaftlich günstig auswirkt. Dies ist hier zu bejahen. Nach den Feststellungen des Sachverständigen war die übliche Nutzungsdauer eines Anstriches von zwölf bis 15 Jahren bei der streitgegenständlichen Tür überschritten, sodass ein Neuanstrich ohnehin erforderlich war. Durch den im Rahmen des Schadensersatzes auszuführenden Neuanstrich der Tür wird der Wert derselben mithin erhöht, da sich der Kläger für die nächsten zwölf bis 15 Jahre einen neuen Anstrich erspart.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 558, 558a Abs. 1, 2 Nr. 3

Formelle Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen

Die (hohen) Anforderungen, die an ein im Prozess zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete vom Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten als Beweismittel zu stellen sind, gelten nicht bereits für die (formelle) Begründung des Mieterhöhungsbegehrens durch Beifügung eines Sachverständigengutachtens.

BGH, Urteil vom 3.2.2016, VIII ZR 66/15

Bedeutung für die Praxis

Mit der nach § 558a BGB erforderlichen Begründung des Mieterhöhungsverlangens sollen dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen

INHALT

MIETRECHT

- 69 BGB §§ 249, 280 Abs. 1, 535
Anstrich der Wohnungseingangstür
- 69 BGB §§ 558, 558a Abs. 1, 2 Nr. 3
Formelle Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen
- 70 BGB §§ 535, 536
Veränderungen des Raumklimas durch neue Isolierglasfenster; Schimmel
- 70 BGB § 556 Abs. 1 S. 2, BetrKV § 2 Nr. 10
Umlagefähigkeit der Pflegekosten für öffentlich zugängliche Flächen sowie für Müllbeseitigung in Außenanlagen



WEG-RECHT

- 71 WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 2, 22, 23, BGB § 139
Verbot von Parabolantennen durch Beschluss
- 71 WEG § 10 Abs. 6, BGB § 535 Abs. 1 S. 2, BauO NRW § 49 Abs. 7
Einheitlicher Einbau von Rauchwarnmeldern
- 71 WEG §§ 21 Abs. 5 Nr. 4, 28
Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen aus der Rücklage



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden, die er zur Prüfung einer vom Vermieter nach § 558 BGB begehrten Mieterhöhung benötigt. Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Begründungspflicht grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst zu prüfen. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Ein Gutachten, das zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens beigelegt wird, muss keine Darstellung über die Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren enthalten.

Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens dient nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 535, 536

Veränderungen des Raumklimas durch neue Isolierglasfenster; Schimmel

Der Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung in ein Haus und die damit verbundene Veränderung des Raumklimas rechtfertigen nur dann die Annahme eines vom Vermieter zu vertretenden Mangels des Gebäudes, wenn den Veränderungen des Raumklimas vom Mieter nicht durch eine entsprechende, ihm zumutbare Veränderung seines Heiz- und Lüftungsverhaltens wirksam begegnet werden kann.

LG Detmold, Urteil vom 7.10.2015, 10 S 42/15

Bedeutung für die Praxis

Nach den Feststellungen der Sachverständigen liegen keine Mängel in der Bausubstanz vor, die zum Schimmelpilzbefall geführt haben könnten. Zwar liegt auf der Hand, dass der Einbau der Fenster mit Isolierverglasung zu einer Veränderung des Raumklimas geführt hat, weil sich der Taupunkt von der Einfachverglasung auf die Wand verlagert hat. Aufgrund der von der Klägerin selbst festgestellten Feuchtigkeit auf dem Schlafzimmersfenster hätte sich der Klägerin nahezu aufdrängen müssen, dass die Luftfeuchtigkeit im Schlafzimmer bei weitem zu hoch war und sie daher durch intensives Lüften, insbesondere aber auch durch entsprechendes Beheizen die Luftfeuchtigkeit hätte absenken müssen. Ob die Klägerin den entsprechenden Anforderungen gerecht geworden ist, lässt sich mangels konkreter Darlegung ihres Heiz- und Lüftungsverhaltens nicht feststellen. Der Beklagte ist auch nicht deshalb für den Schimmelpilz verantwortlich, weil er die Klägerin wegen des Einbaus neuer Fenster nicht ausreichend über die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung von Schimmelbildung aufgeklärt hat. Zwar gehört obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, den Mieter über erforderliche Vorkehrungen aufzuklären, wenn durch das Auswechseln alter Fenster der Taupunkt vom Fenster auf den Außenwandbereich verlegt wird. Dies trifft sicherlich zu, wenn während des laufenden

BGB § 556 Abs. 1 S. 2, BetrKV § 2 Nr. 10

Umlagefähigkeit der Pflegekosten für öffentlich zugängliche Flächen sowie für Müllbeseitigung in Außenanlagen

- 1. Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlage von Betriebskosten vorausgesetzt ist.**
- 2. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch die Beseitigung von Verunreinigungen, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind.**

BGH, Urteil vom 10.2.2016, VIII ZR 33/15

Bedeutung für die Praxis

Liegt eine Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, sodass jedermann die Nutzung gestattet ist - unabhängig davon, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat -, können Pflegekosten dieser Flächen nicht mehr als Nebenkosten den Mietern angelastet werden. Allein der Umstand, dass eine Gartenanlage nicht eingezäunt ist, macht sie nicht zu einem öffentlichen Park. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Anlage entweder schon nach den bauplanerischen Bestimmungen der Öffentlichkeit gewidmet ist oder die Eigentümerin sie nach dem Gesamteindruck, der aus der Sicht eines verständigen Dritten besteht, einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht hat. Nach der Rechtsprechung gehören die Kosten der Beseitigung des durch Mieter oder Dritte auf Gemeinschaftsflächen abgestellten Sperrmülls auch insoweit zu den umlagefähigen Betriebskosten, als sie auf die Beseitigung unberechtigt abgestellten Mülls entfallen. Für die Beseitigung einer Verunreinigung von Garten- oder Rasenflächen gilt nichts anderes. Der anfallende Aufwand gehört zu den Kosten der Gartenpflege. Der Umstand, dass derartige Verunreinigungen nur gelegentlich oder in unregelmäßigen Abständen anfallen, nimmt den - laufend anfallenden - Kosten der Gartenpflege und Müllentsorgung nicht den Charakter wiederkehrender Kosten.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

Mietverhältnisses derartige Veränderungen stattfinden. Vorliegend ist aber zu berücksichtigen, dass die Klägerin 20 Jahre nach Einbau der neuen Fenster die Wohnung in dem vorhandenen Zustand übernommen hat und offensichtlich mit den vorgefundenen Verhältnissen auch gut zurechtgekommen ist, wie der Umstand zeigt, dass der Schimmelpilz erst vier Jahre nach ihrem Einzug und nur in ihrem Schlafzimmer aufgetreten ist. Im Hinblick auf die von ihr selbst festgestellte Feuchtigkeit am Fenster hätte die Klägerin erkennen müssen, dass ihr - möglicherweise verändertes - Heiz- und Lüftungsverhalten nicht ausreichte, um derartigen Niederschlag von Feuchtigkeit zu vermeiden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 2, 22, 23, BGB § 139

Verbot von Parabolantennen durch Beschluss

Umfasst ein Beschluss (1.) das Entfernen der SAT-Schüssel durch die Gemeinschaft und (2.) weiter das Verbot, SAT-Schüsseln am Gemeinschaftseigentum anzubringen, so ist nur der erste Teil mangels Beschlusskompetenz nichtig; der zweite Teil stellt eine nicht in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifende Gebrauchsregelung dar, die ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die vereinbarte Verwalterzustimmung bei baulichen Veränderungen ist ein Zusatzfordernis; die Voraussetzungen nach § 22 WEG werden insoweit nicht gelockert.

LG Hamburg, Urteil vom 5.8.2015, 318 S 145/14

Bedeutung für die Praxis

Nur wenn zur selben Thematik bereits eine Vereinbarung (z.B. in der Gemeinschaftsordnung) vorliegt, fehlt es den Wohnungseigentümern - mangels Öffnungsklausel - an der Kompetenz, durch Mehrheitsbeschluss eine davon abweichende Regelung zu treffen. Wer gegen ein Verbot von SAT-Schüsseln vorgeht, der muss hinreichend klar und präzise darlegen, warum er durch die Untersagung der Anbringung von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum im Kernbereich seines grundrechtlich geschützten Freiheitsrechts verletzt sein will. Wenn durch eine Gemeinschaftsantenne die mediale Grundversorgung gewährleistet wird, liegt meist kein Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums durch das Verbot vor.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 6, BGB § 535 Abs. 1 S. 2, BauO NRW § 49 Abs. 7

Einheitlicher Einbau von Rauchwarnmeldern

Bei einer reinen Wohnanlage sind die Wohnungseigentümer verpflichtet - wegen zu bejahender Ermessensreduzierung auf Null (vgl. AG Ratingen ZMR 2015, 643) -, eine Gemeinschaftslösung für den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern zu beschließen (vgl. BGH ZMR 2013, 642).

Ein Beschluss, wonach die Ausstattung in Eigenleistung durch die Wohnungseigentümer zu erfolgen habe, ist nicht ordnungsgemäß. Dasselbe gilt für eine Freizeichnung des Verwalters insoweit.

AG Wuppertal, Urteil vom 30.9.2015, 91b C 58/15

Bedeutung für die Praxis

Wenn die LBauO die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern in Wohnungen vorschreibt, handelt es sich bei der Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgabe um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 3 WEG, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Die bauliche Maßnahme selbst ist dann nicht als bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG zu qualifizieren (vgl. Riecke, NZM 2016, 217 ff. zu WEG-rechtlichen Aspekten; Riecke, Partner im Gespräch, 2015, Band 99, S. 139 f. zu mierechtlichen Aspekten).

Das AG Wuppertal bejaht hier eine Ermessensreduzierung auf null und damit die Verpflichtung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einer solchen positiven Beschlussfassung zugunsten eines einheitlichen Einbaus der Rauchwarnmelder. Auch eine Freizeichnung des Verwalters entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 Abs. 5 Nr. 4, 28

Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen aus der Rücklage

Rücklagenfinanzierte Ausgaben der Eigentümergemeinschaft müssen in der Jahreseinzelaufrechnung ausdrücklich als Ausgaben aufgeführt werden, um der Informationsfunktion der Abrechnung gerecht zu werden. Eine Darstellung der Ausgaben in der Anlage zur Jahreseinzelaufrechnung reicht hierzu nicht aus (vgl. LG München I, Urteil vom 18.8.2010, 1 S 1874/10, ZMR 2011, 64). Selbst eine formal korrekte Darstellung der Bezahlung aus der Rücklage führt nicht zur Billigung durch die Wohnungseigentümer. Es bedarf immer einer entsprechenden Beschlussfassung, wenn Instandsetzungsmaßnahmen dauerhaft aus der Rücklage finanziert werden. In der Rücklage muss immer eine angemessene „eiserne Reserve“ verfügbar sein.

LG Düsseldorf, Urteil vom 23.9.2015, 25 S 18/15

Bedeutung für die Praxis

Nur die vorübergehende Begleichung aus der allgemeinen Rücklage - bis maximal für sechs Monate - käme noch in Betracht. Der Verwalter wäre aber unmittelbar nach Eingang ausreichender Sonderumlagebeiträge verpflichtet, entsprechende Umbuchungen vorzunehmen. Wenn es keinen die Verwaltung ermächtigenden Beschluss gibt, die laufenden Instandhaltungskosten endgültig aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren,

kommt eine „Rettung“ jedenfalls nicht allein durch die formal korrekte Darstellung in der Jahresabrechnung in Frage. Die „eiserne Reserve“ und deren Höhe kann nicht pauschal / generell festgelegt werden; ggf. müsste der künftige Instandsetzungsbedarf erst einmal kalkuliert werden.

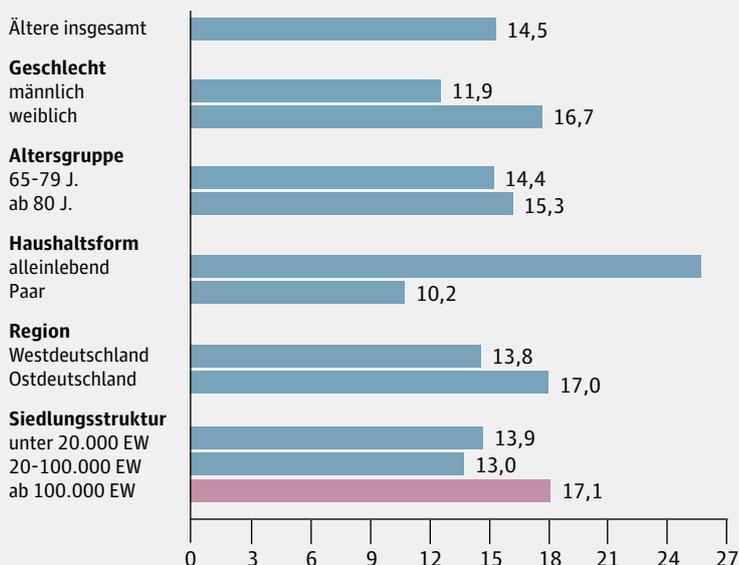
Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

17,1 %

Ältere in Großstädten stärker armutsgefährdet

ARMUTSRISIKOQUOTE IN PROZENT



Quelle: Einkommens- und Verbraucherstichprobe 2008, Berechnungen: Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik (ISG) 2013

Insgesamt weisen 14,5% der Senioren in Deutschland ein Armutsrisiko auf. Dies geht aus der Untersuchung „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen“ hervor, die Analyse & Konzepte 2015 mit dem Institut für Sozialforschung Gesellschaftspolitik (ISG) im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung durchgeführt hat. Als „armutsgefährdet“ gilt in der Studie der Einkommensbereich unterhalb von 60% des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens. Vorhandenes Sachvermögen wird nicht hinzugerechnet. Mit einem Anteil von 17,1% sind Senioren, die in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern leben, von diesem Risiko deutlich häufiger betroffen als Ältere, die in kleineren Städten oder Kreisen wohnen (13 beziehungsweise 13,9%). Für die Wohnungswirtschaft bedeuten diese Zahlen eine große Herausforderung. Quartiere, die aktuell einen hohen Anteil an armutsgefährdeten Älteren haben, sind nicht zwangsläufig diejenigen, in denen sie auch künftig anzutreffen sein werden. „Für die richtige Bestandsentwicklung ist somit die Gruppe der heute 50- bis 65-Jährigen ebenso zu berücksichtigen“, erklärt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte.

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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



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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.

www.mediacentr.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

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

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



„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

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

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Hamburg: 02. 07. 2016

Bad Aibling: 30. 07. 2016

Sprockhövel: 24. 09. 2016

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



DOMUS

DR. KLEIN
IHR PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

B&O
Lösungen für die Mittelstandswirtschaft

VALLOX
Anschaffungs-Systeme

EBZ BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

KNAUF

M-TEQ
www.m-teq.de
Energieeffizient Planen

TECE:
Sanitär- / Klempnerarbeiten

techem

VIESSMANN

WL BANK

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

HAUFE.

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2016

01.06. – 03.06.2016

www.aareon-kongress.de

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon