DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

08 2016

69. Jahrgang C 3188

DIE KÖLNER NAUMANNSIEDLUNG

Denkmalschutz und Wohnkomfort

▸ 24

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Kriminalprävention – ein Thema für die Wohnungswirtschaft?!

▸ 10

ENERGIE + TECHNIK

Bad- und Strangsanierung im bewohnten Hochhaus

▸ 28

MARKT + MANAGEMENT

Preisträger des DW-Zukunfts-preises der Immobilienwirtschaft

▸ 44

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten

Modernisieren

Bauen

VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin

EDITORIAL

Innovationen der Branche

Der *Wohnzukunftstag* des GdW ermöglichte 400 Teilnehmern den Austausch von Gedanken und Informationen zu Themen wie Neubau, Digitalisierung und Integration (siehe Seite 34). Ein besonders plakatives Bild nutzte Axel Gedaschko im Zusammenhang mit der Digitalisierung: Er sprach von den Daten in einer Immobilie als dem „Rohöl der Zukunft". Wohnungsunternehmen müssten ein Geschäftsmodell finden, um zu „Raffinerien" zu werden.

Wieviel Innovationskraft in der Branche steckt, dokumentiert seit 13 Jahren der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Die Berichte über die drei diesjährigen Preisträger finden Sie in diesem Heft ab Seite 44.

Mit einem weinenden und einem lachenden Auge verabschieden sich Jurypräsident Prof. Hansjörg Bach und Siegfried Rehberg, der beim BBU von Anfang an die Organisation des Wettbewerbs geleitet hat. An dieser Stelle einen ganz besonderen Dank an die beiden „Väter" des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft (Seite 42).

Gleichzeitig stellt sich Prof. Radermacher als neuer Jurypräsident vor. Als gefragter Experte bei Themen wie Globalisierungsgestaltung, Technologiefolgen und nachhaltige Entwicklung ist er in der Wohnungswirtschaft als Gutachter und Referent bereits in Erscheinung getreten. Prof. Radermacher ist Mitgründungsinitiator und Unterstützer der Global Marshall Plan Initiative und Mitglied des Club of Rome. Wir freuen uns sehr, dass wir ihn für den DW-Zukunftspreis gewinnen konnten!

Die DW freut sich darüber hinaus, dass der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. in den DW-Zukunftspreis mit einsteigen und die Jury ergänzen wird. Damit unterstreicht der Verband das hohe Ansehen des Preises, der sich deutlich der Immobilienwirtschaft öffnen wird. In der nächsten Ausgabe der DW können wir dann auch das Thema des Preises 2017 bekannt geben.

Ihre

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

» Ressourcen schonendes Bauen?! Zukunftsorientierte Energiekonzepte?! Sicher und bezahlbar! Sprechen Sie uns an! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

Berlin . Braunschweig . Düsseldorf . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

TITEL

▶ 24

Quelle: GAG

Wohnen im Denkmal

Die Naumannsiedlung in Köln-Riehl gilt als bedeutendes Beispiel für den Siedlungsbau der 1920er Jahre und wird von der GAG saniert.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Quelle: GdW

Preis Soziale Stadt

Seit 2000 ehrt der Wettbewerb herausragende Beispiele sozialen Engagements. In sechs Kategorien wurden im Juni Projekte ausgezeichnet.

NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 20

Quelle: Asmussen + Partner, Flensburg

Modularer Wohnungsbau

Das Projekt „15²“ ist die Antwort einer Flensburger Wohnungsgenossenschaft auf die Herausforderungen preisgünstigen Bauens.

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT
8|2016

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

8 **Projekte, die den Gedanken der sozialen Stadtentwicklung vorbildlich umsetzen**
Preis Soziale Stadt 2016

10 **Kriminalprävention – ein Thema für die Wohnungswirtschaft?!**
Oftmals unterschätzt

THEMA DES MONATS: DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft würdigt herausragende Beispiele der Bewältigung von Zukunftsanforderungen der Wohnungswirtschaft. Wir stellen die drei Preisträger des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2016 vor. Er stand unter dem Motto „Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderungen – zukunftsweisende Strategien und Konzepte!“

▶ 42

Quelle: Aareon

ENERGIE UND TECHNIK

Quelle: Gira

Wohnkonzept für Senioren

Das Objekt in Nürnberg wurde mit dem Fokus auf Barrierefreiheit und Wohnqualität in enger Zusammenarbeit mit Herstellern entwickelt.

MARKT UND MANAGEMENT

Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft am Ostseeplatz eG

Ein Urteil und seine Folgen

Welchen Entwicklungsbedingungen unterliegen Wohnungsgenossenschaften, die engagierte Mieter nach der Wende ins Leben gerufen haben?

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

16 Übergangsfrist für Bestandsbauten endet in mehreren Bundesländern
Rauchwarnmelderpflicht

20 Stapeln, aneinanderreihen, ausbauen: Mit „15²“ Kosten senken, Zeit sparen
Modularer Wohnungsbau

24 Die Kölner Naumannsiedlung: Denkmalschutz und Wohnkomfort
Wohnen im Denkmal

ENERGIE UND TECHNIK

26 Meldungen

28 Arbeiten in luftiger Höhe
Bad- und Strangsanierung

30 Wohnkonzept für Senioren
Senioren- und Pflegezentrum St. Elisabeth in Nürnberg

33 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

34 Meldungen

40 Zeit für Veränderung – Wandel als Erfolgsfaktor
„Garmisch“ 2016

42 13 Jahre DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
Thema des Monats: Rückblick auf die Jahre 2004 bis 2016

44 HWB setzt Willkommenskultur in der Vermietung um
Thema des Monats: DW-Zukunftspreis 2016

46 Joseph-Stiftung – Umsetzung einer digitalen Gesamtstrategie
Thema des Monats: DW-Zukunftspreis 2016

48 Digitales Wohnen bei der WBG Treptow Nord eG
Thema des Monats: DW-Zukunftspreis 2016

50 Das Schuldscheindarlehen
Kapitalmarktorientierte Finanzierungsformen für Wohnungsunternehmen

54 Neues Vergaberecht – Überblick über Struktur und Neuerungen
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

57 Klimaschutz beim Einkauf
Nachhaltigkeit

60 Ein Urteil und seine Folgen
Berliner Mietergenossenschaften

64 Nachwuchsförderungen der norddeutschen Verbände
Interview mit Andreas Breitner

66 Stellenmarkt

RECHT

69 Mietrecht, 70 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Impressum

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

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG

BLOME seit 1989 ...einfach gute Bäder!

BLOME ®

...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org

„Jeden Tag happy mit neuem Bad!“

„Ich habe mich so gefreut, als ich aus dem Urlaub heimgekommen bin und das neue Bad gesehen habe! Es war zwar ein bisschen staubig, aber das war mir egal. Endlich habe ich eine Dusche! Alles funktioniert prima und ich bin jeden Tag happy mit meinem neuen Bad!“

gewobau Rüsselsheim

Ruth Prozeller, Mieterin aus Rüsselsheim

Städtebauliches Engagement in der Innenstadt

GBH baut und kauft am Klagesmarkt

Quelle: GBH

Das Objekt Klagesmarkt 17 als Rendering von der Otto-Brenner-Straße aus gesehen

In zentrumsnaher Lage direkt am „City-Ring“ im begehrten Stadtteil Hannover-Mitte positioniert sich die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH). Sie hat das Büro- und Geschäftsgebäude „Am Klagesmarkt 17“ von der MEAG gekauft. Das 7-geschossige Gebäude hat eine Nutzfläche von rund 9.000 m².

Die Mikrolage gewinnt zurzeit durch die Neugestaltung des Klagesmarktes an Attraktivität. Am gegenüberliegenden Kopfende des Marktes errichtet die GBH ihre neue Verwaltungszentrale und trägt mit dem Neubau von 100 Wohnungen zur positiven Entwicklung des Standortes bei. Durch den Erwerb des Büro- und Geschäftshauses kann die GBH weiteren Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nehmen.

Errichtet wurde das Objekt 1975 von der Deutschen Krankenversicherung (DKV), die es jahrelang selber nutzte. Die GBH sieht das Potenzial, durch die Umnutzung von Büroflächen Wohnraum für z. B. Studenten und Azubis zu schaffen. Die Nähe zu Universität und Innenstadt machen den Standort attraktiv und unterstützen das Engagement der GBH, eine Willkommenskultur für internationale Studenten in der Landeshauptstadt zu etablieren.

Weitere Informationen:
www.gbh-hannover.de

Förderprojekt der Stiftung „Berliner Leben“

Isigym Boxsport Berlin für Demokratie und Toleranz ausgezeichnet

„Wir aktiv. Boxsport & mehr“ des Isigym Boxsport Berlin e. V. ist langjähriges Förderprojekt der „Berliner Leben“, einer gemeinnützigen Stiftung der Gewobag. Das „Bündnis für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT)“ der Bundesministerien des Innern und der Justiz überreichte einen mit 4.000 € dotierten Preis an Izzet Mafratoglu, Cheftrainer und Geschäftsführer des Vereins. Damit werde ein multikultureller Sportverein ausgezeichnet, der sich von einem sozialen Kiezprojekt zu einem wichtigen Integrationsmotor im Quartier und gleichzeitig zu einem anerkannten Sportstandort der Nachwuchsförderung im Boxen entwickelt hat, so die Gewobag.

Der lizenzierte Amateurboxtrainer Izzet Mafratoglu und seine Co-Trainer arbeiten bis heute ehrenamtlich. Der pädagogische Ansatz stellt Respekt, Fairness und Teamgeist in den Mittelpunkt. Isigym Boxsport Berlin e. V. gibt Kindern und Jugendlichen Raum, ihre Energien auszuleben, und vermittelt darüber hinaus wichtige Werte für ein soziales Miteinander. Seine Zielgruppe sind Jugendliche aus bildungsfernen Schichten und mit Migrationshintergrund. Die Trainierenden erhalten hier eine attraktive und sinnvolle Freizeitbeschäftigung, verlässliche Ansprechpartner und oft auch eine zweite Heimat. Die rund 250 Schüler sind zunehmend auch bei Meisterschaften erfolgreich, seit 2013 ist das Isigym olympischer Nachwuchsstützpunkt.

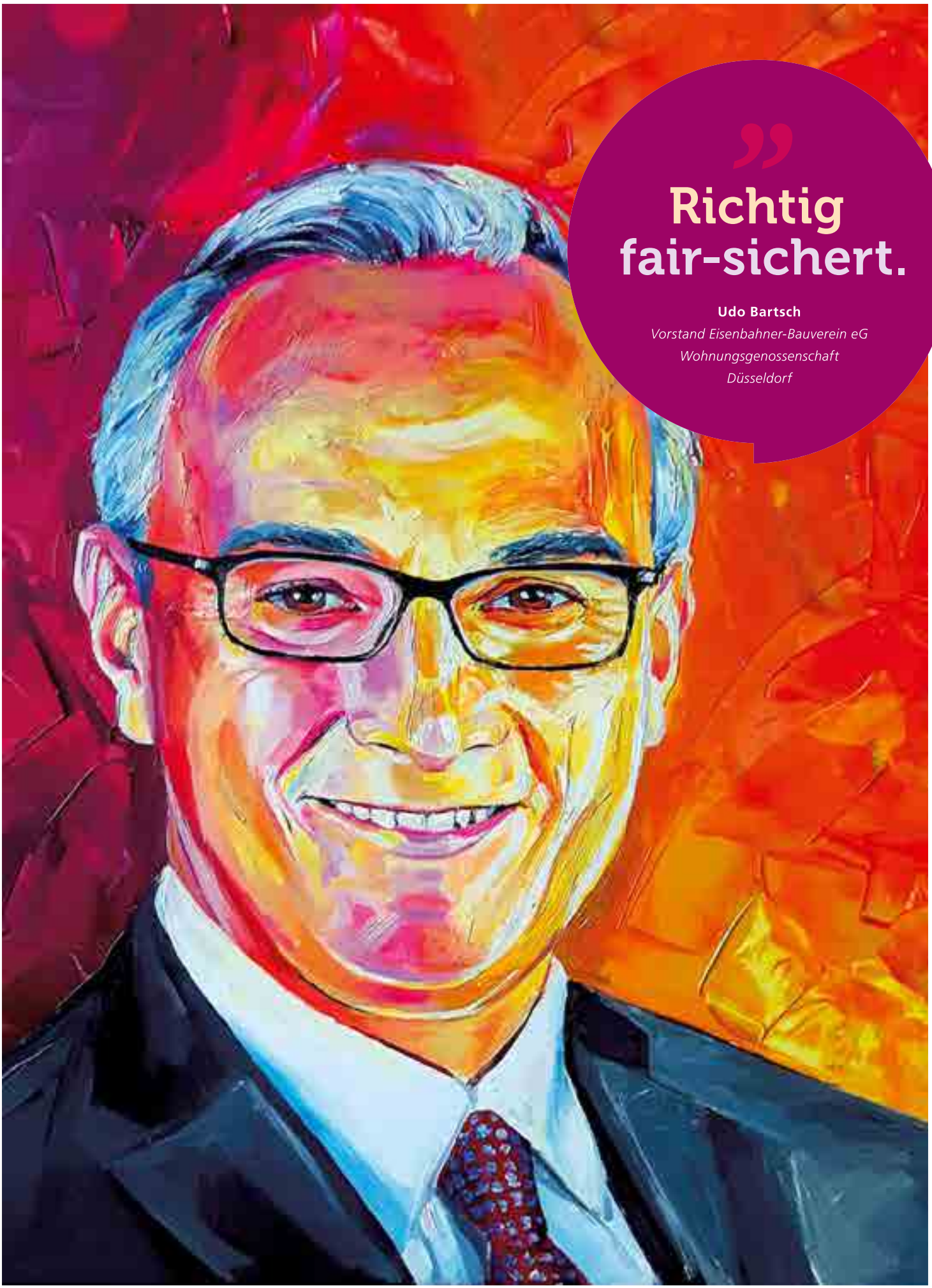
Quelle: Gewobag, Foto: Bernhardt Link - Farbtonwerk

Nachwuchsboxer beim Training

Quelle: Gewobag, Foto: Benjamin Pritzkuleit

Izzet Mafratoglu, umrahmt von drei Nachwuchsboxern

Weitere Informationen:
www.gewobag.de und **www.stiftung-berliner-leben.de**



Richtig fair-sichert.

Udo Bartsch
Vorstand Eisenbahner-Bauverein eG
Wohnungsgenossenschaft
Düsseldorf

Finanzierung · Versicherung · Immobilien-Investment · Consulting · IT-Lösung mywowi

DR. KLEIN

Jugendliche gestalten Graffiti-Flächen

GWG München fördert Street-Art im Hasenbergl

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH will Jugendlichen im Viertel Hasenbergl mit einer Graffiti-Schulung die Möglichkeit geben, ihre Umgebung aktiv mitzugestalten und sich mit ihr identifizieren zu können. Gemeinsam mit den Münchener Graffiti-Künstlern Beastie-stylez, Reyn, Fader und Kürls besprühten Jugendliche im Juni 2016 Flächen in der GWG-Wohnanlage in der Wintersteinstraße. Der umfangreiche Graffiti-Workshop fand mit Beteiligung des Jugendzentrums „Der Club“ des Kreisjugendrings, der „Drom“ (der Sinti Roma Beratungsstelle der Diakonie Hasenbergl), dem „Lichtblick Hasenbergl“ sowie der Abteilung „Streetwork“ vom Stadtjugendamt statt.

Quelle: GWG München

Das Graffito des Street-Art-Künstlers Kürls

Bevor es an die Arbeit ging, erklärten die Graffiti-Künstler den Jugendlichen die theoretischen Grundlagen des „Sprayens“ und zeichneten grobe Skizzen an die Wände. Eingeteilt in Gruppen unter der Leitung eines Graffiti-Künstlers und eines Sozialpädagogen, gestalteten die Jugendlichen die Flächen nach dem besprochenen Farbkonzept. Dies zog neugierige Zuschauer aller Altersklassen an. Die Leidenschaft aller Teilnehmer und das neue Selbstbewusstsein, welches die Jugendlichen durch die durchweg positive Resonanz der Anwohner gewannen, begeisterte.
Herausgekommen sind Kunstwerke, die alle die unverkennbare Handschrift der Schaffenden zeigen. Das Viertel erhält damit eine Freiluftgalerie, die Kunst für alle offen zugänglich macht. Auch zeigt die Erfahrung, dass es durch solche gemeinsame Aktionen weniger Vandalismus gibt.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Leben im Quartier

GWG Kassel schafft mehr Stadtteiltreffpunkte

Die GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Kassel) fokussiert verstärkt das selbstbestimmte Wohnen für Generationen und schafft im Rahmen des Kooperationsprojekts „Leben im Quartier – Wohnen für Generationen“ u. a. Stadtteiltreffs. Um dem Wunsch vieler Menschen, zu Hause alt zu werden, gerecht zu werden, muss eine verlässliche Versorgungsstruktur aufgebaut werden, die bestehende familiäre, ehrenamtliche und nachbarschaftliche Unterstützung mit professionellen Hilfen verknüpft, so die Erkenntnis der GWG. Denn wer Unterstützungsbedarf habe, benötige nicht nur bauliche, sondern auch auf seine individuellen Bedürfnisse abgestimmte Angebote. Ein flexibles Unterstützungsnetz könne rund um die Uhr Lebensqualität und Sicherheit gewähren.
Das Kooperationsprojekt „Leben im Quartier – Wohnen für Generationen“, das Stadt, GWG, der Nachbarschaftsverein Piano e. V. und fünf Pflegedienste entwickelt haben, zeigt, wie sich die Vorgabe „ambulant vor stationär“ kreativ, bezahlbar und mit einem hohen Maß an sozialer Verantwortung umsetzen lässt. Die GWG stellt pro Quartier einen Stadtteiltreff kostenlos zur Nutzung zur Verfügung, den der Nachbarschaftsverein betreibt. Sie befinden sich dort, wo die GWG über zusammenhängende Wohnungsbestände von ca. 600-800 Wohnungen verfügt. So wurden Orte der Begegnung geschaffen, die Möglichkeiten für Gemeinschaftsaktivitäten bieten.

Gemeinsames Kochen im Stadtteiltreff

Quelle: GWG Kassel

Eine große Küche dient dem gemeinsamen Kochen und ein Beratungsraum steht dem jeweils kooperierenden Pflegedienst zur Verfügung. Die niedrigschwelligen Freizeit-, Musik-, Bewegungs- sowie Beratungsangebote sind für Kunden der GWG kostenlos. In den Treffpunkten arbeiten hauptamtliche Nachbarschaftshelfer, die Angebote organisieren und Unterstützung im Alltag bieten. Die Zusammenarbeit von Haupt- und Ehrenamtlichen macht die Stadtteiltreffs zu lebendigen Mittelpunkten der Nachbarschaften. Finanziert wird der Verein mit jährlich ca. 200.000 € durch die GWG Kassel und mit 100.000 € aus weiteren Spenden. „Wenn erst einmal dieser Treffpunkt geschaffen und etabliert ist, können sich dort weitere Ideen und quartiersspezifische Impulse entwickeln“, beschreibt GWG-Geschäftsführer und Piano e. V.-Vorstand Peter Ley die wichtige Funktion der Stadtteiltreffs. Von zentraler Bedeutung ist ferner ein Quartiersmanagement.

Weitere Informationen:
www.gwg-kassel.de

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2015

Luftbild der Elisabeth-Aue und ihrer Umgebung

Integrierte Stadtentwicklung

HOWOGE und GESOBAU entwickeln neues Stadtquartier

Die beiden kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und GESOBAU AG haben die gemeinsame Entwicklung der Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow beschlossen. Der Staatssekretär für Bauen und Wohnen der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Engelbert Lütke Daldrup unterzeichnete am 3. Juni 2016 gemeinsam mit HOWOGE und GESOBAU sowie den Geschäftsführern der neu gegründeten Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH einen Vertrag über die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Auf den Feldern der Elisabeth-Aue zwischen den Ortsteilen Blankenfelde und Französisch-Buchholz nördlich des Rosenthaler Wegs im Berliner Bezirk Pankow soll ab 2019 ein neuer Stadtteil mit attraktiven und bezahlbaren Wohnungen, Nahversorgung sowie sozialen und kulturellen Angeboten entstehen. Auf rund 70 ha – die Flächen gehören dem Land Berlin – sind bis zu 5.000 Wohnungen für 10.000 bis 12.000 Einwohner geplant.

Anfang 2016 hatten HOWOGE und die GESOBAU eine Projektgesellschaft gegründet, um das Gebiet zu entwickeln. Sie wollen etwa die Hälfte der Fläche bebauen, die andere Hälfte soll durch Baugruppen, Genossenschaften und andere private Wohnungsunternehmen entwickelt werden. Für das neue Quartier ist eine Mischung vielfältiger Wohnungsbautypen in verschiedenen Marktsegmenten vorgesehen. Außerdem sollen eine Schule, mehrere Kitas, soziale und kulturelle Einrichtungen, Kleingewerbe und ein Nahversorgungszentrum entstehen sowie ein hoher Anteil an öffentlichen Grün- und Sportflächen geschaffen werden.

„Ich wünsche mir, dass sich der Planungsprozess mit allen Beteiligten, der Senatsverwaltung, dem Bezirk Pankow und insbesondere mit den Bürgern konsequent weiter fortsetzt. Wir möchten rasch mit der Errichtung der Elisabeth-Aue beginnen und aktiv unseren Beitrag zur Schaffung von neuem Berliner Wohnraum leisten!“, sagte Thomas Felgenhauer, Geschäftsführer der Elisabeth-Aue GmbH.

Das Land Berlin hatte 2015, kurz nach Abgabe einer ersten entsprechenden Absichtserklärung, die Ausarbeitung eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) initiiert. Dabei konnten alle Beteiligten ihre Vorstellungen einbringen.

Weitere Informationen:
www.howoge.de, www.gesobau.de, bit.ly/Elisabeth-Aue

„Richtig fair-sichert.

Als Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft waren wir bereits viele Jahre zufrieden bei der DEVK versichert. Im Jahr 2010 haben wir Dr. Klein das Mandat erteilt. Alle Verträge wurden dabei übernommen und sukzessive optimiert.

***Ergebnis:** Bei der Gebäudeversicherung hat uns Dr. Klein einen stark verbesserten Rahmenvertrag ermöglicht: Mehr Leistung bei gleichem Beitrag und das bei unserem bisherigen Versicherer. Andere Verträge wurden neu ausgeschrieben, so dass wir von besseren Konditionen profitieren. Eine tolle Lösung zur betrieblichen Altersvorsorge freut außerdem unsere Mitarbeiter. Regelmäßig erhalten wir nun einen wertvollen Marktüberblick sowie eine Einschätzung unserer Schaden-/Risikosituation. Wir sind einfach super fair-sichert!“*

Udo Bartsch
Vorstand Eisenbahner-Bauverein eG Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf

DR. KLEIN

Preis Soziale Stadt 2016

Projekte, die den Gedanken der sozialen Stadtentwicklung vorbildlich umsetzen

Am 22. Juni 2016 wurde auf dem GdW-Wohnzukunftstag der renommierte Preis Soziale Stadt verliehen. Seit dem Jahr 2000 ehrt der Wettbewerb herausragende Beispiele sozialen Engagements in den Städten und Stadtquartieren. 18 vorbildliche Projekte in sechs Kategorien hatten es auf die Nominierungsliste geschafft.

OB – Der Wettbewerb zum Preis Soziale Stadt ist eine Gemeinschaftsinitiative von AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, Deutscher Städtetag, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutscher Mieterbund und vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Er wird durch das Bundesbauministerium (BMUB) unterstützt.

Politische Relevanz

Bereits zum neunten Mal zeichnete der Preis Soziale Stadt überragende Projekte aus, die soziale Aktivitäten in den Stadtquartieren Deutschlands fördern. Die 11-köpfige Fachjury wählte aus einem großen Feld qualitätsvoller Bewerbungen die besten Projekte aus. Bei der Preisverleihung unter Teilnahme von Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, wurden die Gewinner bekannt gegeben. „Wir ehren herausragende Projekte, die den Gedanken der Sozialen Stadt vorbildlich umgesetzt haben. Ihr Engagement in ihren Nachbarschaften ist uns wichtig. Dafür brauchen sie verlässliche Unterstützung“, sagte er. Deshalb seien die Mittel für die Soziale Stadt wieder erhöht worden. „Angesichts der zunehmenden sozialen Integrationsaufgaben wollen wir die soziale Stadtentwicklung ab 2017 mit zusätzlichen 300 Mio. € fördern. Wir schlagen einen Investitionspakt vor: für Schulen, die sich in den Stadtteil öffnen, Kitas, in denen Integration stattfindet, und Stadtteilzentren, in denen Menschen sich begegnen und sich über kulturelle Unterschiede hinweg kennen lernen“, erklärte er.

Dem Zusammenhalt der Stadtgesellschaft und der Nachbarschaften die gebührende politische Aufmerksamkeit zu widmen, auch das ist Ziel des Preises. Erstmals wurde er in sechs Kategorien vergeben, um die Vielfalt der auf die Situationen vor Ort angepassten Projekte besser abbilden zu können und die Relevanz des strategischen Ansatzes des Programms Soziale Stadt zu unterstützen, baulich-investive mit nicht-investiven, aktivierenden und stabilisierenden Maßnahmen zu verknüpfen.

Herausragende Beispiele

In den sechs Kategorien des Preises waren im Frühjahr 2016 bereits die jeweils drei vorbildlichsten Projekte aus dem Kreis der Bewerbungen auf die Nominierungsliste für den Preis Soziale Stadt 2016 gesetzt worden.

Integration und inklusives Zusammenleben

Der Preisträger in der Kategorie „Integration und inklusives Zusammenleben“ ist das Projekt „Flüchtlinge als Bereicherung der Nachbarschaft“. In Mülheim/Ruhr arbeiten das kommunale Wohnungsunternehmen SWB Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, die Stadt und bürgerschaftliche Initiativen bei der Unterbringung und Integration von Asylsuchenden Hand in Hand. Gleichzeitig wird das Gespräch mit den Nachbarn gesucht. Dazu beschäftigt das Wohnungsunternehmen Integrationslotsen als Mittler zwischen den Asylsuchenden und den Bewohnern. Haben sich die Neuankömmlinge eingelebt, werden normale Mietverträge abgeschlossen. Davon

In Mülheim beweist die SWB, dass Flüchtlinge eine Bereicherung der Nachbarschaft sein können

Quelle: GdW

Das Projekt JUWEL verknüpft wohnumfeldverbessernde mit berufsvorbereitenden Maßnahmen von Jugendlichen

profitieren ganze Wohnquartiere: Wohnungsleerstände verringerten sich, Gebäude wurden modernisiert, Nachbarschaftsbeziehungen neu belebt. Denn die Projekte sind nicht nur auf Asylsuchende, sondern für alle Bewohner gedacht. Ziel war die Entwicklung eines Lösungsansatzes zur Unterbringung von Flüchtlingen bei einer parallelen Stärkung der Quartiere.

Bürgermitwirkung, Stadtteilleben

In der Kategorie „Bürgermitwirkung, Stadtteilleben“ ging der Preis an das Projekt „Public. Private. Partnership: Ein Quartier blickt nach vorn“, das die Gelsenkirchner VIVAWEST Wohnen GmbH eingereicht hatte: Bei der Erneuerung der Zechensiedlung Hervest war es dem Wohnungsunternehmen wichtig, die bauliche Sanierung mit der Stärkung der Nachbarschaft zu verbinden. Um vorhandene soziale Initiativen zu sichern und auszubauen, erarbeitete VIVAWEST gemeinsam mit der Stadt, dem Bergbauverein und der evangelischen Kirche ein tragfähig finanziertes Verstetigungskonzept. Wodurch z. B. ein Kultur- und Begegnungszentrum nachhaltig gesichert werden konnte. Das ist angesichts des hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund wichtig. Aus regelmäßigen Ideenkonferenzen mit Bewohnern entstehen dabei Projekte mit einer beeindruckenden Breite.

Wohnen, Wohnumfeld, Natur

In dieser Kategorie ging der Preis an die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) für ihre „Wohnsozialisierungshilfe im Quartier“. Das Wohnungsunternehmen droht zahlungsunfähigen Mietern nicht mit Kündigung oder Räumung, sondern bietet Ersatzwohnungen an. Zudem werden die Betroffenen sozialpädagogisch vom Arbeiter-Samariter-Bund betreut, wozu ASB und NEUWOGES eine Kooperationsvereinbarung schlossen. Darüber hinaus bietet ein Kinder- und Jugendtreff vor allem den Jüngeren aus problematischen Familienverhältnissen sinnvolle Freizeitbeschäftigung. Die NEUWOGES übernimmt damit Verantwortung dort, wo der rechtliche Schutz des nicht mehr zahlungsfähigen Mieters endet.

Wirtschaft, Arbeit, Beschäftigung

In dieser Kategorie wurde das Projekt „JUWEL für den Stadtteil - Jugendliche Wollen Erfolgreich Leben“ ausgezeichnet. Der Verein Kids und Co. unterstützt Jugendliche beim Übergang von der Schule in den Beruf. Anknüpfend am Interesse an neuen Freizeitmöglichkeiten, die „in“ sind, entwickeln Jugendliche eigene Ideen und werden beim Bau von Trendsportanlagen beraten. Notwendige Fertigkeiten erlernen sie in berufsorientierenden Werkstätten. Eine große Stadtbrache wurde in einen Bürgergarten verwandelt. Sie wird von den Jugendlichen betrieben und gepflegt.

Bildung, Kultur, Gesundheit

Die „Dortmunder Kinderstuben“ wurden in der Kategorie Bildung, Kultur, Gesundheit ausgezeichnet. In der Dortmunder Nordstadt leben viele Familien mit Migrationshintergrund. Fehlende Sprachkenntnis ist ein Hauptgrund dafür, dass Eltern ihre Kinder häufig gar nicht erst bei den Kitas anmelden. Dieses Problem geht die Stadt mit der Einrichtung von Kinderstuben an: Ein- bis dreijährige Kinder werden in dafür hergerichteten Wohnungen, Büros oder Ladenlokalen durch individuelle Sprachförderung auf den Besuch der Kitas vorbereitet.

„Gemeinsam für die soziale Stadt“

Diese Kategorie bildet den gleichnamigen Sonderpreis des BMUB ab, den das Maritime Zentrum Elbinsel erhielt. Die Stadtteilschule Hamburg-Wilhelmsburg hat in einem Bündnis mit Partnern aus Wirtschaft, Forschung, Kultur und Beschäftigungsträgern ein Maritimes Zentrum aufgebaut. Ziel ist es, den Schülern eine praxisorientierte Bildung zu ermöglichen und ihre Chancen für den Berufseinstieg nachhaltig zu verbessern. Das Maritime Zentrum ist mittlerweile fest im Stadtteil verankert.

Große Anerkennung

Auch die nominierten Projekte erhielten großen Zuspruch, denn sie belegten nachhaltiges soziales Engagement, an dem auch Wohnungunternehmen großen Anteil haben. Ihre Projekten hätten gezeigt, „dass sie sich den sozialen Herausforderungen unserer Gesellschaft stellen“, so z. B. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. „Soziale Disparitäten in unseren Städten drohen zuzunehmen, auch die Kluft zwischen gefragten Metropolregionen und schrumpfenden Umlandgemeinden weitet sich“, sagte er. „Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften steuern gegen, engagieren sich für Integration und Chancengleichheit.“ ■

Filme über die preisgekrönten Projekte finden Sie unter **www.preis-soziale-stadt.de** sowie unter folgendem QR-Code:

Präzision ist unsere Leidenschaft. Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. **www.skibatron.de**

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

Oftmals unterschätzt

Kriminalprävention – ein Thema für die Wohnungswirtschaft?!

Die niedersächsische Justizministerin Antje Niewisch-Lennartz hat das „Qualitätssiegel sicheres Wohnen“ an die Gemeinnütziger Bauverein Wunstorf eG verliehen. Die Genossenschaft mit ihrem Sitz westlich von Hannover hatte sich mit einer rund 300 Wohnungen umfassenden Siedlung bei der „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“ (SIPA) um das Siegel beworben. Denn das Thema Sicherheit erhält bei der Auswahl der Wohnung eine zunehmend größere Bedeutung.

Kathrin Zarbock
Gemeinnütziger Bauverein
Wunstorf eG
Wunstorf

In Zeiten steigender Kriminalität und vermehrter Wohnungseinbrüche entsteht dringender Handlungsbedarf seitens der Eigentümer - auch der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. So sind technische Sicherungsvorkehrungen in den Objekten und Wohnungen sowie die Gestaltung von Außenanlagen unmittelbar durch die Wohnungsunternehmen beeinflussbar. Auch die gefühlte Sicherheit der Bewohner kann erheblich gesteigert werden - insbesondere dann, wenn soziale und kulturelle Maßnahmen im Wohngebiet das hochwertige Management der Immobilien ergänzen und Schritte zu einer Steigerung der Nutzungsverantwortung unternommen werden.

Sicherheit ist ein Grundbedürfnis

Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden der Mieter eine große Bedeutung. Umfragen zeigen, dass die Verbesserung der öffentlichen Sicherheit auch weiterhin eine große Herausforderung für die Zukunft darstellt. Subjektiv empfundene Unsicherheit ist vor allem in städtischen Lebensumfeldern festzustellen. Bei der Frage, wie sicher man sich nachts auf den Straßen der eigenen Wohngegend fühlt, weist fast ein Viertel der Bevölkerung auf Defizite hin. In großen Mehrfamilienhaussiedlungen fällt dieser Anteil noch größer aus.

Hier findet sich auch der Handlungsansatz für die Wohnungswirtschaft. Oft stehen größere zusammenhängende Wohnungsbestände im Eigentum einzelner Unternehmen. Dort haben die Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, durch entsprechende Maßnahmen zu einem erhöhten Sicherheitsgefühl im Quartier beizutragen. Selbstverständlich ist es auch möglich, in einzelnen „Leuchtturmprojekten“ besondere Sicherheitsakzente zu setzen. Die Strahlwirkung auf ein ganzes Wohngebiet ist hier aber begrenzt.

Der neue Pavillon des Mietertreffs hat nicht nur eine hohe Bedeutung für die Senioren unter den Bauverein-Mietern. Denn mit den angebotenen Kursen und Veranstaltungen stärkt er den Austausch und den Zusammenhalt der Nachbarschaften

Noch zu wenige Wohnungsunternehmen nehmen Unterstützung in Anspruch

In Niedersachen gibt es ein breites Netzwerk, das sich dem Thema „Sicheres Wohnen“ widmet. In der Sicherheitspartnerschaft (SIPA) haben sich vor mehr als zehn Jahren Politik, Verwaltung, Architekten, Planer und Wohnungswirtschaft zusammengetan, um Grundlagen für „beschützende Wohnquartiere“ zu erarbeiten. So hat die SIPA eine bundesweit beachtete Orientierungshilfe für Investoren und Bewohner formuliert. Sie zeigt auf, dass es mitunter nur kleiner Korrekturen bedarf, um das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen in den Häusern, Straßen oder Stadtteilen nachhaltig zu stärken.

Die sozial orientierten kommunalen Wohnungsgesellschaften und die zahlreichen Wohnungsge-

Quelle: Wunstorfer Bauverein

Übergabe des Qualitätssiegels für sicheres Wohnen im Februar 2016 durch die niedersächsische Justizministerin Antje Niewisch-Lennartz (r.) an die Bauverein-Geschäftsführung Erika Thake und Michael Nahrstedt sowie Kathrin Zarbock (l.)

In abschließbaren Fahrradhäusern können die Bewohner ihre Räder geschützt abstellen

nossenschaften sind in diesem Prozess Vorreiter und Lernende zugleich. Viele ihrer Wohnprojekte wurden bereits mit dem Qualitätssiegel ausgezeichnet. Bei Neubauvorhaben ist die Planung von Sicherheit im und rund ums Haus längst Standard. Andernorts wird unter Sicherheitsaspekten nachgebessert - sei es bei der Wegeführung, der Beleuchtung oder der Gestaltung von Hauseingangsbereichen. Die Beratungsteams der Landeskriminalämter spielrn dabei eine zentrale, sehr hilfreiche Rolle.

Auch weiche Aspekte einbeziehen

Auch der Wunstorfer Bauverein hat bereits von der Expertise der Berater des LKA Niedersachsen profitiert. Frühzeitig waren sie in die Planung für ein Neubauprojekt einbezogen. Ergebnis war eine Handlungsempfehlung der Polizei, die u. a. zahlreiche Vorschläge zum Orientierungs- und Beleuchtungskonzept, zur Gestaltung der Außenbereiche und zur technischen Sicherheitsausstattung bei Fenster und Türen umfasst. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind oft mit überschaubaren Mehrkosten verbunden und nur geringem zusätzlichem Aufwand zu realisieren.

Die Empfehlungen für den Neubau helfen im „Altbestand“ nur begrenzt. Natürlich können Empfehlungen zu Sicherheitsstandards z. B. für Fenster und Wohnungseingangstüren in die laufende Instandhaltung übernommen werden. Das ist aber noch nicht alles. Es geht besonders um das Sicherheitsgefühl in den älteren Quartieren. Ziel der SIPA ist die Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität der Städte und Gemeinden. Dabei wird der Fokus auf das Thema Sicherheit in Wohngebieten gelegt. Das Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ist ein sichtbares Zeichen dafür, dass sich derartige Konzepte lohnen.

Für die Vergabe des Qualitätssiegels werden neben technischen, objektiven Sicherheitsvorkehrungen auch Aspekte einbezogen, die die subjektive, gefühlte Sicherheitslage betreffen. Dabei handelt es sich z. B. um die Förderung funktionierender Nachbarschaften, die Gewährleistung der Sauberkeit von Innen- und Außenanlagen und die Einbindung bzw. die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Nahverkehrsmitteln.

Auszeichnung für ein ganzes Quartier

Bisher wurde das Qualitätssiegel überwiegend für einzelne Objekte vergeben; in Wunstorf nun erstmals für ein ganzes Quartier.

Der Wunstorfer Bauverein hatte sich mit einer Siedlung beworben, die insgesamt 34 Gebäude mit 298 Wohnungen umfasst, die sich auf sieben Straßenzüge verteilen. Nach Durchlaufen des Qualifizierungsprozesses und nach dem abschließenden Audit stand fest, dass die Kriterien erfüllt wurden. „Das Qualitätssiegel für ein ganzes Gebäudeensemble. Das ist in der Historie des Siegels bisher einzigartig“, betonte Justizministerin Antje Niewisch-Lennartz bei der Übergabe der Auszeichnung. Sie war zur feierlichen Überreichung der Urkunde persönlich nach Wunstorf gekommen.

Ausschlaggebend für die Vergabe waren neben den gut einsehbaren und gepflegten Außenanlagen, die Sicherheitsausstattung der Objekte sowie die Begegnungsstätte für die Anwohner, der „Wilhelm-Busch-Pavillon“. Ferner gewürdigt wurde die gute Erreichbarkeit der Verwaltung. Besonders die kurzen Reaktionszeiten und die im Notfall gesicherte schnelle Hilfe vor Ort sind für Mieter wichtig.

Die Wohnungswirtschaft kann durch ihre eigenen Aktivitäten viel zur realen und auch zur empfundenen Sicherheit beitragen. Vor allem die Ausweitung der Maßnahmen auf ganze Quartiere zeigt Wirkung und schlägt sich letztendlich in einer besseren Vermietbarkeit der Wohnungsbestände nieder.

Weitere Informationen:
www.wbauverein.de und
www.sipa-niedersachsen.de

Quelle: Stephan Baumann, Agentur bild_raum

Dieses 5-geschossige Studentenwohnhaus ist Teil einer neuen Mietwohnanlage im Stadtteil Oststadt. Ende 2014 waren die insgesamt sechs Gebäude mit 48 Mietwohnungen und 55 Studenten-Appartements bezugsfertig

Quelle: Stephan Baumann, Agentur bild_raum

Einer von zwei Neubauten in der Karl-Flößer-Straße im Karlsruher Stadtteil Oberreut

Neubaustrategie

Karlsruher Volkswohnung baut 1.500 Wohnungen

Die Karlsruher Volkswohnung GmbH wird in den kommenden Jahren rund 1.500 Mietwohnungen schaffen, von denen ca. 60% der Mietpreisbindung unterliegen werden. Dafür will das Unternehmen in den nächsten fünf Jahren rund 215 Mio. € investieren.

In den letzten beiden Jahren wurden in den Stadtteilen Oststadt, Grünwinkel und Oberreut über 300 Einheiten fertig gestellt. Aktuell entstehen im Neubaugebiet Knielingen 2.0 über 150 Mietwohnungen, in den Stadtteilen Knielingen und Grünwinkel etwa 100, im Rintheimer Feld 114 sowie im Rahmen des Projekts „gemeinsam Leben in der Waldstadt“ 38 Einheiten. Weitere Vorhaben sind in Planung.

Neben Senioren stehen die Zielgruppen Studenten und Single-Haushalte im Fokus der Projekte. Das Wohnungsangebot des Unternehmens beinhaltet bisher im Wesentlichen 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen und wird künftig ergänzt durch ein verstärktes Angebot an 1-Zimmer-Wohnungen. In den Neubauten ermöglicht die Volkswohnung moderne Wohnkonzepte und flexible Nutzungen; so werden z. B. Wohngemeinschaftsmodelle und Wohnraumanpassung im Alter unterstützt.

Die Neubauvorhaben werden vorrangig auf noch freien Grundstücken im eigenem Besitz errichtet, wobei in den kommenden Jahren auch Verdichtungspotenziale in den Beständen – in Form von behutsamen Anbauten, freistehenden Neubauten und Aufstockungen – genutzt werden sollen.

Sämtliche Neubaumaßnahmen der Volkswohnung werden unter der Prämisse eines niedrigen Primärenergiebedarfs und geringer Transmissionswärmeverluste errichtet; die in der EnEV definierten Höchstwerte eines vergleichbaren Referenzgebäudes werden unterschritten. Aktuellen Förderstandards entsprechend erfüllen die Neubauvorhaben den KfW-Effizienzhaus-Standard 55.

Weitere Informationen:
www.volkswohnung.com

Moderner Wohnraum in Innenstadtlage

68 Wohnungen im Goethepark

Die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH baut im Projekt „Goethepark“ in der Wolfsburger Stadtmitte 68 Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen. Das Projekt entsteht im Zentrum des Innenstadtquartiers „Die Höfe“. Zehn der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden rollstuhlgerecht sein. Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizungen, bodentiefe Fenster und Balkone oder Terrassen. Die Neubauten werden den KfW-Effizienzhaus-55-Standard erfüllen und sollen teilweise mit Energien aus regenerativen Quellen versorgt werden. Die Nettokaltmiete wird zwischen 10,50 und 11,50 €/m² liegen. Das gesamte Neubauprojekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2017 abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen beträgt rund 26 Mio. €.

Quelle: Neuland

Luftbild aus dem März 2016. Im Mai 2016 fand das Richtfest statt
Das Wohnquartier namens „Goethepark“ schließt an „Die Höfe“ an, ein historisch gewachsenes Quartier im Wolfsburger Zentrum

Weitere Informationen:
www.nld.de

Aufwertung in Chemnitz

GGG modernisiert Wohnhaus und Ladenzeile

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschafts mbH (GGG) in Chemnitz gestaltet für 800.000 € den Arkadengang des Wohnhauses Rosenhof 4-14 neu. Zunächst werden die vorhandenen Werbeanlagen demontiert. Anschließend werden im Gewerbebereich die Fassade und die Schaufensterfront erneuert sowie ein neues Beleuchtungskonzept innerhalb der Arkaden umgesetzt. Darüber hinaus entstehen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss neue 1-Raum-Wohnungen.
Das Wohnhaus Am Karbel 40-44 wurde bereits im März 2016 durch die GGG saniert. Für rund 1,5 Mio. € wurden neue Balkone angebaut, vorhandene Balkone saniert, ebenerdig erreichbare Aufzüge ein- sowie die Hauseingänge umgebaut. Auch die Fassade erhielt eine neue Gestaltung.
In einem zweiten Sanierungsabschnitt wird das benachbarte Gebäude Am Karbel 48-52 mit insgesamt 95 Wohnungen erneuert. Für rund 1,4 Mio. € werden bei dem baugleichen Gebäude ebenfalls Balkone angebaut, die vorhandenen Barrieren reduziert und neue Aufzüge eingebaut. Die Wohnungen sind speziell für ältere Mieter oder für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen konzipiert. Auch führt die Zusammenlegung von Wohnungen zur Schaffung familienfreundlicher Grundrisse, und die Wohnungen weisen nun Wohnflächen zwischen 37 m² und 120 m² auf.

Quelle: GGG

Am Chemnitzer Rosenhof 4-14 werden der Arkadengang und die Fassade der Ladenzeile erneuert

Weitere Informationen:
www.ggg.de

STOPP!

Türen bremst man heute besser mit Stoppern von nie wieder bohren.

Gerade in engen Wohnungen ist das Kollisionsrisiko von Türen mit Möbeln und Wänden hoch. Türstopper können dies vermeiden, allerdings oft zum Leidwesen teurer Bodenbeläge und darunter verborgener Leitungen.

Stopper von **nie wieder bohren.** sind die schonende Alternative auf den meisten Hartböden wie Fliesen, Naturstein, Holz, PVC oder Laminat. Sie sind einfach und schnell zu montieren und auch nach Jahren noch rückstandslos entfernbar.

Ganz sicher.
Sprechen Sie uns an!

Unsere Klebetechnik ist:

PLUS X AWARD
ausgezeichnet als:
BESTES PRODUKT 2016/2017

nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebetechnik

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

nie wieder bohren.®

Genossenschaftlicher Neubau

78 altersgerechte Wohnungen in Reudnitz-Thonberg

Quelle: S&P Ingenieure und Architekten

An der Leipziger Kregelstraße entstehen 78 altersgerechte Wohnungen

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG baut 78 seniorengerechte 1- bis 3-Raum-Wohnungen im Leipziger Ortsteil Reudnitz-Thonberg. Neben den Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 30 und 65 m² entsteht in dem Projekt auch eine Gewerbeeinheit für einen Service-Dienstleister. Noch in diesem Sommer soll der Grundstein für den 3-Geschosser gelegt werden. Der Wohnblock ist als Winkel zwischen der Kregel- und der Stötteritzer Straße geplant. Die Außenanlagen sollen nach Angaben der UNITAS mit einem hohen Grünflächenanteil sowie Erholungs- und Bewegungsflächen gestaltet werden. Mitte 2017 soll der Neubau bezugsfertig sein.
Die Wohnungsgenossenschaft schafft hier ein Angebot speziell für ältere Menschen, da allein in den letzten 15 Jahren die Anzahl der über 75-jährigen Leipziger von 39.000 auf über 60.000 stieg und Prognosen zufolge 2025 jeder zehnte Sachse 80 Jahre oder älter sein werde. Der Standort in Reudnitz-Thonberg sei ideal für dieses Projekt, weil dort Infrastruktur, Nahversorgung und Nachbarschaft besonders geeignet erschienen, sagte UNITAS-Vorstand Steffen Foede. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, ein Ärztezentraum, die Alte Messe sowie ein Handwerkerhof.

Weitere Informationen:
www.wg-unitas.de

Familiengerecht und barrierefrei

Zielgruppengerechte Neubauprojekte in Hannover

Bei der Spar- und Bauverein eG Hannover befinden sich zwei Neubauprojekte in der Realisation und drei weitere in Planung. So entstehen im Stadtteil Limmer auf einem 6.000 m² großen Areal zwischen Sackmannstraße und Große Straße derzeit 33 z. T. behindertengerechte 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sowie 13 familiengerechte Maisonette-Wohnungen mit jeweils 3 bis 5 Zimmern und kleinem Garten. Ferner errichtet die Genossenschaft im Stadtteil Groß-Buchholz im Rahmen einer Nachverdichtung drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 barrierefreien 2-Zimmer-Wohnungen. In Groß-Buchholz soll zudem noch im dritten Quartal 2016 auf einem Eckgrundstück mit dem Bau von 34 Wohneinheiten begonnen werden, um ein familienfreundliches Quartier zu schaffen. Die Abbrucharbeiten von wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähigen Häusern im Herbst 2015 waren der Startschuss für ein neues Projekt in Vahrenwald. Dort werden 90 moderne Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen realisiert. Außerdem entstehen an der Levester Straße in Oberricklingen 32 Wohneinheiten, die sich durch hohen energetischen Standard auszeichnen und dort ebenfalls den Bestand an barrierefreien Wohnungen erhöhen.

Quelle: Spar- und Bauverein eG

Luftaufnahme des Projektes Sackmannstraße in Hannover-Limmer

Weitere Informationen:
www.spar-undbauverein.de

ERSATZNEUBAUPROJEKT

SEWOBA baut drei Mehrfamilienhäuser

Anfang Mai begann die SEWOBA GmbH Seelower Wohnungsbaugesellschaft mit dem Neubau von drei Mehrfamilienhäusern in der Frankfurter Straße in Seelow. Das Unternehmen investiert rund 3,2 Mio. € in den Bau von insgesamt 21 Wohnungen. Ursprünglich befand sich auf dem Gelände eine alte Villa, deren Sanierung zunächst geplant war, sich jedoch als wirtschaftlich nicht tragfähig erwies. Im größten der drei Neubauten sind neun barrierefreie Wohnungen geplant, drei davon werden behindertengerecht sein. Die beiden anderen Gebäude beinhalten jeweils sechs für Familien konzipierte Wohnungen. Zu allen Mieteinheiten gehören Balkone oder Terrassen. Die Wohnfläche der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen reicht von 56 bis 91 m². Alle Wohnungen weisen eine Dreifachverglasung auf und sind energetisch auf dem neuesten Stand, so die SEWOBA. Alternative Energien werden mit auf den Dächern angebrachten Solarmodulen genutzt. Der Innenhof soll durch großzügige Grün- und Spielflächen geprägt werden.

Weitere Informationen:
www.sewoba.de

Flüchtlingsunterbringung

Gemeinschaftsunterkunft in Modulbauweise

Mit einem in Rekordzeit errichteten modularen Gebäude unterstützt die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin das Land Berlin bei der Bewältigung des Flüchtlingzuzuges. In der Bernauer Straße im Berliner Ortsteil Tegel-Süd entsteht ein 9-geschossiges Gebäude mit Wohn- und Gemeinschaftsräumen für rund 230 Geflüchtete, das voraussichtlich noch 2016 fertig gestellt werden soll. Mit dem Bau reagiert das Wohnungsunternehmen auf den dringenden Bedarf von Mietwohnungen und Flüchtlingsunterkünften, nach dieser Erstnutzung wird das Gebäude in den regulären Vermietungsbestand übergehen.
Bei dem modularen Neubau in der Bernauer Straße handelt es sich um die erste Gemeinschaftsunterkunft, welche die Gewobag errichtet. Eine weitere Unterkunft ist in Berlin-Spandau in Planung. Außerdem beabsichtigt das Unternehmen, in einer ehemaligen Geschäftsstelle in der Paul-Hertz-Siedlung 80 unbegleitete minderjährige Geflüchtete unterzubringen.

Quelle: Gewobag

So wird der Neubau in der Bernauer Straße 138a zukünftig aussehen

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Techem Funk-Rauchwarnmelder mit Ferninspektion.

Rauchwarnmelder sind in den meisten Bundesländern Pflicht. Daher unterstützen wir die Wohnungswirtschaft bei Planung, Einbau und Instandhaltung, damit Sie rechtlich immer auf der sicheren Seite sind. Und das Beste ist: Dank Ferninspektion und Techem Rauchwarnmelderservice muss die Wohnung zur Überprüfung nicht mehr betreten werden. So minimieren Sie den Aufwand für Ihre Verwaltung. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)
www.techem.de/rauchwarnmelder

techem
Näher sein. Weiter denken.

Rauchwarnmelderpflicht

Übergangsfrist für Bestandsbauten endet in mehreren Bundesländern

Das Risiko, an einer Rauchvergiftung zu sterben, hängt stark vom Wohnort ab – so lautet das Fazit einer im November 2015 veröffentlichten Forsa-Studie*. Denn: Zum Zeitraum der Erstellung der Studie unterschied sich die Ausstattungsquote der Wohnräume mit Rauchwarnmeldern regional sehr deutlich.

Friedemann Kuppler
Leitung Verbandsarbeit und Fachpresse
Kalorimeta AG & Co. KG
Hamburg

Baden-Württemberg geht voran: Hier wurde durchschnittlich bereits jeder zweite Raum mit einem Rauchwarnmelder ausgerüstet. In Bayern dagegen beträgt der Anteil der Wohnräume mit einem Rauchwarnmelder im Schnitt lediglich 25%. In Niedersachsen, dem Saarland, Nordrhein-Westfalen und Sachsen-Anhalt schwankt die Ausstattungsquote zwischen 30 und 35%. Allerdings: Im letzten halben Jahr hat sich einiges getan. Mit Sachsen, Brandenburg und Berlin führten auch die verbliebenen Bundesländer ohne Regelung die Rauchwarnmelderpflicht in ihren jeweiligen Landesbauordnungen ein. In Berlin müssen Neubauten ab 1. Januar 2017 mit den Meldern ausgestattet sein; in Sachsen gilt das schon seit 1. Januar 2016, in Brandenburg seit 1. Juli 2016. Aber auch Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und Bayern müssen sich beeilen: Am 31. Dezember 2016 (NRW) bzw. 31. Dezember 2017 (Bayern) enden die Übergangsfristen für Bestandsbauten.

Obwohl nun alle Bundesländer über eine gesetzliche Regelung verfügen, gibt es aus Sicht der Dienstleister dennoch Verbesserungsbedarf: In Sachsen z. B. betrifft die in Kraft getretene Rauchwarnmelderpflicht lediglich Neubauten. Bestandsbauten sind von der Regelung ausgenommen; eine Änderung ist zumindest mittelfristig nicht geplant.

Quelle: Kalo

Vorsicht in NRW und Bayern: Die Praxis zeigt, gerade gegen Ende der Übergangsfrist werden viele Aufträge ausgelöst, es kann zu Engpässen bei Rauchwarnmeldern und Kapazitäten kommen

Rechtzeitig handeln

Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer in NRW und Bayern sollten sich beeilen, falls sie ihre Gebäude noch nicht mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben. Durch die endenden Übergangsfristen ist eine große Zahl an Aufträgen zu erwarten, sodass es zu Lieferengpässen kommen kann. Hinzu kommt der hohe personelle Aufwand zur Installation der Geräte vor Ort. Wer noch keine Entscheidung hinsichtlich eines Dienstleisters in diesem Bereich getroffen hat, sollte sich beeilen. Denn hier ist der Gebäudeeigentümer verpflichtet, für die Ausstattung seiner Liegenschaft mit Rauchwarnmeldern zu sorgen. Bei der Beauftragung sollte ein strategischer Partner mit der Installation der Melder betraut werden, um Rechtssicherheit zu gewährleisten – und zwar rechtzeitig. Bewohner müssen über den Einbau der Rauchwarnmelder informiert und Termine abgestimmt werden, damit die Geräte installiert werden können. Die Praxis zeigt: Gerade gegen Ende der Übergangsfrist werden viele Aufträge ausgelöst, es kann zu Engpässen bei Rauchwarnmeldern und Kapazitäten kommen.

Ein Beispiel aus Münster

Die Wohn+Stadtbau GmbH, das Wohnungsunternehmen der Stadt Münster, hat sich bereits Anfang des Jahres 2015 um die Ausstattung seiner Liegenschaften mit Rauchwarnmeldern gekümmert. Ab September 2015 wurden in allen Wohnungen Neugeräte installiert; bereits vorhandene Geräte wurden dabei durch neue Modelle ersetzt. Es handelt sich dabei um konventionelle Rauchwarnmelder. Über einen Zeitraum von ca. fünf Monaten hinweg wurden die Geräte installiert. Inzwischen sind die rund 6.000 Wohnungen der Wohn+Stadtbau GmbH mit insgesamt ca. 18.500 Rauchwarnmeldern geschützt. Das Wohnungsunternehmen ging über die gesetzlichen Vorgaben hinaus und ließ die Melder nicht nur in Fluren, Schlaf- und Kinderzimmern, sondern auch in den Wohnzimmern anbringen. ▶

EINBAUPFLICHT VON RAUCHWARNMELDERN IN DEUTSCHLAND

Quelle: Kalo

Bundesland	Einbaupflicht	Umsetzungspflicht	Verantwortlichkeit	
Baden-Württemberg	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2014 Neubauten: seit dem 10.7.2013	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Inspektions- und Wartungspflicht
Bayern	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2017 Neubauten: seit dem 1.1.2013	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Inspektions- und Wartungspflicht
Berlin	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2020 Neubauten: ab dem 1.1.2017	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	Eigentümer
Brandenburg	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2020 Neubauten: ab dem 1.7.2016	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	Eigentümer
Bremen	Ja	bestehende Wohnungen: seit 31.12.2015 Neu- und Umbauten: seit dem 1.5.2010	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Inspektions- und Wartungspflicht
Hamburg	Ja	Rauchwarnmelderpflicht in jeder Mietwohnung seit dem 31.12.2010	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Inspektions- und Wartungspflicht
Hessen	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2014 Neu- und Umbauten: seit dem 24.6.2005	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Inspektions- und Wartungspflicht
Mecklenburg-Vorpommern	Ja	Rauchwarnmelderpflicht in jeder Mietwohnung seit dem 31.12.2009	Einbau:	der Bewohner/Mieter
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter
Niedersachsen	Ja	bestehende Wohnungen: seit 31.12.2015	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	Mieter, Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben
Nordrhein-Westfalen	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2016 Neu- und Umbauten: seit dem 1.4.2013	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31. März 2013 selbst übernommen
Rheinland-Pfalz	Ja	Rauchwarnmelderpflicht in jeder Mietwohnung seit dem 12.7.2012	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	Eigentümer
Saarland	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2016 Neu- und Umbauten: seit dem 18.2.2004	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	Eigentümer
Sachsen	Ja	bestehende Wohnungen: keine Einbaupflicht Neu- und Umbauten: seit dem 1.1.2016	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Inspektions- und Wartungspflicht
Sachsen-Anhalt	Ja	bestehende Wohnungen: seit 31.12.2015 Neu- und Umbauten: seit dem 17.12.2009	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	Eigentümer
Schleswig-Holstein	Ja	Rauchwarnmelderpflicht in jeder Mietwohnung seit dem 31.12.2010	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	der Bewohner/Mieter der Wohnung, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Inspektions- und Wartungspflicht
Thüringen	Ja	bestehende Wohnungen: bis zum 31.12.2018 Neu- und Umbauten: seit dem 29.2.2008	Einbau:	Eigentümer
			Inspektion & Wartung:	Eigentümer

Quelle: klein_design_photography

400 Brandtote und zehnmal so viele Verletze gibt es nach Angaben des Forums Brandrauchprävention pro Jahr in Deutschland

Sebastian Albers, Prokurist und Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung der Wohn+Stadtbau, erklärt, warum sich das Unternehmen für einen professionellen Dienstleister entschieden hat: „Die Preis- und Leistungsbeschreibung von Kalo hat uns im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung überzeugt." Zudem sei das Serviceangebot attraktiv gewesen; so werde z. B. eine 24-Stunden-Rufbereitschaft für Störfälle gewährleistet.
Das 1928 gegründete Wohnungsunternehmen verfügt über gemischte Bestände und erweitert seinen Wohnungsbestand aktuell durch Neubauprojekte, z. B. für Studenten oder Senioren.

So erkennt man einen guten Rauchwarnmelder

Alle Rauchwarnmelder müssen das CE-Zeichen tragen. Damit bestätigt ein zugelassenes Prüflabor, dass die Mindestanforderungen der EN 14604 eingehalten werden. Zusätzlich empfiehlt es sich, ein Gerät mit dem Q-Prüfsiegel auszuwählen. Für zusätzliche Sicherheit sorgen das VdS- und KRIWAN-Prüfzeichen, sie stellen höhere Anforderungen und werden nur an Geräte vergeben, die einen zehnjährigen Betrieb gewährleisten. Außerdem verfügen sie über weitere Qualitätsmerkmale: sichere Raucherkennung durch intelligente Auswertesensorik und ein spezielles Gehäusedesign, eine hohe Täuschungsalarmsicherheit, eine fest eingelötete Batterie mit mindestens zehn Jahren Batteriestandzeit, Test- und Stummschalter sowie die Verschmutzungsprognose im Selbsttest.

Umsetzung und Dokumentation

Die Montage der Rauchwarnmelder muss von den Wohnungsnutzern schriftlich bestätigt werden. Wichtig ist außerdem eine konsequente Restantenverfolgung. So ist eine rechtssichere Umsetzung und Dokumentation der Rauchwarnmelderpflicht gewährleistet.
Werden die Geräte gemietet, ist der Gerätevermieter für eine ordnungsgemäße Funktion während der gesamten Mietlaufzeit verantwortlich.

Wahlfreiheit für den Kunden

Das Geräteangebot ist groß. Konventionelle Rauchwarnmelder werden jährlich in einer Sichtprüfung durch zertifiziertes Fachpersonal in Augenschein genommen und auf ihre Funktionalität hin überprüft. Dabei wird auch kontrolliert, ob die Melder noch an ihren jeweiligen Bestimmungsorten sind. Die Bestätigung der Wartung erfolgt durch den Wohnungsnutzer. Funkrauchwarnmelder werden durch eine Ferninspektion überprüft: Hierbei werden alle wichtigen Geräteparameter, wie der Verschmutzungsgrad der Rauchkammer, der Demontageschutz, ob sich Hindernisse in seiner Nähe befinden und die Batteriespannung überprüft - ohne die Wohnung betreten zu müssen. Bei Funkmeldern wird ein elektronisches Prüfprotokoll erstellt.

Mieter müssen den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden

Mit dem BGH-Urteil vom 8. Februar 2013 (V ZR 238/11) kann eine WEG den Einbau neuer Rauchwarnmelder sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages beschließen. Einzelne Wohnungseigentümer können sich nicht gegen den Beschluss der Mehrheit wehren und die Montage oder Wartung in eigener Regie erledigen, sofern eine Einbaupflicht im Landesrecht verankert ist. Die Montage der Rauchwarnmelder stellt auch keinen Eingriff ins Sondereigentum dar, da die Montage an der Decke (Gemeinschaftseigentum) erfolgt. Auch ist die Übertragung der Wartungspflicht von Rauchwarnmeldern an die Mieter in einigen Bundesländern möglich (außer: Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen). Allerdings birgt das Risiken: Überträgt der Verwalter bzw. Eigentümer die Wartungspflicht an die Mieter, entlässt ihn das nicht vollständig aus der Haftung. Laut Rechtsexperten ist es denkbar, dass den Mieter im Schadensfall trotz übertragener Wartungspflicht nur eine Mitschuld treffen könnte. Nach zivilrechtlichen Grundsätzen hat der Eigentümer im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht ohnehin für den Schutz der Mieter und deren Besuchern vor vermeidbaren Gefahren zu sorgen. Somit hat der Eigentümer auch die Funktionssicherheit technischer Geräte zu gewährleisten.
Darüber hinaus ergibt sich ein weiterer Aspekt: Überträgt der Eigentümer die Wartung auf seinen Mieter, müsste er überprüfen, ob der Mieter seine Wartungspflicht auch erfüllt hat. Zudem stellt sich die Frage, ob ältere Bewohner aus gesundheitlichen Gründen überhaupt dazu in der Lage sind, diese zuverlässig auszuführen. Dieses Thema könnte die Branche in den kommenden Jahren weiter beschäftigen. ■

* Zur Studie: Im August 2015 befragte das Meinungsforschungsinstitut Forsa jeweils 1.000 Personen über 19 Jahre in Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen, dem Saarland, Sachsen-Anhalt und Nordrhein-Westfalen.

WE MANAGE IT FOR YOU

Aareon

Modularer Wohnungsbau

Stapeln, aneinanderreihen, ausbauen: Mit „15^2“ Kosten senken und Zeit sparen

Ein Quadrat, die Seitenlängen jeweils 15 m – das ist die Grundidee, auf die die Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg (SBV) in Zukunft bauen will. Das Projekt „15^2“ ist die Antwort der Flensburger Wohnungsbaugenossenschaft auf die aktuelle Situation: Auf der einen Seite stehen Baukosten, die in den vergangenen Jahren drastisch gestiegen sind. Auf der anderen Seite gibt es einen steigenden Bedarf an Wohnraum – besonders im öffentlich geförderten Bereich.

Imke Voigtländer
freie Journalistin
Flensburg

Welche Bauelemente sind bei einem Haus die Basis? Was können wir auch weglassen? Und wie können wir ein Basishaus so planen, dass wir es jederzeit mit zusätzlichen Elementen wie Balkonen und Fahrstuhl nachrüsten können? Diese drei Fragen hat der SBV dem Team des Flensburger Architektenbüro Asmussen + Partner (A + P) ins Aufgabenheft geschrieben. Der Auftrag: ein Konzept für modularen Wohnungsbau mit standardisierten Bauelementen.

„Da das Haus auf verschiedene Grundstücke passen sollte, haben wir uns schnell für die quadratische Grundform entschieden", erklärt Volker Dücker, Architekt und einer der beiden Geschäftsführer des Architektenbüros. „So kann man es am einfachsten nach dem Lichteinfall ausrichten." Die Seitenlängen von jeweils 15 Metern ergaben sich wiederum aus den Anforderungen an Wohnungsanzahl und -größe.

Zwei bis drei Wohnungen je Geschoss

Die Antworten auf die Eingangsfragen sind inzwischen in einem Grundriss mit zahlreichen Variationsmöglichkeiten festgehalten. Der Grundriss schafft je Geschoss Platz für zwei oder drei Wohnungen, dazu Raum für Fahrstuhl oder Abstellfläche, Versorgungsschächte, Treppenhaus oder Laubengang. Bis zu acht solcher Geschosse könnten aufeinandergestapelt und wahlweise durch Staffelgeschosse abgeschlossen werden. Geplant sind jedoch zunächst nur Gebäude mit zwei bis fünf Geschossen. „Natürlich kann man auch mehrere Gebäude in Reihe miteinander zu größeren Gebäudekomplexen verbinden", ergänzt Dücker.

Musterlösung mit erheblicher Zeitersparnis

„Wir haben jetzt eine Musterlösung für Planung und Statik in der Schublade, die wir für viele Vorhaben einsetzen können", fasst Frank Jürgensen zusammen. Jürgensen ist beim SBV Leiter der Abteilung Technik. Wie sein Kollege Jörg Neumann ist er überzeugt: „Das neue Konzept spart nicht nur Geld, sondern auch viel Zeit." Neumann, der die Abteilung Portfolio leitet, erklärt: „Wir gehen davon aus, dass die zukünftigen Bauantragsverfahren erheblich schneller abgeschlossen werden können." Schließlich müssen nicht nur die Planungen im Großen, auch die für einzelne Bereiche des Hausbaus nicht immer wieder aufs Neue ▶

SBV IN ZAHLEN

Gegründet:	1949
Wohnungseinheiten:	6.914
Mitarbeiter:	109 (Juni 2016)
Mitglieder:	9.438 (Mai 2016)
Jahresüberschuss 2015:	ca. 2,2 Mio. €

Vorstand:
Raimund Dankowski (Vorsitzender), Jürgen Möller

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

Quelle aller Bilder: Asmussen + Partner, Flensburg

So könnten sie aussehen – die neuen Modulhäuser des SBV

Mustergrundriss mit Platz für drei Wohnungen, Treppenhaus und Fahrstuhl

angegangen werden. Das gilt z. B. für die Haustechnik und den Schallschutz.
Architekt Volker Dücker und SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski rechnen damit, dass Gebäude nach den „15²“-Plänen bereits nach einem Jahr bezugsfertig sein werden. Bisher können von der Idee bis zum Baustart auch schon einmal mehr als drei Jahre vergehen. Die Zusage vom Land, dass diese Gebäude förderfähig sind, liegt bereits vor. Auch die Flensburger Stadtplaner haben grundsätzlich Zustimmung zu den Entwürfen signalisiert.
Die Kosten für die Planungsarbeiten zu „15²“ werden sich schnell amortisieren. Der Aufwand für das Projekt sei kaum höher gewesen als für die Planung eines Einzelgebäudes, betont Frank Jürgensen.

GUTER NAME? GUTE IDEE!

Wer heute in der Wohnungswirtschaft ein neues Projekt auf den Markt bringen möchte, braucht nicht nur eine zündende Idee und ein gutes Architekten- und Planungsteam. Um sich in der (Fach-)Öffentlichkeit ins Gespräch zu bringen, muss das eigene Projekt zur Marke werden: mit einem einfachen, aber originellen Logo und einem kurzen, einprägsamen Namen. Statt eine Werbeagentur zu beauftragen, hat der SBV seine Mitarbeiter aufgerufen, Namensvorschläge für das neue Modulhaus zu machen. „15²“ hat das Rennen gemacht – der Vorschlag einer Auszubildenden.

Vom Basishaus zur Vollausstattung

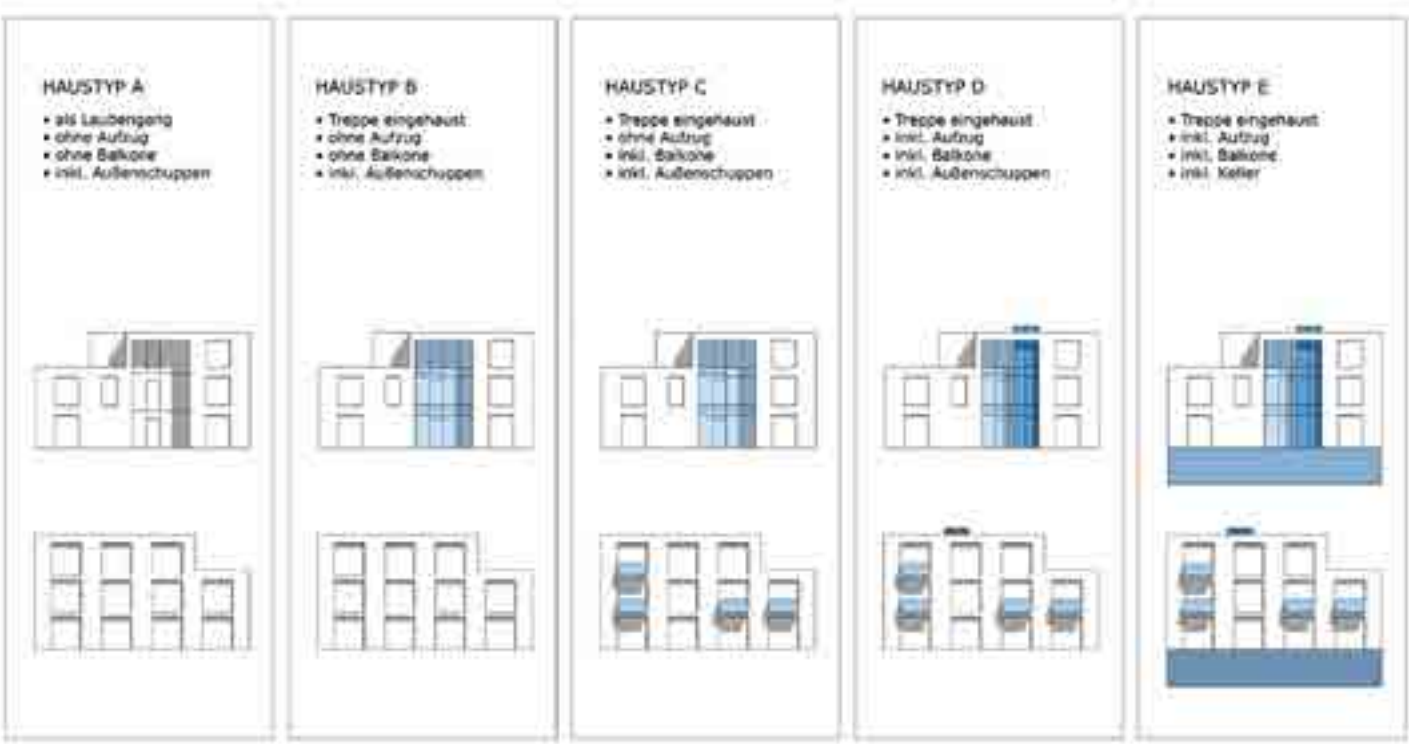
Die modulare Bauweise bietet über die Gebäudehöhe hinaus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten in der Ausstattung:

- Bei **Haustyp A**, der einfachsten Variante, wird auf Keller, Aufzug, Treppenhaus und Balkone verzichtet. Stattdessen gib es einen Laubengang als Zugang zu den einzelnen Wohnungen. Die fehlenden Kellerräume werden durch zusätzlichen Stauraum in einem Nebengebäude kompensiert.
- **Haustyp B** unterscheidet sich vom Basishaus durch ein eingebautes Treppenhaus. Der Laubengang fällt weg.
- Bei **Haustyp C** kommen zum Treppenhaus Balkone dazu.
- **Haustyp D** hat ein Treppenhaus, Balkone und einen Aufzug, mit dem alle Geschosse bequem erreicht werden können.
- Bei **Haustyp E** fällt das Nebengebäude komplett weg. Dafür gibt es einen Keller. Das kann auf einigen Grundstücken auch aufgrund der Bodenbeschaffenheit bautechnisch sinnvoll sein.

Alle Haustypen sind als „Effizienzhaus 70 Schleswig-Holstein“ geplant und erfüllen damit die Voraussetzung für eine öffentliche Förderung. Zudem sind sie so angelegt, dass sie bereits in der Grundvariante Platz für Fahrstuhl und Treppenhaus vorhalten. Auch die Statik ist so berechnet, dass Balkone ohne Probleme nachträglich angebaut werden können. Nur beim Keller müssen die Bauherren sich von Beginn an festlegen. Nach oben haben sie dann wieder die freie Wahl: Flach-, Giebel- oder Walmdach – je nachdem, was am besten in die Umgebung passt.

Weg frei für Neubaupläne

Dank „15²“ können die Flensburger nun ihre ehrgeizigen Neubaupläne trotz allgemein stark gestiegener Baukosten wirtschaftlich tragfähig umsetzen. Bereits im Mai hatte Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski angekündigt, dass die Genossenschaft in den kommenden fünf Jahren rund 400 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen auf den Markt bringen wird.
Der Herstellungspreis der neuen Modulhäuser liegt ersten Schätzungen nach in den reinen



Die fünf Haustypen zeigen die Variationsmöglichkeiten in der Ausstattung

Baukosten (Kostenpositionen 300/400) je nach Haustyp zwischen 1.450 und 1.800 €/m² Wohnfläche. Es wird jeweils sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen geben.

Baustart noch in 2016

Bereits ab Herbst 2016 können Architekten und Bauherren zusehen, wie das erste „15²“ im Originalmaßstab entsteht. Auf einem Grundstück im Flensburger Osten wird der SBV bis Herbst 2017 drei 3-geschossige Gebäude mit insgesamt 1.200 m² Wohnfläche und 21 Wohnungen bauen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 50 und 85 m² groß. Umgesetzt werden zwei Häuser vom Typ C sowie einmal der Haustyp E. Bei ca. 15 Wohnungen werden Mittel der sozialen Wohnraumförderung eingebunden. Zwei weitere konkrete Projekte mit zusammen über 300 Wohnungen sind für die nächsten Jahre bereits anvisiert.

Kein Einheitsstadtbild

Quadratisch, praktisch, kostengünstig - „und ein Hingucker sollen sie auch werden“, kündigt Jörg Neumann an. Dafür kann beispielsweise die Fassade sorgen: mit farbig gestalteten Putzflächen oder Verblendern. Auch hier gilt: „15²“ ist ein Standard mit vielen Variationsmöglichkeiten.

Ganz ersetzen kann und soll „15²“ die Einzelhausplanungen beim SBV jedoch nicht. „Wir werden auch weiterhin Projekte realisieren, die wir grundstücksindividuell planen“, sagt Raimund Dankowski.

Informationen zum ersten Modulhausprojekt des SBV (Hesttoft) werden ab Herbst 2016 unter **www.sbv-flensburg.de/wohnen/neubauprojekte** zur Verfügung stehen.

LITERATURTIPP

Zukunftsfähige Architektur in enger werdenden Städten

Qualitätvolle Wohnarchitektur und ein qualitätvolles Wohnumfeld beeinflussen die Lebensqualität entscheidend. Doch gerade in Städten und Ballungsräumen fehlen Flächen für Neubauten und das Bauen wird durch vielerlei Vorgaben zunehmend komplexer. Wer heute Wohnungen plant und baut, muss steigende Anforderungen an Energieeffizienz, einen wachsenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum oder Nutzungsflexibilität für sich wandelnde Lebensformen mit berücksichtigen. Denn das, was heute gebaut wird, ist für Jahrzehnte bestimmt. Wie kann, wie sollte Wohnungsbau im urbanen Umfeld heute aussehen?

"WeiterWohnen" gibt anhand von 16 beispielhaften Lösungen, die im Rahmen des Architekturpreises „Auszeichnung vorbildlicher Bauten im Land Hessen 2014“ prämiert wurden, Anregungen für Neubau wie auch Umbau oder Sanierung. Begleitende Texte beleuchten den aktuellen Diskurs zum Thema Wohnungsbau aus verschiedenen Perspektiven.

"WeiterWohnen - Zukunftsfähige Architektur in enger werdenden Städten." Hrsg. von der Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen / Martin Sommer, Jovis Verlag 2016, 160 Seiten mit ca. 300 Abb., 32,00 €, ISBN 978-3-86859-384-6

Die Kölner GAG Immobilien AG verfügt über mehrere Wohnsiedlungen der 1920er Jahre, die allesamt wegen ihrer städtebaulich-architektonischen Qualität und als Zeugnisse der Wirtschafts- und Sozialpolitik der Weimarer Zeit unter Denkmalschutz stehen. Dieses architektonische Erbe macht heute rund 25% des GAG-Wohnungsbestands aus. Ihr Erhalt ist ein wichtiger Beitrag zur Pflege des Kölner Stadtbilds. Zu diesen Beständen gehört die Naumannsiedlung

Wohnen im Denkmal

Die Kölner Naumannsiedlung: Denkmalschutz und Wohnkomfort

Sie gilt als bedeutendes Beispiel für den Siedlungsbau der 1920er Jahre: die Naumannsiedlung in Köln-Riehl. Seit Jahren wird sie aufwändig saniert. Dafür erhielt der Bauherr GAG bereits 2011 mehrere Preise.

Gabriele Kunz
freie Journalistin
Hamburg

Wer in der Naumannsiedlung wohnt, hat es nicht weit zum Rhein oder Kölner Zoo. Bis zur Innenstadt sind es mit öffentlichen Verkehrsmitteln knapp zehn Minuten. Die Siedlung wurde in den Jahren 1927 bis 1929 im Stadtteil Riehl auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei errichtet. Bauherr war die 1913 gegründete Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft AG (GAG); ihre Gestaltung übernahmen die Kölner Architekten Manfred Faber, Otto Scheib, Fritz Fuß und Heinz Lüttgen. Sie gelten als Vertreter des Neuen Bauens und entwarfen eine Siedlung mit 450 Wohnungen in Gebäuden,

angeordnet in Form eines Fünfecks, die weiße Fassaden, rot gerahmte Sprossenfenster und rotweiße Streifenmuster an Eingängen, Torbögen und Treppenaufgängen erhielten. Zur Siedlung gehören Grünflächen und ein kleiner Platz, der nach Friedrich Naumann benannt ist – einem liberalen Politiker der Weimarer Republik.

Günstige Wohnungen für Arbeiterfamilien

Die Anlage war für einkommensschwache Mieter gedacht. Es zogen vor allem kinderreiche Arbeiterfamilien ein, deren Mitglieder bei den Ford- oder den Rheinkabelwerken beschäftigt waren. Später kamen die sog. Gastarbeiter dazu, die mittlerweile auch in der zweiten oder dritten Generation in der Naumannsiedlung leben. Bis in die 1990er Jahre waren die Wohnungen öffentlich gefördert, nun gelten sie mit einfachem Standard als freifinanziert.

Teilweise gab es keine Bäder, fast alle Wohnungen hatten keine Zentralheizung. Geheizt wurde mit Kohleöfen, Ölöfen, Radiatoren oder Gasetagenheizung. „Dennoch war die Naumannsiedlung fast immer vollvermietet“, berichtet Jörg Fleischer, Pressesprecher der GAG Immobilien AG. Dies lag einerseits an der günstigen Kaltmiete zwischen ca. 4,50 €/m² und 6,50 €/m². Andererseits bestanden in der Siedlung aber auch starke familiäre Bande. Es gab eine regelmäßige Nachfrage nach Wohnungen für den Sohn, die Tochter, Enkel, Freunde oder Bekannte.

Mehr Komfort durch Modernisierung

Als die Anlage 1995 unter Denkmalschutz gestellt wurde, befand sie sich weitestgehend im Originalzustand. Im Zweiten Weltkrieg war sie kaum zerstört worden. Die GAG begann 2008 mit der aufwändigen Sanierung, die bis 2017 abgeschlossen sein soll. Sie beschränkte sich zunächst auf Dächer, Fassaden, Türen, Fenster und schadhafte Bausubstanz. Dazu gehörten z. B. die Betonpfähle, auf denen die gesamte Siedlung seinerzeit wegen des Rheinkies-Untergrunds errichtet wurde. Bei Ausschachtungsarbeiten für eine Tiefgarage stellte sich heraus, dass etliche dieser Pfähle nicht bis zum festen Boden reichten. Um die Stabilität zu erhöhen, mussten sie mit einer weiteren Betonschicht ummantelt werden.

Bei der Sanierung spielten auch energetische Gesichtspunkte eine Rolle: Die Siedlung erhielt ein modernes Fernwärmesystem und die Häuserfassaden wurden mit einem 6 cm dicken Wärmeverbundsystem gedämmt. Außerdem entwickelte die GAG in Zusammenarbeit mit den Abfallwirtschaftsbetrieben Köln ein neuartiges Unterflur-Müllsystem. Bisher konnte in den Kellern der Häuser lediglich der Restmüll untergebracht werden. Jetzt sind an fünf Standorten in der Siedlung jeweils drei Einwurfbehälter zu finden. Hier können die Bewohner Restmüll, Altpapier und leere Verpackungen entsorgen, die in unterirdischen Containern gesammelt werden.

Wohnungen mit neuen Grundrissen

Die GAG sanierte aber nicht nur. Sie baute in den Innenhöfen Tiefgaragen, die 206 Stellplätze bieten. Außerdem änderte sie in Abstimmung mit dem Denkmalschutz die Grundrisse der Wohnungen, gestaltete die Raumaufteilung offener und flexibler. Heute bietet die Naumannsiedlung 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die 44 bis 108 m² groß sind. Mehr als 150 Wohnungen kamen durch den Aus- und Umbau von Dachböden, Anbauten und Garagen hinzu: Dach- und Maisonette-Wohnungen sowie Parterre-Wohnungen mit Terrassen und kleinen Gärten.

Durch die Modernisierung erhöhte sich die Miete. Wer neu in die Naumannsiedlung zieht, zahlt 10 €/m². Bei Bestandsmietern, die nach der Modernisierung in die Naumannsiedlung zurückkehrten, orientiert sich die Miete an der bisherigen Höhe. „Teilweise werden Staffelmietverträge abgeschlossen, teilweise gibt es aber auch Mietnachlässe, um vor allem älteren Menschen mit geringer Rente einen Verbleib im vertrauten Umfeld zu ermöglichen“, so Jörg Fleischer von GAG. In der ehemaligen Arbeitersiedlung leben jetzt mehr Singles und Paare, weniger Familien mit Kindern. Ein Trend, der auch in anderen zentrumsnahen Siedlungen deutscher Großstädte zu beobachten ist.

DIE NAUMANNSIEDLUNG

Bauherr und Eigentümer:
GAG Immobilien AG Köln

Baujahr:	1927-1929
Anzahl der Wohnungen:	614
Grundstücksgröße:	25.140 m²
Wohn-Nutzfläche:	37.474 m²
Gesamtkosten brutto:	62,3 Mio. €
Baukosten brutto:	1.409 €/m²
Primärenergiebedarf:	82 kWh/m² p.a.
Modernisierung:	2012-2017

Auszeichnung:
2011 Bauherrenpreis Modernisierung sowie Sonderpreis Wohnen im Denkmal

Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de, **www.naumannsiedlung.de** und **bit.ly/Naumannsiedlung**

SENFT GmbH
Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung
Instandhaltung • Sanierung • Umbau
Sanierung von asbesthaltigen Fußböden (BT17.8)
Fon: 02366 1806-0 • Fax: 02366 35002 • Mail: info@senftgmbh.de • Web: www.senftgmbh.de

Qualifizierungsprojekt

„KlimaVerwalter“ beruft Projektbeirat

Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) richten eine bundesweite Akademie mit dem Schwerpunkt Klimaschutz ein. Durch das Projekt „KlimaVerwalter“ sollen insbesondere Immobilienverwalter befähigt werden, die Energiewende und die Sanierungsrate im Gebäudebereich voranzutreiben. Begleitet wird das Projekt durch einen hochkarätig besetzten Beirat, dem Vertreter aus Politik, Wissenschaft, relevanten Verbänden und Unternehmen angehören. Der Beirat ist erstmals im Juni 2016 zu seiner konstituierenden Sitzung in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften in Berlin zusammengekommen. „Durch eine bessere Qualifizierung der Verwalter kann die Energiewende im Gebäudebereich weiter vorangebracht und eine notwendige Erhöhung der Sanierungsrate erreicht werden“, sagte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Auf Basis der Ergebnisse einer Ende Juni abgeschlossenen Onlineumfrage soll bereits in diesem Jahr mit der Konzeption berufsfeldrelevanter Qualifizierungs- und Weiterbildungsangebote begonnen werden.

Quelle: EBZ

Logo des Projekts „KlimaVerwalter“

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

Quelle: Allbau AG

Energetische Sanierung plus

Sozialverträgliche Modernisierung

Die Allbau AG hat im Essener Südostviertel das größte Modernisierungsprojekt ihrer Geschichte begonnen. Insgesamt werden dort 595 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten modernisiert. Eine Fassadensanierung soll den energetischen Zustand der 93 Gebäude aus den Baujahren 1921 bis 1958 verbessern. Außerdem werden die Nachtspeicheröfen durch moderne Heizungsanlagen ersetzt.
Weitere Maßnahmen zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld sind geplant. Das Südostviertel ist eines von sechs Quartieren, die das NRW-Bauministerium im Rahmen des Programms „Besser wohnen – energetische Sanierung plus“ fördert. Zielvorgabe der Allbau, der Stadt und der Landesregierung ist es, trotz der Investitionen von 28 Mio. € die bisherige Grundmiete von rund 5 €/m² nur marginal zu erhöhen. Neben den Fördermaßnahmen des Landes wurde eine Vereinbarung mit dem Jobcenter Essen getroffen, um Empfängern von Transferleistungen zu ermöglichen, trotz höherer Mieten dort zu wohnen.

Weitere Informationen:
www.allbau.de

KOOPERATION MIT ENERGIEVERSORGER

Mieter sparen bei Strom und Erdgas

Die LEG Immobilien AG ist eine Kooperation mit dem Energieversorger RWE eingegangen. Seit Mitte Juni 2016 können LEG-Mieter Strom und Erdgas mit einer Preisgarantie von einem Jahr erwerben. Holger Hentschel, Vorstand der LEG Immobilien AG, benennt Vorteile, die Mieter durch das Angebot haben: „Sie sparen bares Geld für Strom und Erdgas – denn ein Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 2.500 kWh kann, je nach Wohnort, bis zu 50 € an Kosten gegenüber dem lokalen Grundversorgungstarif einsparen.“ Gleichzeitig erhielten sie den vollumfänglichen Service beider Unternehmen. Neumieter der LEG haben zusätzlich die Möglichkeit, den Bezug von Strom und Erdgas nun einfach und bequem im Rahmen der Wohnungsanmietung abzuschließen.
Durch die Kooperation will das Wohnungsunternehmen erreichen, dass die sog. „zweite Miete“, die Betriebskosten, gesenkt werden können, und somit attraktiver für ihre Mieter werden. Für den Energieversorger ist die Kooperation eine Möglichkeit, Neukunden zu gewinnen.
LEG und RWE haben bereits gemeinsame Projekte umgesetzt. So werden etwa die rund 1.600 Bewohner in der Fritz-Erler-Siedlung in Kreuztal seit 2014 über vier neu installierte, dezentrale Blockheizkraftwerke mit günstigem, lokalem Strom versorgt. Nach Angaben der LEG können die Mieter durch den im Quartier produzierten Strom im Vergleich zum örtlichen Grundversorgungstarif bis zu 100 € im Jahr sparen.

Quelle: Corbis

Weitere Informationen:
www.leg.ag

Klimaschutz

Umweltfreundliche Beschaffung in der Praxis

Produkte und Dienstleistungen sollen zukünftig nicht nur preisgünstig und von hoher Qualität sein, sondern über ihren gesamten Lebenszyklus unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten betrachtet werden. Einen Einblick in dieThematik gibt die Broschüre „Umweltfreundliche Beschaffung in der Praxis“, die von der Berliner Energieagentur (BEA), der Kommunalen Umwelt Aktion U.A.N. sowie der Kommunalen Wirtschafts- und Leistungsgesellschaft mbH KWL herausgegeben wurde. Ein gleichnamiges Projekt wurde vom Bundesumweltministerium und vom Bundesumweltamt in den Jahren 2014 bis 2016 gefördert. Die Publikation stellt erfolgreiche Praxisbeispiele umweltfreundlicher Beschaffung vor. Mit ihren Maßnahmen sind vertreten: die Hochschule für nachhaltige Entwicklung in Eberswalde, die Stadt Emden, das LVR-Klinikum Düsseldorf, die FU Berlin, der Gemeinde-Unfallversicherungsverband Hannover und die Landesunfallkasse Niedersachsen sowie die VGplus. Die Beispiele sollen als Vorbild dienen, um die Beschaffung entlang der gültigen vergaberechtlichen Regelungen zukünftig umwelt- und klimafreundlicher zu organisieren. Die Broschüre wird online kostenlos zum Download angeboten.

Weitere Informationen:
www.berliner-e-agentur.de

Weiterbildung

Kostenfreie Fortbildung Niedrigstenergiegebäude

Das Zentrum für Umweltbewusstes Bauen (ZUB) an der Universität Kassel veranstaltet ab dem **29. September 2016** eine kostenfreie Weiterbildungsmaßnahme zum Thema Niedrigstenergiegebäude/ Nearly Zero Energy Buildings (NZEB). Ziel des Weiterbildungsangebots ist es, professionelle Akteure aus Wohnungs- und Bauwirtschaft in Bezug auf die Themen Energieeffizienz und die Integration von erneuerbaren Energien bei der Modernisierung von Wohngebäuden zu unterstützen. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Professional Energy Skills in NZEB“ finden in mehreren europäischen Ländern seit Dezember 2015 kostenfreie berufsbegleitende Weiterbildungsmaßnahmen statt. Die Weiterbildungen sind alle durch europäische Universitäten akkreditiert und haben einen Umfang von zehn ECTS-Punkten (European Credit Transfer System).

Weitere Informationen:
www.zub-kassel.de

Immobilienverwalter haben viel zu tun.
Oder Minol als Partner.

Rauchwarnmelder-Service von Minol. Jetzt informieren und attraktive Komplett-angebote 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

Bad- und Strangsanierung

Arbeiten in luftiger Höhe

Bäder, Ver- und Entsorgungsstränge in bewohntem Hochhaus über zwölf Etagen und 48 Parteien in wenigen Wochen sanieren – geht das überhaupt? Vor allem, wenn es nur einen Aufzug gibt? Die Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau) hat es gewagt. Wie die räumlichen Engpässe überwunden wurden, lesen Sie hier.

Ellen Krause
Padertext
Paderborn

Das Objekt in der Straße „Am Borngraben 40“ ist bereits das dritte Hochhaus, das die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH auf diese Art und Weise sanieren lässt. Alle Gebäude sind bewohnt und stammen aus der zweiten Hälfte der 1960er Jahre – ebenso wie die meisten Bäder. Erneuert werden neben den Bädern auch die Abwasserstränge, die Leitungen für Warm- und Kaltwasser sowie die Küchenanschlüsse. Die Bäder werden barrierefrei gestaltet. Bei einigen wurde zudem eine Raumzusammenlegung mit benachbarten Abstellkammern durchgeführt, um die Badezimmer zu vergrößern.

„Mit den Sanierungen wollen wir den Wohnwert und den Komfort der Mieter steigern und die Kosten für die Versicherung senken“, so gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein. „Die Firma Blome ist war zwar nicht der günstigste Anbieter, hat aber für die Sanierung in bewohntem Zustand in Anbetracht des Preis-Leistungs-Verhältnisses ein gutes Angebot gemacht. Wichtig waren uns die schnelle Durchführung, der hohe Grad der Vorfertigung der Bäder und die damit verbundene geringe Beeinträchtigung der Mieter sowie die Tatsache, dass alles aus einer Hand angeboten wurde.“

Die ausführende Firma ist auf Sanierungen im Bestand spezialisiert und hat dafür ein spezielles System entwickelt, bei dem die Bäder weitgehend im Werk vorgefertigt werden. Dazu werden raumhohe Wandelemente nach Maß angefertigt und mit Fliesen und allen nötigen Leitungen für Wasser, Strom und Heizung versehen. Anschließend werden die sog. „Badwände“ zusammen mit dem restlichen Material in einem Container zum Einbauort geliefert und dort mit Waschtisch, WC und Co. montiert. Das zeitaufwendige Verfliesen vor Ort entfällt und es entsteht auch deutlich weniger Verschmutzung. So kann ein einziger Monteur das Bad in nur sieben bis zehn Arbeitstagen fertigstellen.

„Mit den Sanierungen wollen wir den Wohnwert und den Komfort der Mieter steigern. Und für die gewobau die Kosten für die Versicherung senken.“ gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein

„Am Borngraben waren Abbruch und Neueinbau des jeweiligen Bades innerhalb einer Woche weitgehend abgeschlossen“, berichtet Wolfgang Leitzbach, Leiter der technischen Abteilung Service bei der gewobau. Dazu kam noch der Austausch der Leitungen bei insgesamt vier Strängen mit je zwölf Wohnungen. Die Bauzeit pro Strang betrug etwa drei Wochen. Etwa 30% der Mieter zogen während der Bauarbeiten in Appartements aus dem Bestand aus. Für die verbliebenen Bewohner wurden Sanitärcontainer mit Waschbecken, Duschen und WCs bereitgestellt und einige Camping-WCs, die auch innerhalb der Wohnung verwendet werden konnten, aufgestellt. Außerdem wurde

Praktisch: Auf den rund vier mal vier Meter großen Außenplattformen wurde Material gelagert und zurechtgeschnitten

Am Borngraben 40 in Rüsselsheim: In diesem 12-stöckigen Haus wurden Bäder, Stränge und Anschlüsse saniert

Quelle: Blome

eine provisorische Wasserversorgung im Treppenhaus gelegt mit einem Zapfhahn pro Etage.
„Wir hatten den Eindruck, dass alles recht harmonisch ablief. Von den Mietern gab es positives Feedback. Auch die, die vorher viel Wert auf den Erhalt ihres Abstellraums gelegt haben, sind jetzt mit ihrem großen Bad zufrieden. Und die älteren Mieter können dank der barrierefreien Bäder nun länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben“, sagt Leitzbach.

Baustellenlogistik

Eine große logistische Herausforderung bestand darin, das ganze Baumaterial sowie die Monteure selbst zu transportieren, da im Haus nur ein Aufzug vorhanden war. Auch die Mieter hatten hier im Vorfeld Bedenken geäußert. Das Problem wurde mithilfe eines Außenaufzugs am Gebäude gelöst. Dieser wurde so gebaut, dass er nicht nur zum Transport von Material und Mitarbeitern taugte, sondern auch noch über eine rund vier mal vier Meter breite Arbeitsplattform auf jedem Stockwerk verfügte. So konnten die Monteure lärm- und schmutzintensive Arbeiten mieterfreundlich außerhalb der Wohnungen erledigen und hier auch ihr Material lagern. Der Bauschutt wurde permanent von dafür abgestellten Arbeitern abtransportiert.
„Alles lief wie geplant und die Termine wurden eingehalten. Außerdem war immer ein Ansprechpartner vor Ort, so dass wir wenig Abstimmungsaufwand hatten“, bilanziert gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein. ■

Weitere Informationen:
www.gewobau-online.de

Mit dem eigens eingerichteten Außenaufzug transportieren die Monteure das Material in die verschiedenen Etagen, ohne die Mieter zu beeinträchtigen

2012 hat die Alwo Betriebs-GmbH das Senioren- und Pflegezentrum St. Elisabeth übernommen. Jetzt wird es Stück für Stück saniert

Senioren- und Pflegezentrum St. Elisabeth in Nürnberg

Wohnkonzept für Senioren

In Nürnberg steht ein Vorzeigeobjekt in Sachen Barrierefreiheit und Wohnqualität für Senioren und Pflegebedürftige. Besonders Raumgrößen und Bewegungsflächen, leicht erkennbare Bedienelemente, Orientierungspunkte, Farben oder Lichtstimmungen werden hier große Aufmerksamkeit gewidmet. Die Geschäftsleitung arbeitete eng mit Herstellern technischer Komponenten zusammen und entwickelte ein Konzept, das sich gleichermaßen funktional wie attraktiv präsentiert.

Markus Fromm-Wittenberg
Leiter Anwendung
Gira
Radevormwald

Das Seniorenzentrum St. Elisabeth liegt mitten im Stadtteil Nürnberg-Röthenbach, U-Bahn, Taxi, Busbahnhof, aber auch Einkaufsmöglichkeiten und der Rhein-Main-Donau-Kanal sind barrierefrei zu erreichen.

Das 1998 in einer Z-Form gebaute St. Elisabeth übernahm die Alwo Betriebs-GmbH im Jahr 2012. Genau 300 Bewohner leben hier und werden von 230 Mitarbeitern betreut. Dass das Gebäude nach 25 Jahren Nutzung einen Umbau benötigte, stand von vornherein fest. Da 2011 das Bayerische Pflege- und Wohnqualitätsgesetz beschlossen wurde, das bis 2025 umgesetzt werden muss, entschloss sich die Alwo, schon jetzt nach diesem Standard zu bauen. Das Umbaukonzept entstand in enger Zusammenarbeit mit der Heimaufsicht.

Umgebaut wird das Gebäude nicht etagenweise, sondern in vertikalen Bauabschnitten. So müssen pro Umbauphase je Geschoss nur die Bewohner von zwei bis vier Zimmern umquartiert werden. Da in der DIN 18040-2 u. a. Verkehrs- und Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer definiert sind, mussten auch die Grundrisse der Zimmer und Bä-

Quelle aller Fotos: Ulrich Beuttenmüller für Gira

Ein Strukturvlies mit Rillen fungiert als haptisches Leitsystem und zeigt an, dass es hier nach draußen geht - horizontal in Richtung Flur, vertikal ist der Aufzug oder die Treppe nebenan

der geändert werden – ein Rollstuhl benötigt zum Wenden z. B. 150 x 150 cm Freifläche.

Die Philosophie des Umbaus

Gestartet wurde der Umbau im Erdgeschoss mit Foyer, Restaurant und der Großküche. Helle Wände, dunkle Böden und weiße Lichtleisten weisen dezent und doch deutlich sichtbar den Weg. An den Wänden präsentieren sich Nürnberger Perspektiven, auf einer Medienwand erscheinen Infos zum Wetter, Bilder und der Speisenplan. Der Mittagstisch ist geöffnet für Besucher aus dem Stadtteil, die barrierefreien Räumlichkeiten werden zudem für Veranstaltungen genutzt. Das Haus ist offen für alle, ein Begegnungspunkt und Anlaufstelle für Fragen rund um Alter und Pflege.

Ein Schwerpunkt lag auf der innenarchitektonischen Gestaltung der Zimmer: Ganz bewusst wurde dabei nur ein Zimmertyp umgesetzt, denn alle Bewohner sollen den gleichen Komfort und die gleiche positive Raumwirkung erfahren. „Wir haben uns für Farbwelten entschieden, die von jedem als angenehm empfunden werden", berichtet die die Sozialpädagogin und Gerontologin Sabine L. Distler dazu. „Warme Holz-, Braun und Grautöne sind kombiniert mit Akzenten in dunklem Violett, kräftigem Rot und einer in Gold schimmernden Strukturtapete." Die Räume vermitteln ein Gefühl von Geborgenheit und Sicherheit und sollen Wärme und Wertschätzung ausstrahlen. Jeder Bewohner hat zudem die Möglichkeit, sein „Reich" auch individuell mit Bildern oder Andenken zu gestalten.

Zusammenarbeit mit den Herstellern

Bei der Ausstattung hat sich die Alwo frühzeitig deutsche Hersteller, die im professionellen Healthcare-Bereich aktiv sind, an den Tisch geholt und Erfahrungen ausgetauscht. Zur Farbgestaltung haben Designer von Caparol beraten, die Firma Waldmann ist der Experte für biodynamisches Licht, Hewi für Sanitär-, Küffner für Türlösungen, Nora für Kautschukböden und Gira für Schalter und Gebäudetechnik. Die Hersteller stehen allesamt für hochwertige, aber auch langlebige sowie innovative Materialien und Produkte.

Mit Gira wurde im Gebäude ein KNX-System installiert, das diverse elektrische Komponenten miteinander verknüpft. Beispielsweise im Restaurant: Hier lassen sich auf einem zentralen Touchdisplay mit einem Fingertipp ganze Szenen abrufen – Szenen, die Licht und Technik z. B. für einen Vortrag oder fürs Putzen steuern.

In den Bewohnerzimmern ist die Bedienung der Elektrotechnik bewusst einfach mit klassischen Schaltern gestaltet. Damit sich diese gut vor der Wand abheben, entschied man sich für eine Kombination von Schwarz und Weiß, da die weißen Schalter im schwarzen Rahmen auch für Menschen mit Sehschwächen wie dem grauen Star und anderen Sehbeeinträchtigungen gut sichtbar sind. In diese Rahmen wurde auch die bestehende Rufanlage integriert.

Der Boden ist ein hellgrauer Kautschuk, ein Naturbelag, der nicht glänzt oder spiegelt, fußwarm ist und vor allem rutschsicher. „Diese Erfahrungen konnten wir bereits in unseren anderen Einrichtungen mit Kautschukböden machen – die ▶

INFO ZUM TRÄGER

Die Alwo gibt es seit fast 25 Jahren (hinter der GmbH steht als privater Träger die Familie Rugieri), die drei weitere Häuser betreibt, u. a. eines mit Schwerpunkt gerontopsychiatrischer Erkrankungen.

Der Geschäftsführer der Alwo Betriebs-GmbH Marco Rugieri setzt nach eigenen Angaben auf Qualität statt Quantität, eine familiäre Atmosphäre, professionelle Pflegestrukturen und auf eine Betreuung durch Fachpersonal. Wissenschaftliche Pflegeansätze haben einen hohen Stellenwert, ebenso das respektvolle Miteinander und Selbstbestimmung.

Eine Leinwand fährt automatisch auf einen Tastendruck herunter und hängt dann von oben vor dem Bild „Nürnberg“

Sturzfolgen haben sich um fast 90% verringert“, weiß Sabine L. Distler. Für visuelle Barrierefreiheit sorgt auch der deutliche Kontrast zwischen Boden und Wand, er gibt Sicherheit und Orientierung.

Wände mit Orientierungshilfe

„Für die Wände war uns erstmals eine taktile Ausrichtung wichtig, hier entschieden wir uns für ein Strukturvlies mit Quarzsand, das farbig gestrichen wird“, erklärt die Gerontologin weiter. „Unser Orientierungsvlies mit Rillen zeigt an, dass es dort eine Öffnung nach draußen gibt – ist es horizontal ausgerichtet, geht es Richtung Flur, vertikal bedeutet, dass sich hier der Aufzug bzw. die Treppe befindet.“

Die Wände, die als haptisches Leitsystem fungieren, sind in matten kräftigen Farben gestrichen, die die Sinne ansprechen. Mit einem Strukturvlies in Metallic-Optik werden die wohnlichen Bereiche für soziale Interaktion markiert.

Die Tür ist eine Falttür mit Raumsparfunktion, das Waschbecken ist unterfahrbar, der Spiegel wurde heruntergezogen und auch hier sind die Schalter in Schwarz-Weiß deutlich sichtbar

Bäder mit Hilfen

Alle Bäder sind von der deutschen Gesellschaft für Gerontotechnik (GGT) geprüft: Es gibt ausreichend Bewegungsfläche selbst für Rollstuhlfahrer, die Falttür mit Raumsparfunktion lässt sich mit geringem Kraftaufwand öffnen. Die Toilette steht etwa 20 cm vor der Wand, damit man sich vom Rollstuhl aus besser umsetzen kann und es ist möglich, eine Rückenstütze anzubringen. Das Waschbecken ist nach innen halbrund und unterfahrbar, die Handtuchhalter und Haken heben sich in Grau gut ab – selbst die Toilettenspülung ist ein neues Sondermodell in grau-weiß, so dass die Spültaste gut erkennbar ist. Der Spiegel wurde heruntergezogen für Rollstuhlfahrer, die Ablage farbig abgesetzt und eine Notrufglocke reicht bis zum Boden.

Wofür biodynamisches Licht?

Die Gänge und Gruppenräume der sechs Etagen werden später in unterschiedlichen Farbwelten mit biodynamischem Licht gestaltet, das den natürlichen Verlauf über den Tag abbildet und damit Schlafstörungen mildert. Die Gestaltung der Etagen nimmt Bezug auf Nürnberg, zu Innovationen, Handwerk, Künsten, Erfindungen oder kulinarischen Eindrücken.

Für Unterhaltung ist im Haus auch sonst gesorgt, es gibt eine Kirche für Andachten und die Sonntagsmesse sowie ein Kino im Untergeschoss. Neben der Langzeit- ist im St. Elisabeth auch eine Etage für die Kurzzeitpflege zu finden, Reha-Sport und ärztliche Versorgung – alles unter dem Motto: „Lebenswelt erleben. Lebensräume schaffen. Lebensmomente gestalten.“

Weitere Informationen:
www.alwo.eu

Standard-Rauchwarnmelder

Für den Langzeiteinsatz

Quelle: Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG

Die Firma Hager bietet eine Produktpalette von Standard-Rauchwarnmeldern über drahtvernetzbare Rauch- und Wärmewarnmelder bis hin zu KNX-fähigen Funk-Rauch- und Wärmewarnmeldern an. Dabei baut der Hersteller seine Rauchwarnmelder kontinuierlich um Geräte mit Q-Label aus. Das „Q" ist ein unabhängiges Qualitätszeichen für hochwertige Rauchwarnmelder, die für den Langzeiteinsatz besonders geeignet sind.

Weitere Informationen:
www.hager.de

Smarte Rauchwarnmelder

Neue Perspektiven für Überprüfung und Wartung

Der Nutzer der smarten Rauchwarnmelder des Herstellers Hekatron hat per Smartphone – egal, ob Android-Gerät oder iPhone – Zugriff auf die Melder, um Daten wie z. B. Batteriezustand oder Verschmutzungsgrad an das mit der entsprechenden App ausgestattete Smartphone weiterzuleiten. Die sog. Genius Pro App für den Profi erlaubt darüber hinaus die Erstellung digitaler Wartungsprotokolle direkt auf dem Smartphone, die archiviert und per E-Mail, WhatsApp oder auf anderen Wegen verschickt werden können.

Weitere Informationen:
www.hekatron.de und **www.genius-plus.de**

Gütegemeinschaft

Instandhaltung von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen erfüllen im Brandszenario wichtige Aufgaben. Nur ein einwandfrei funktionierendes System kann giftige Brandgase und Hitze aus den Fluchtwegen leiten. Die notwendige Instandhaltung dieser Brandschutzanlagen, die Menschenleben retten können und Sachwerte schützen, wird häufig unterschätzt. „Eine nicht korrekt ausgeführte Wartung durch unqualifiziertes Personal kann im Schadenfall für den Betreiber unübersehbare versicherungstechnische und wirtschaftliche Folgen haben", so Kurt Seifert, Vorstandsvorsitzender der RAL-Gütegemeinschaft Montage und Wartung von RWA-Anlagen. Die RAL-Gütegemeinschaft leiste hier Unterstützung.
Die in der Gütegemeinschaft organisierten Fachfirmen verfügen über qualifiziertes Instandhaltungspersonal. Alle Unternehmen besitzen eine ausreichende Versicherungsdeckung und bieten Hilfe über eine Notdienstorganisation auch außerhalb der regulären Arbeitszeit.

Weitere Informationen:
www.grw-partner.de

INTEGRIERTE LÖSUNG

Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten

Der Energiedienstleister Ista und die DKB Service GmbH haben eine gemeinsame Softwarelösung für die integrierte Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten entwickelt. Damit können Vermieter die verbrauchsabhängige Abrechnung für ihre Mieter weitgehend automatisiert und inklusive einer grafischen Verbrauchsanalyse erstellen. Die Lösung baut auf dem SAP-basierten ERP-System „DKB@win" auf und kann perspektivisch in andere SAP-ERP-6.0-Systeme integriert werden.
Hintergrund für die Entwicklungspartnerschaft ist der steigende Bedarf an integrierten Lösungen für Betriebsprozesse in der Wohnungswirtschaft. Der Vermieter kann die Nebenkostenabrechnung, inkl. Druck aller Dokumente, über das Cockpit durchführen. Einzelne Prozessschritte können dabei auch von externen Mitarbeitern oder Dienstleistern durchgeführt werden, indem diese über eine Remote-Funktion auf das ERP-System zugreifen.

Weitere Informationen:
www.ista.com und **www.dkbatwin.de**

RÜCKBLICK

Kongress
GdW-Wohnzukunftstag 2016

Podiumsdiskussion mit Bundestagsabgeordneten und Wohnungswirtschaft

Quelle: GdW, Foto: Tina Merkau

Graphic Recording: Live gezeichnete Bildprotokolle des Wohnzukunftstags

HB - Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat bereits zum vierten Mal den Wohnzukunftstag veranstaltet. Der Kongress fand am 22. Juni 2016 im Berliner Radialsystem statt. Nach Angaben des GdW nutzten rund 400 Gäste aus Wohnungswirtschaft, Industrie, Dienstleistung und Politik die Gelegenheit, in zahlreichen Workshops zu Neubaustrategien, Digitalisierung und zur Rolle der Wohnungswirtschaft bei Flüchtlingsunterbringung und Integration zu diskutieren.

Diskussion: Wanderungsbewegungen in Deutschland

Am Vortag des Wohnzukunftstags wurden die Ergebnisse der Studie „Schwarmstädte in Deutschland" thematisiert: Experten und Bundestagsabgeordnete setzten sich mit mit den Studienergebnissen auseinander. Die Studie kommt zu dem Fazit, dass die ländlichen Regionen die „Verlierer" der aktuell starken Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands sind. In 30 kreisfreien Großstädten hat sich dagegen die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtenjahrgängen 1973-1993 innerhalb von nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt. Dort wird Wohnraum immer knapper und teurer.

Der GdW legte zehn Forderungen an die Politik vor, die dazu beitragen sollen, das Problem zu lösen (siehe bit.ly/10Forderungen). „Mit unserem Zehn-Punkte-Plan legen wir der Politik wirksame Maßnahmen vor, mit denen wir die Lebensqualität kleinerer Städte im ländlichen Raum gemeinsam sichern können", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Integration von Flüchtlingen in Theorie und Praxis

Am nächsten Tag befasste sich - nach der Eröffnung durch GdW-Präsident Axel Gedaschko - Heinz Buschkowsky, ehemaliger Bürgermeister des Berliner Bezirks Neukölln, mit der Frage: „Wie gelingt die Integration?" Das Thema Flüchtlingsunterbringung und Integration wurde später wieder aufgegriffen - Jürgen Scheible, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna, analysierte die Kommunikation zwischen Mitarbeitern, Mietern und Flüchtlingen. Thomas Zang, Projektleiter bei Haufe New Times in Hamburg, stellte ein „Zeigebüchlein" vor, das zur Kommunikation mit Flüchtlingen genutzt werden kann (siehe auch DW 5/2016, S. 63). Weiterhin lieferten u. a. Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen und Mitinitiator des Netzwerks „Ankunft - Zukunft", sowie Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender der LebensRäume Hoyerswerda eG, Berichte aus der Praxis der Integration.

Neben einer großen Auswahl an Beiträgen zum Dauerbrenner-Thema Neubaustrategie stand auch das Schlagwort „WohWi 4.0" im Fokus: Dr. Wolfgang Pfeuffer, Vorstandssprecher der Joseph-Stiftung, Bamberg, stellte am Beispiel eines Studentenwohnheims vor, wie Vermietungsprozesse digital umgesetzt werden können (siehe auch S. 46 in dieser DW).

Mediennutzung: Perspektivenwechsel erforderlich

Außerdem wurden auf dem Wohnzukunftstag die Ergebnisse einer repräsentativen Befragung zum Thema Mediennutzung präsentiert, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Auftrag der Vodafone Kabel Deutschland GmbH unter Mietern in Deutschland durchgeführt hat. Der GdW hat aus den Studienergebnissen Empfehlungen für seine Mitgliedsunternehmen abgeleitet. „Zeitversetztes Fernsehen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen und wird weiter zunehmen", fasst Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte, die zentrale Erkenntnis zusammen. Weitere Ergebnisse der Studie: TV-Konsum findet nicht nur am Fernsehgerät statt. Denn daneben schauen 24% der befragten Mieter fernsehähnliche Inhalte auf dem Handy, 38% auf dem Tablet und 48% auf dem Laptop. Mieter legen Wert auf eine einfache TV-Bedienung und am besten nur ein Empfangsgerät oder eine Smartcard statt vieler Geräte und entsprechender Zugangsmittel. Und sie wünschen sich mindestens einen gut platzierten Multimediaanschluss pro Zimmer. „Wir brauchen ein Umdenken, einen Perspektivenwechsel, eine noch stärkere Orientierung an den Bewohnerbedürfnissen", erklärt Bettina Harms.

Am Abend wurde dann der renommierte Preis Soziale Stadt verliehen (siehe S. 8 in dieser DW).

Weitere Informationen:
www.gdw.de

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Neue Geschäftsführerin berufen

Quelle: Nassauische Heimstätte

Der Aufsichtsrat der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat **Monika Fontaine-Kretschmer** in die dritte Geschäftsführerposition berufen.
Sie tritt damit die Nachfolge von Prof. Dr. Joachim Pös an, der die Unternehmensgruppe im Januar 2016 verlassen hatte.
Zu ihrem Verantwortungsbereich gehört neben der Stadtentwicklung auch die Umsetzung des wachsenden Neubauprogramms. Als technische Geschäftsführerin wird sie zudem für die Großinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des rund 60.000 Wohnungen umfassenden Immobilienbestands der Unternehmensgruppe zuständig sein und auch den Aufbau des zentralen Einkaufs und Vertragswesens weiter vorantreiben.
Die Diplom-Geographin gehört der Unternehmensgruppe seit 1991 an und war bis 2002 als Projektleiterin im Unternehmensbereich Stadtentwicklung tätig. 2003 übernahm sie die Fachbereichsleitung Stadtentwicklung für den südhessischen Bereich, 2011 für den gesamten hessischen Bereich. Seit 2014 führt sie den Unternehmensbereich Stadtentwicklung, zu dem auch die Aktivitäten in Thüringen und anderen Bundesländern, seit diesem Jahr auch die integrierte Stadtentwicklung gehören. Fontaine-Kretschmer ist seit 2012 Mitglied im Ausschuss für Stadtentwicklung des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) und seit 2013 Vizepräsidentin der Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften (BVLEG).

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

DüBS

Neuer hauptamtlicher Vorstand

Quelle: DüBS

Der Aufsichtsrat der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) hat **Niels Klein**, der seit 2010 Geschäftsleiter und Prokurist bei der Genossenschaft war, in den Vorstand bestellt.
Die drei nebenamtlichen Vorstände Marlies Rein-Werth, Helmut Draber und Frank Adolphs bleiben auch in Zukunft unverändert in ihren Funktionen.
Niels Klein hat in der Vergangenheit in enger Abstimmung mit dem Vorstand und Aufsichtsrat die Neupositionierung sowie die Mittel- und Langfriststrategie der DüBS entwickelt und setzt diese kontinuierlich um.

Weitere Informationen:
www.duebs.de

Quelle: vtw

(v. l.) Friedrich Hermann (vtw-Verbandsrat), Jürgen Elfrich (ptw-Vorstand), Constanze Victor (vtw-Vorstand) und Frank Brösicke (vtw-Verbandsrat) nach der Fusionsunterzeichnung

vtw und ptw

Fusion vollendet

Der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. hat seine Fusion mit dem Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. (ptw) zum gemeinsamen Verband vtw abgeschlossen.
Die Verschmelzung der beiden Verbände soll es erleichtern, den Mitgliedern verbesserte und erweiterte Dienstleistungsangebote anzubieten. Zudem sollen Einsparungen z. B. durch einen einheitlichen Verbandstag und einen gemeinsamen Jahresabschluss erzielt werden. Zu den Zielen des fusionierten Verbandes gehört außerdem eine Intensivierung des Dialogs mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Überarbeitung der neuen Wohnungsförderrichtlinien. Darüber hinaus ist eine neue Imagekampagne geplant. Personell ändert sich nichts: Alle Mitarbeiter des ptw wurden übernommen und gehören jetzt zum vtw.
„Jedes Land, jeder Verband muss für sich selbst die geeignete Struktur finden. Allerdings sind wir der festen Überzeugung, dass der Zusammenhalt der organisierten Wohnungswirtschaft sowohl in Fachfragen wie auch in der politischen Lobbyarbeit gerade unter dem Druck, unter dem wir heute stehen, wesentliche Voraussetzung für politischen Erfolg und effiziente Verbandsarbeit ist. Und dieser Schulterschluss geschieht nun mal am besten in einem Einheitsverband“, erklärt Frank Brösicke (Vorsitzender des Verbandsausschusses des ptw, vtw-Verbandsrat) der die Fusion federführend begleitete.
Bereits 2004 war ein Antrag zur Verschmelzung der Verbände gestellt worden, der jedoch mit Hinweis auf § 63 b) (2) des Genossenschaftsgesetzes abgelehnt worden war. Ein erneuter Anlauf im Jahr 2007 verlief ebenfalls erfolglos. „Natürlich lässt einem so eine Sache keine Ruhe. Unsere Aufsichtsgremien führten seit Jahren gemeinsame Sitzungen durch und entschieden wesentliche Verbandsentwicklungen gemeinsam. In allen Ländern außer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen gibt es Einheitsverbände. Warum sollte das nicht bei uns möglich sein?“, fragt Brösicke. 2014 hatte er die entscheidende Idee, dem vtw Prüfungsrecht verleihen zu lassen. Dies brachte den Durchbruch. „Ab da war es fast nur noch ein Abarbeiten von Aufgaben“, sagt Brösicke. Auf den Verbandstagen im Mai wurde der Verschmelzungsvertrag notariell beurkundet, am 22. Juni 2016 wurde die Fusion im Vereinsregister eingetragen.

Weitere Informationen:
www.vtw.de

Bewerbung für das GdW-Stipendium

Kluge Köpfe für die Wohnungswirtschaft

Quelle: GdW

2015 wurde ein Stipendium an Inka Möller, Immobilienkauffrau bei der Altonaer Spar- und Bauverein eG, vergeben

Zum Wintersemester 2016/2017 vergibt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erneut Stipendien für ein berufsbegleitendes immobilienwirtschaftliches Bachelor-Studium. Seit 2010 lobt der GdW jährlich Stipendien für die drei besten Ausbildungsabschlüsse von Immobilienkaufleuten aus den Mitgliedsunternehmen aus. Damit sollen herausragende Leistungen belohnt und junge Immobilienkaufleute für eine Karriere in der Branche motiviert werden. Gefördert werden Studiengänge im Bereich Real Estate. Der GdW und die Hochschule übernehmen drei Viertel der anfallenden Studiengebühren, der Eigenanteil des Stipendiaten beträgt 25%.
Interessenten werden gebeten, ihre Bewerbungsunterlagen laut Stipendienordnung bis zum **5. September 2016** an den Präsidenten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Axel Gedaschko, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, zu senden.

Weitere Informationen:
www.immokaufleute.de

Branchentreff für die Immobilienwirtschaft

19. SAP-Forum

Auf dem 19. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft informieren sich Kunden, Partner und Interessierte vom **12. bis 13. September 2016** zu den Bereichen IT, Facility- und Immobilienmanagement im Maritim Hotel Berlin. Zu den behandelten Themen gehören u. a. der Einsatz von intelligenten Lösungen für das Raum- und Flächenmanagement, die digitale Transformation der Wohnungswirtschaft, die Änderung der Bilanzierung von Miet- und Leasingverträgen gemäß IFRS 16 und US GAAP, Immobiliencontrolling, die Visualisierung und grafische Anbindung von CAD- und GIS-Lösungen sowie Weiterentwicklungen und Initiativen von SAP Real Estate Management. Vormittags werden Intensiv-Workshops angeboten; die Abendveranstaltung soll zum Networking einladen.

Quelle: T.A. Cook

Besucher auf dem 18. SAP-Forum im vergangenen Jahr

Weitere Informationen:
de.tacook.com

Quelle: Neue Lübecker

Nathalie Lorenz (ehemaliges Heimkind), Stefan Götting (pädagogischer Leiter St. Josef, l.), Jan Schlief (NL-Servicecenterleiter, r.)

Kooperation

Hilfe für ehemalige Heimkinder

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) stellt dem Kinder- und Jugendhaus St. Josef aus Bad Oldesloe Wohnungen zur Verfügung, in denen ehemalige Heimkinder ein Jahr lang „Probewohnen“ können. Nach Ablauf des Probejahres bekommen sie die Möglichkeit, einen eigenen Nutzungsvertrag abzuschließen. Die Kooperation der Lübecker Genossenschaft mit dem Kinder- und Jugendhaus soll Jugendlichen den Start in ein selbstständiges Leben erleichtern. Auf dem freien Wohnungsmarkt kann es für ehemalige Heimkinder schwierig sein, eine Wohnung zu bekommen.

Weitere Informationen:
www.neue-luebecker.de

KONGRESS

Baden-Badener Tage der Wohnungs- & Immobilienwirtschaft

Am **28. und 29. September 2016** lädt der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) die Entscheider aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein, sich im Kongresshaus Baden-Baden über die aktuellen Entwicklungen rund um wohnungspolitische, gesellschaftliche und technische Themen zu informieren und Erfahrungen auszutauschen. Verbandsdirektorin Sigrid Feßler und Verbandsvorsitzender Robert an der Brügge freuen sich auf hochkarätige Gäste.

Die jüngst ernannte Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg, Frau Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, wird ihr wohnungspolitisches Programm vorstellen. Darüber hinaus bestimmen drei Themen die beiden Kongresstage in Baden-Baden, die der vbw jährlich ausrichtet – die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen, die Digitalisierung und Bauen mit dem natürlichen Baustoff Holz. Theorie und Praxis kommen jeweils nacheinander zu Wort.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW, fasst das große Thema „Digitalisierung – wer nicht mitmacht, mit dem wird es gemacht!“ von der theoretischen Seite an, während Dr. Wolfgang Pfeuffer, Vorstand der Joseph-Stiftung Bamberg, die Umsetzung in der Praxis beschreibt. Der demografische Wandel und dessen Auswirkungen auf die regionalen Märkte zeigen, dass es dringend notwendig ist, sich verstärkt mit dem Thema Zukunftssicherung zu beschäftigen. Die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen ist deshalb Thema von Christian Gebhardt vom GdW und vbw-Verbandsdirektor Hans Maier. Sie beleuchten Bereiche wie Marktanalysen, Unternehmensstrategien, Haftungsfragen und wie dies aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eines Wohnungsunternehmens heraus zu bewältigen ist. Der dritte Baustein beschäftigt sich rund um das Thema Bauen mit Holz. Wie ist der aktuelle Stand und wie lässt sich dies im Unternehmen umsetzen? Prof. Ludger Dederich, Studiengangleiter mit Professur für Holzbau an der Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg, wird hierzu informieren. DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg moderiert beide Kongresstage.

Quelle: Baden-Baden Kur & Tourismus GmbH

Weitere Informationen:
www.awi-vbw.de

bbg

Vorstandswechsel vollzogen

Quelle: bbg

Ende Juni 2016 ist **Thomas Frohne** als Vorstandsmitglied bei der bbg Berliner Baugenossenschaft eG ausgeschieden. Er hat seit 2005 hauptverantwortlich den technischen Bereich geleitet und in dieser Zeit zahlreiche Projekte auf den Weg gebracht, z. B. wurden in den letzten Jahren insbesondere an vielen Wohnanlagen umfangreiche energetische Sanierungen durchgeführt und neue Standards für Wohnungsmodernisierungen festgesetzt. In Abstimmung mit dem kaufmännischen Vorstand **Jörg Wollenberg** (r.) erstellte er den jährlichen Bauinvestitionsplan. Zum Juli 2016 begrüßte die bbg **Jens Kahl** (l.) als neues Vorstandsmitglied für den Bereich Technik. Er wird die Genossenschaft künftig mit Jörg Wollenberg leiten.

Weitere Informationen:
www.bbg-eG.de

EBZ Business School

Genossenschaftsstipendium ausgelobt

Die EBZ Business School – University of Applied Sciences vergibt gemeinsam mit dem Verein Wohnen in Genossenschaften e. V. zum zweiten Mal ein Stipendium für ein Studium mit dem Schwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule. Das Stipendium gilt für den Bachelorstudiengang Real Estate bzw. Real Estate Distance Learning. „Führungskräfte benötigen Fachkompetenzen und Spezialwissen rund um die besondere Unternehmensform Genossenschaft. Mit dem Stipendium geben wir den Genossenschaften die Chance, ihre Mitarbeiter zu fördern“, erklärt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften.

Das Stipendium wird zum Wintersemester 2016/2017 vergeben. Es umfasst 2/3 der Studiengebühren und hat einen Wert von bis zu 15.000 € in Abhängigkeit von der Organisationsform. Interessierte können ihre Bewerbungen bis zum **31. August 2016** an Frau Dr. Lieselotte Steveling, Leiterin der Studienorganisation der EBZ Business School, E-Mail: l.steveling@ebz-bs.de, richten.

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

Quelle: Familienheim Freiburg

Die neuen Räumlichkeiten entstanden durch Umbau

Familienheim Freiburg

Neues Kundenzentrum steigert Servicequalität

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG hat durch den Umbau zweier ehemaliger Gewerbeeinheiten neben der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft in der Freiburger Gaußstraße 5 ein neues Kundenzentrum geschaffen. Das Zentrum soll die serviceorientierte Betreuung der Mieter und Mitglieder sicherstellen und zur Steigerung der Kundenzufriedenheit beitragen.

Auf einer Fläche von insgesamt 190 m² sind die Abteilungen Spareinrichtung, Vermietung, allgemeine Kundenberatung und technischer Service nun zentral untergebracht. Dank der ebenerdigen Lage ist das Servicezentrum barrierefrei erreichbar. Im neuen Erweiterungsbau mit einem teilbaren Tagungs- und Konferenzraum können künftig gemeinschaftsfördernde Aktivitäten, Mieterversammlungen, Diavorträge und andere Veranstaltungen stattfinden.

Weitere Informationen:
www.familienheim-freiburg.de

Ausbildungsqualität und Nachhaltigkeit

IHK-Siegel erhalten und Transparenz gesteigert

Die Deutsche Wohnen AG ist von der Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) mit dem Siegel für exzellente Ausbildungsqualität ausgezeichnet worden. Gewürdigt werden Unternehmen, die sich auf herausragende Weise in der Ausbildung engagieren. Die Deutsche Wohnen hat neben allen „Muss-Kriterien“ auch zahlreiche „Exzellenz-Kriterien“ erfüllt. Dazu zählen u. a. die angestrebte unternehmensinterne Willkommenskultur sowie die gründliche Einarbeitung und das Angebot betrieblicher Austauschprogramme.

Im Juni 2016 hat die Deutsche Wohnen außerdem ihren Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2015 veröffentlicht. Mit dem aktuellen Bericht erfüllt das Unternehmen erstmalig die weltweit anerkannten Standards der Global Reporting Initiative (GRI) nach G4. In Anlehnung an das Prinzip der „Wesentlichkeit“ hat die Deutsche Wohnen die Nachhaltigkeitsthemen unter Berücksichtigung einer Stakeholderbefragung priorisiert, die den Berichtsinhalt und die strategische Ausrichtung bestimmten.

Quelle: Deutsche Wohnen AG

Dr. Thilo Pahl (l.), Geschäftsführer Aus- und Weiterbildung bei der IHK Berlin, überreicht die Auszeichnung an Jens Koglin, Leiter Human Resources bei der Deutsche Wohnen AG

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Soziales Engagement

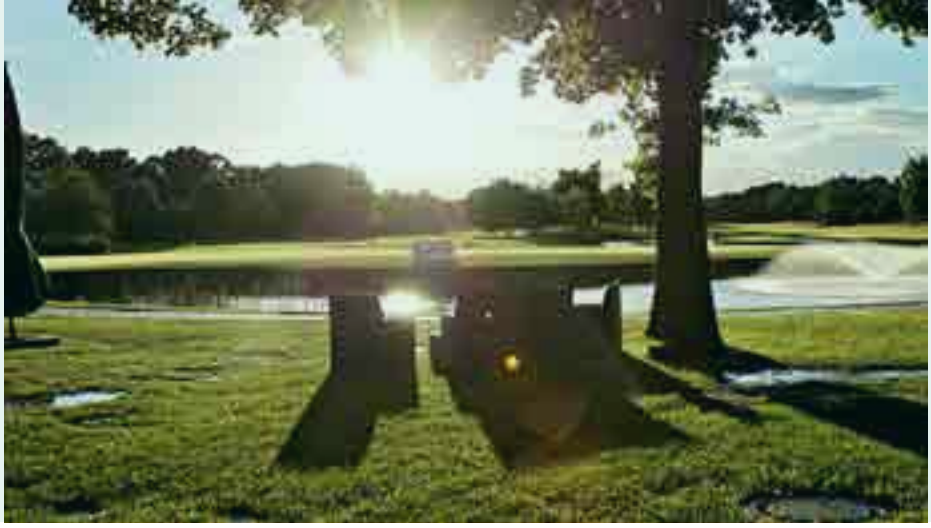
Schule mit Verantwortung

Die Berufsschule der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, hat im Jahr 2015 das Projekt „Schule mit Verantwortung findet Stadt“ ins Leben gerufen. Ziel ist, angehenden Immobilienkaufleuten die Relevanz sozialer Vereine für das Zusammenleben vor Augen zu führen und ehrenamtliches Engagement zu fördern. Im Rahmen des Projektes findet am **8. September 2016** zur Schuljahreseröffnung ein Urban Volleyballturnier statt, bei dem sich sechs Schülermannschaften der BBA miteinander messen. Preisgelder und Verkaufserlöse durch den Essens- und Getränkeverkauf kommen den Vereinen zugute. Zu den Sponsoren zählen u. a. HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, bbg Berliner Baugenossenschaft eG, ADO Immobilien Management GmbH, GESOBAU AG, Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Quelle: BBA

2015 fand das erste Urban Volleyballturnier der BBA statt

Weitere Informationen:
www.bba-campus.de



Quelle: Klaus Böck und Astrid Meinicke

Halfway-Quiz

SIEGER

Sieger Brutto-Flight:
Jost Riecke, Peter Gerhardt und Elke Kielholz

Netto-Flights:
1. Helmut Stritzel, Michael Foerster und Barbara Dieck
2. Birgit und Thomas Meißner, Silvia und Dr. Axel Viehweger
3. Lorena und Andreas Bigalke, Andre Bouchard und Susann Altner

Nearest to the Pin:
Damen: Kerstin Schacht (1,55 m)
Herren: Jost Riecke (2,75 m)

Longest Drive:
Damen: Nancy Koenen
Herren: Andreas Bigalke

Nearest to the Bottle:
Andre Bouchard (3,6 m)

Nearest to the Line:
Helga Heindel (13 cm)

Halfway-Quiz:
Wolfgang Sondermann, Heinz-Günter Boos, Kerstin Schacht und Ute Meyer

Eindrücke unter: **www.golf.haufe.de**

Brutto Gewinner

2. Haufe Benefiz-Golfturnier 2016 in Treudelberg

5.164, 102, 11.790 = 14.322 €!

Das bisher größte Teilnehmerfeld des Dr. Klein-Cups in Hamburg erspielte am Tag des EM-Viertelfinales Deutschland - Italien durch viele Einzelspenden und eine Torwette den Spendenrekord von 14.322 €.

US - Kanonenstart um 10:00 Uhr, die Spielform Florida Scramble und deutlich besseres Wetter als die Prognose - das waren die Rahmenbedingungen für das Golfturnier Anfang Juli.

Einen Sonderpreis gab es diesmal für drei Schätzfragen in der Halfway-Pause. Neben der Anzahl der Finanzierungen von Dr. Klein in den letzten zehn Jahren (5.164) und der Anzahl der von der DESWOS insgesamt durchgeführten Projekte (102), hat vor allem die Frage nach den Marzipanstückchen, die im Jahr 2015 von Dr. Klein in der Branche verteilt wurden (11.790), zu großem Gelächter geführt. Die Sieger dieser Sonderwertung hatten nur eine Abweichung von 16%.

Die Fussballwette nutzten dann viele Teilnehmer, um das Spendenergebnis zu erhöhen: Wer wollte, konnte das Ergebnis (vor Elfmeterschießen) tippen. Für das Tor und den Sieg legte der Hauptsponsor dann den Wetteinsatz noch zweimal drauf. Dirk Forke hatte zuvor für Haufe die Gelegenheit genutzt, die 1.200 € in den Wetttopf zu werfen, die jedes Turnier gespendet werden. So kam das Rekordergebnis von insgesamt 14.322 € zustande. Allen Teilnehmern dafür einen ganz herzlichen Dank!

Der Dank gilt den Sponsoren: dem Hauptsponsor Dr. Klein, der das Golfturnier ermöglichte und dem Co-Sponsor, der WL Bank, die den Vorabend übernommen hat. Die EBZ-Alumni stifteten wieder die Pokale der Sonderwertungen.

DOMUS
DR. KLEIN DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN
VALLOX Komfortlüftungs-Systeme
B&O Lösungen für die WohnungsWirtschaft
EBZ BUSINESS SCHOOL alumni
KNAUF
M-TEQ www.m-teq.de Energieeffizient Planen
techem
VIESSMANN
WL BANK

„Garmisch“ 2016:

Zeit für Veränderung – Wandel als Erfolgsfaktor

Rund 1.000 Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft waren zu Gast auf dem 26. Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen. Schwerpunkte waren dieses Jahr Digitalisierung, Globalisierung, Demografie und Zuwanderung, die unsere Gesellschaft nachhaltig verändern. Ein Highlight war wieder der Galaabend mit der Preisverleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft (siehe S. 42 ff).

US - In Garmisch-Partenkirchen ging es dieses Jahr um die Frage, wie sich die Immobilienwirtschaft auf die Dynamik in der Zukunft vorbereiten und den Wandel als Erfolgsfaktor nutzen kann. Namhafte Referenten diskutierten als Experten zu den Themen Gesellschaft, Politik und Wirtschaft.

Der erste Vormittag lag in der Hand des Aareon-Vorstandsvorsitzenden Dr. Manfred Alflen und der Vertreter der Aareal Bank Group. Spannend war der erste Auftritt des neuen Vorstandsvorsitzenden der Aareal Bank Group auf dem Kongress, Herrn Hermann J. Merkens, der zum Thema „Kontinuität und Agilität als Basis für dauerhaften Erfolg“ sprach. Der Vortrag von Thomas Ortmanns, Aareal-Bank-Group-Vorstand, ergänzte das Thema „Zukunftsgestaltung in der Wohnungswirtschaft durch Innovation“ im Anschluss.

Den großen Bogen in die Aufgaben der Wohnungswirtschaft schlug Axel Gedaschko, GdW-Präsident, mit seinem Vortrag zu „Wandel nur als Selbstzweck? Es kommt darauf an, was wir daraus machen“.

Digitalisierung dominierte die Themen

Wohnungsunternehmen können die Chancen der Digitalisierung als Erfolgsfaktor für die Zukunft nutzen. Dabei berücksichtigen digitale Lösungen die sich ändernden Anforderungen der Mieter, das Wohnen in der Zukunft sowie Energiethemen.

Im Fokus der Forschung und Entwicklung der Aareon AG steht der weitere internationale Ausbau des Lösungsangebots Aareon Smart World. Auf Grundlage von länderspezifischen Lösungen entwickeln internationale Teams innerhalb der Gruppe Lösungen für andere nationale Märkte.

Building Information Modeling (BIM) ist ein Thema, das in Deutschland gerade durch den steigenden Bedarf an Wohnungsneubau an Bedeutung gewinnt. In Norwegen ist BIM bereits üblich und wird von der dortigen Tochtergesellschaft angeboten, um den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie (Planen, Bauen, Bewirtschaften und Nutzen) im virtuellen Modell darzustellen. ■

Blick in die Ausstellung des Kongresshauses in Garmisch-Partenkirchen

Im Rahmen des Aareon Kongresses überreichte Dr. Manfred Alflen am Galaabend dem Generalsekretär der DESWOS, Gerhard Müller, den Spendenscheck über 10.000 €. Ein Teil der Anmeldegebühr der Kongressteilnehmer fließt in den Spendenbetrag

Quelle aller Fotos: Aareon

In der Talkrunde „Migration bewegt!“ diskutieren die Keynote Speaker, GdW-Präsident Axel Gedaschko und Aareon-Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alflen, die Auswirkungen der Migration auf Gesellschaft und Wirtschaft

DIE WELT UND EUROPA IM WANDEL: DR. KARBOUL

Aus Sicht von Dr. Amel Karboul (Unternehmerin, Beraterin und tunesische Ministerin a. D.) heißt das China von morgen Afrika und liegt vor Europas Tür. Europa dürfe nicht mehr so tun, als hätte es mit seinen Nachbarn nichts zu schaffen. Es gelte heute, die Weichen zu stellen für eine Partnerschaft auf Augenhöhe. Dr. Karboul betont: „Wir werden in den nächsten 100 Jahren entweder gemeinsam reich oder gemeinsam arm.“

DIE WELT UND EUROPA IM WANDEL: DR. LÜDERS

Nach Ansicht von Dr. Michael Lüders (Nahostexperte und Berater des Auswärtigen Amtes) verändert sich die globale Ordnung. Sein Befund lautet: „Die Welt wird immer komplexer. Wir aber verharren in einem Frontendenken von Gut und Böse, das nur in die Sackgasse führen kann.“ Aus seiner Sicht tut Selbstkritik not: „Wie muss sich der Umgang der westlichen Welt mit dem Islam und den Ländern des Orients ändern?“, fragte er.

DIE WELT UND EUROPA IM WANDEL: PROF. OVTCHAROVA

Prof. Dr. Dr. Jivka Ovtcharova (Ingenieurin und IT-Wissenschaftlerin) gibt dem Wandel einen Namen: Planen, Bauen, Wohnen 4.0. In ihrem Impulsvortrag spricht sie über die Vorteile von Virtual Engineering und Gebäudedatenmodellierung (BIM) für die Branche. Ihr Statement: „Entscheidend ist jetzt, dass wir Erkenntnisse, die wir heute gewinnen, schnell umsetzen: in Mehrwert für alle.“

Ein gutes Team: Die „Väter" des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft Siegfried Rehberg (l.) und Prof. Hansjörg Bach wünschen allen Bewerbern viel Erfolg: Die Aufmerksamkeit für die herausragenden Leistungen der Unternehmen werde allen Berwerbern sicher sein

THEMA DES MONATS

Rückblick auf die Jahre 2004 bis 2016

13 Jahre DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Der Wettbewerb wurde im Jahr 2003 erstmalig von der DW Die Wohnungswirtschaft ausgelobt und 2004 auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen prämiert. Für den neuen Preis 2017 werden sich maßgebliche Funktionen in der Jury ändern: Den Staffelstab des Präsidenten übergibt Prof. Bach an Prof. Radermacher (siehe Kasten rechts) und die Organisation übergibt Siegfried Rehberg an Dr. Jörg Lippert beim BBU.

Prof. Dr. Hansjörg Bach
scheidender Jurypräsident des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft
Geislingen

Siegfried Rehberg
scheidendes Jurymitglied des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft
verantwortlich für die Organisation beim BBU
Berlin

Anfang der 2000er Jahre waren Wettbewerbe für Planer und Architekten, aber auch für Bauherren eine Selbstverständlichkeit. Und bereits seit 1986 lobt die Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST, die maßgeblich vom GdW Bun-

desverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mitgetragen wurde, den Deutschen Bauherrenpreis aus. Es fehlte jedoch ein Wettbewerb zur Präsentation der vielfältigen eher nichttechnischen Beiträge zur Zukunftsgestaltung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Im Jahr 2003 realisierten die Zeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG die Idee, mit einem neuen Wettbewerb eine Plattform für die Präsentation herausragender Beispiele der Bewältigung von Zukunftsanforderungen in der Branche zu schaffen. Die Jury bildeten die Aareon AG als Sponsor und die DW Die Wohnungswirtschaft als Auslober des Wettbewerbs, der GdW und Fachleute zu den jeweiligen Themen als Vertreter der Wohnungsgenossenschaften, der kommunalen, der privaten bzw. der kirchlichen Wohnungsgesellschaften in den Verbänden des GdW. Die GdW-Präsidenten Lutz Freitag und ab 2012 Axel Gedaschko übernahmen als Schirmherren die Auszeichnungen der Wettbewerbsgewinner auf dem jährlichen Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen.

Innovationskraft der Branche

Mit der Ausschreibung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft wird Jahr für Jahr der Wandel in der Wohnungswirtschaft in Richtung Kosten- und Prozessoptimierung, Dienstleistung und Kundenorientierung dokumentiert. Der Wettbewerb hat sich zur Bühne für besondere Leistungen aus allen Regionen Deutschlands entwickelt. Dabei stellte sich heraus, dass immer die meisten Beiträge von Wohnungsunternehmen kommen, die unter dem besonderen Druck des Strukturwandels in ihrer Region stehen. Ihre Ideen und Lösungen sind dabei Beweis für die Innovationskraft der Branche Wohnungswirtschaft und Impulsgeber für Projekte von Wohnungsunternehmen in allen Teilen des Landes.

Die Arbeit der Jury

Es war der Jury in allen Wettbewerben ein Anliegen, die Wohnungswirtschaft zu ermuntern, ihr Licht nicht unter den Scheffel zu stellen! Sich einem Wettbewerb zu stellen, entspricht dem Trend der Zeit. Denn auch auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt hat der Wettbewerb zugenommen.

Vor den mehr als 1.000 Teilnehmern des Kongresses werden die jeweiligen Sieger in aufwendig erstellten Videobeiträgen vorgestellt. Die Wettbewerbsthemen sind mit dem Motto des Aareon-Kongresses jeweils eng abgestimmt und leisten den qualifizierten Praxisbeitrag der Wohnungsunternehmen.

Die Jury hat bei allen immer einstimmig gefassten Bewertungen der eingereichten Beiträge feststellen müssen, wie schwierig es ist, die Effizienz der von den Bewerbern eingeleiteten Maßnahmen darzustellen. Sinkende Fluktuationsraten, höherer Vermietungsstand sind noch die am einfachsten darzustellenden Indikatoren. Die Entwicklung weiterer wohnungswirtschaftlicher Bewertungssysteme wie z. B. „Sozial- oder Stadtrendite“ wird aber auch in Zukunft weitergehen müssen.

Es ist positiv anzumerken, dass vieles von dem, was beim DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft in den zurückliegenden Jahren als preiswürdig ausgezeichnet wurde, rasch in der Branche Verbreitung gefunden hat. Es beweist, dass Experimente von heute häufig die Standards von morgen sind. Marktdruck, Innovationen und die Notwendigkeit zu handeln sind Triebkräfte für den Unternehmenswandel.

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft dokumentiert Wandel und Bewältigung der Herausforderungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Nach 13 Jahren werden zukünftig neue Fachleute Auslobung und Prämierung des DW-Zukunftspreises gestalten. Die Autoren bedanken sich bei allen Teilnehmern und der gesamten Immobilienwirtschaft für das entgegengebrachte Vertrauen. ■

PROF. DR. DR. FRANZ JOSEF RADERMACHER ZU SEINER NEUEN AUFGABE ALS JURYPRÄSIDENT

Die Immobilienbranche ist eine besonders wichtige Branche für unsere Gesellschaft. Leben entfaltet sich im umbauten Raum. Hier werden unsere Grundbedürfnisse abgesichert. Etwa die Hälfte der weltweiten Assets liegt im Bereich Gebäude, darunter ist ein signifikanter Anteil an Wohnungen, die wiederum der Schlüssel sind für die Durchsetzung der Menschenrechte und für die volle Entfaltung des Lebens in all seinen Dimensionen und vielfältigen Möglichkeiten.

Die beschriebene Ausgangssituation korrespondiert mit der Realweltorientierung des Immobiliensektors. Häuser sind materielle Gebilde. Sie verbrauchen entsprechend viele Ressourcen, sie sind zugleich mit hohen Energieaufwendungen verbunden. Die Frage ist, was diese Ressourcenorientierung für die Zukunft bedeutet. Wie sieht insbesondere der Bezug mit der Wachstumsthematik aus? Wollen wir weiteres wirtschaftliches Wachstum oder liegt die Zukunft in mehr Bescheidenheit? Sollte Letzteres der Fall sein, fragt sich, wie eine entsprechende Konsumzurückhaltung durchgesetzt werden kann oder soll.

Aus meiner Sicht ist das aber die falsche Diskussion. Wir brauchen wirtschaftliches Wachstum für die Welt, aber es muss ein grünes und inklusives Wachstum sein. Die Schlüsselthemen dafür sind Innovation und Governance. Von Knappheitsbewirtschaftung halte ich wenig, weiß aber andererseits, dass das Hervorbringen der benötigten Innovationen kein Selbstläufer ist.

Ich freue mich angesichts der Bedeutung des Immobiliensektors, dass es dort diesen DW-Zukunftspreis gibt. Ich freue mich auch, dass ich zukünftig in die Festlegung der Themen für den Preis eingebunden sein werde. Mir ist dabei wichtig, dass die Veranstalter mit ihrem Preis eine große fachliche Breite der Thematik abdecken wollen. Die insgesamt gegebene Situation ist für uns alle nicht einfach, aber auch nicht hoffnungslos. Im Großen und Ganzen kann die Situation gemeistert werden.

Weitere Informationen:
www.dw-zukunftspreis.de

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis 2016

HWB setzt Willkommenskultur in der Vermietung um

Als kommunales Wohnungsunternehmen engagiert sich die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) in der Flüchtlingsunterbringung. Das Unternehmen hat dafür ein Gesamtkonzept entwickelt, in dem jeder Schritt des Vermietungsprozesses an die neue Zielgruppe angepasst ist. Es gehört deshalb zu den Preisträgern des diesjährigen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft.

Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

1,1 Mio. Flüchtlinge kamen im vergangenen Jahr nach Deutschland. Der Zustrom hat sich zwar stark vermindert, aber die politische „Großwetterlage" lässt vermuten, dass dies nicht von Dauer ist. Die Menschen müssen versorgt und betreut werden, und vor allem brauchen sie ein Dach über dem Kopf. Viele, vor allem Syrer, Eritreer und Iraker, haben eine langfristige Bleibeperspektive. Mit ihrer Anerkennung haben sie nicht nur das Recht, sondern auch die Verpflichtung, aus den Gemeinschaftsunterkünften auszuziehen und eine eigene Wohnung anzumieten.

Auf dem Galaabend überreichten Jurypräsident Prof. Dr. Hansjörg Bach (l.) und GdW-Präsident Axel Gedaschko die Trophäe an Norman Diehl, HWB-Geschäftsführer, und Corinna Firle, Leiterin Soziales Management

Quelle: HWB

In Mitmach-Aktionen wie diese sollen auch die Kinder von Flüchtlingen künftig einbezogen werden

Ende 2015 hatte die Stadt Hofheim mit rund 40.000 Einwohnern fast 400 Asylbewerber aufgenommen. 2016 könnten es 300 weitere werden. Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB), die rund 1.700 Wohnungen im Bestand hat, sieht sich als kommunales Wohnungsunternehmen in der Pflicht, Flüchtlinge unterzubringen, und hat dafür ein Gesamtkonzept entwickelt, das vor der ersten Wohnungsbesichtigung einsetzt und über den Abschluss des Mietvertrages hinausreicht.

„Wir wollen dafür sorgen, dass Flüchtlinge gute Nachbarn und zufriedene Mieter werden", sagt Corinna Firle, die im sozialen Management der HWB für die neue Kundengruppe zuständig ist.

Im letzten Halbjahr sind acht Wohnungen an 20 Flüchtlinge, Einzelpersonen und Familien, vermietet worden. Das seien 10% der Wohnungen, die im selben Zeitraum vergeben wurden. Die Stadt rechnet damit, in diesem Jahr für etwa 100 weitere anerkannte Flüchtlinge Wohnungen beschaffen zu müssen. „Das können nicht wir allein stemmen, wir haben kaum Leerstand", sagt Firle. Einige Bauprojekte seien aber in fortgeschrittenem Planungsstadium, und die Stadt habe um das Engagement der HWB gebeten.

Anpassung der Vermietungsprozesse

Da die Flüchtlinge dem üblichen Vermietungsprozessen aufgrund sprachlicher und interkultureller Hürden häufig nicht gewachsen sind, wurde jeder Schritt an die neue Zielgruppe angepasst. „Wir haben dafür seit 2015 Erfahrungen aus allen Abteilungen zusammengetragen", sagt Firle.

Zu den ersten Maßnahmen gehörte, dass das Soziale Management von einem auf drei Mitarbeiter ausgebaut wurde. Um eine Vertrauensbasis zu schaffen, besuchte die Abteilung einen Sprachkurs Arabisch für Anfänger und eine Fortbildung zur Einführung in die „Leichte Sprache", um den Zugang für Mieter mit geringen Deutschkenntnissen oder Lernschwierigkeiten zu erleichtern. Mitarbeiter im Kundenservice werden in interkultureller Kompetenz geschult.

Die HWB ist in verschiedenen Flüchtlingsnetzwerken aktiv. Über das Projektteam „Asyl und Integration" mit Vertretern der Stadt erfolgt ein intensiver Austausch mit den hauptamtlichen Mitarbeitern von Jobcenter, Wohnungsamt, Familienberatung sowie den ehrenamtlichen Asylkoordinatoren und -helfern. Sechs Asylkreise arbeiten in Hofheim in der ehrenamtlichen Betreuung von Flüchtlingen, auf die die HWB für Begleitdienste, Behördengänge, Übersetzungen sowie für Patenschaftsmodelle zurückgreifen kann.

Die Ehrenamtlichen unterstützen bei der Beantragung des Wohnberechtigungsscheins, dem Ausfüllen des Interessentenbogens und der Beschaffung aller Unterlagen, die für die Anmietung einer Wohnung notwendig sind. Auch beim Eingangsgespräch zwischen dem Mieterservice und dem Interessenten und bei der Wohnungsbesichtigung helfen und übersetzen sie. Auf die sonst übliche erneute „Interessensbekundung" während der Wartezeit bis zur ersten Wohnungsbesichtigung verzichtet die HWB.

Einladungen zur Wohnungsbesichtigung werden bei Flüchtlingen persönlich ausgesprochen und zusätzlich per Brief weitergegeben. „Damit stellen wir sicher, dass die Einladung den Adressaten auch erreicht und von ihm verstanden wird, denn Gemeinschaftsunterkünfte haben zumeist gemeinsame Briefkästen", erklärt Firle. Auch die Wohnungszusage erfolgt persönlich und schriftlich. Vorher wird die Eignung des Interessenten nochmals geprüft. „Wir wollen sicherstellen, dass der Interessent wirklich zu der Wohnung und der Hausgemeinschaft passt, um späteren Konflikten vorzubeugen", betont sie.

Hilfe während des Mietverhältnisses

Mit Abschluss des Mietvertrags nimmt der direkte Kontakt zwischen Mieter und Vermieter normalerweise ab. Nicht so bei Flüchtlingen. Hier ist gerade in der Anfangszeit der Unterstützungsbedarf groß. Denn mit dem Auszug aus den Gemeinschaftsunterkünften endet auch die Betreuung durch einen Sozialarbeiter des Landkreises.

„Wir helfen beim Antrag zur Wohnraumausstattung beim Jobcenter, leiten Möbelangebote von privaten Spendern weiter, unterstützen bei Behördengängen und allen Wohnungsangelegenheiten wie z. B. der Stromanmeldung", sagt Firle.

Besonders wichtig für ein konfliktfreies Mietverhältnis ist die Erläuterung von deutschen Gepflogenheiten und Regeln, von der Mülltrennung über Ruhezeiten, Wäsche waschen bis zum Heizen und Lüften. „Es gibt mehrsprachige, leicht verständliche Infoblätter, aber auch hier setzen wir zumeist auf persönliche Gespräche", berichtet Firle.

Die HWB hat eine Reihe gemeinschaftsfördernder Angebote im Programm. Dazu gehören Nachbarschaftsfeste, ein wöchentliches Suppenessen, Spiel- und Bastelnachmittage für Kinder, Handarbeitstreffs für Erwachsene. Da für Flüchtlinge die Hemmschwelle hoch ist, sorgt das Unternehmen dafür, dass die neuen Mieter anfangs persönlich eingeladen werden.

„Mit unserem Konzept soll sichergestellt werden, dass Flüchtlinge sich in ihrer neuen Wohnung und dem neuem Wohnumfeld wohl und zu Hause fühlen, Haus- und Quartiersgemeinschaften die neuen Mieter akzeptieren und ein langfristiges, für alle Seiten zufriedenstellendes Mietverhältnis entsteht", sagt Geschäftsführer Norman Diehl. ■

Weitere Informationen:
www.hwb-hofheim.de

Quelle: Aareon

Dr. Wolfgang Pfeuffer, Vorstandssprecher (2. v. r), und Jürgen Nietschke, Bereichsleiter ERP, nahmen den Preis von Jurypräsident Prof. Dr. Hansjörg Bach (l.) und GdW-Präsident Axel Gedaschko entgegen

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis 2016

Joseph-Stiftung – Umsetzung einer digitalen Gesamtstrategie

Dass Innovation nicht unbedingt von Großkonzernen in den Metropolen ausgehen muss, beweist die Joseph-Stiftung Bamberg. Das kirchliche Wohnungsunternehmen in Oberfranken forscht seit Jahren an Digitalisierungsthemen und hat mittlerweile eine digitale Gesamtstrategie entwickelt, die interne Prozesse ebenso abdeckt wie den Umgang mit den eigenen Kunden und mit anderen Unternehmen. Die Belohnung dafür ist der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Es begann mit „Sophia“. Zwischen 2002 und 2004 entwickelte die Joseph-Stiftung mit Unterstützung des Bundesgesundheitsministeriums, des bayerischen Sozialministeriums und zweier Stiftungen ein Konzept zur „Sozialen Personenbetreuung – Hilfen im Alltag“ (Sophia), das dem Ziel dient, älteren Menschen mit technischen Mitteln so lange wie möglich ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Entwickelt hat sich daraus das verbreitetste technische Assistenzsystem in Deutschland, das über Franchisepartner auch in anderen Bundesländern angeboten wird.

Mittlerweile hat die Joseph-Stiftung eine Reihe digitaler Angebote in verschiedenen Geschäftsfeldern entwickelt. Der Ansatz, den das 1948 gegründete kirchliche Wohnungsunternehmen vor zwölf Jahren verfolgte, ist der gleiche geblieben: Die Joseph-Stiftung bringt sich zusammen mit Partnern aktiv in die Forschung und Entwicklung ein und strebt danach, ihre Projekte in Geschäftsmodelle zu überführen, die sich – oft unter dem Dach einer Tochtergesellschaft – selbst tragen. Wesentlich ist also, wie die Stiftung betont, dass sie nicht vorhandene EDV-Tools anwendet, sondern innovative Lösungen entwickelt, die dann oft von anderen Marktakteuren übernommen werden.

Neben der Trophäe erhielten die Preisträger auch einen professionellen Imagefilm, in dem die preisgekrönten Projekte vorgestellt werden

Zentrale Herausforderung

Warum sich das vergleichsweise kleine Wohnungsunternehmen, das über 5.550 eigene Wohneinheiten und Wohnheimplätze verfügt, so engagiert mit der Digitalisierung auseinandersetzt, begründet Vorstandssprecher Dr. Wolfgang Pfeuffer: „Die Digitalisierung ist meines Erachtens die zentrale Herausforderung für die Wohnungswirtschaft allgemein. Davon kann sich ein kirchliches Wohnungsunternehmen natürlich nicht ausschließen." Ein Schwerpunkt der Aktivitäten der Joseph-Stiftung liegt dabei weiterhin auf technischen Assistenzsystemen für ältere und hilfsbedürftige Menschen. Nach dem Startprojekt Sophia sind (teilweise im Rahmen europäischer Forschungsprojekte) weitere Vorhaben wie Vamos (Versorgungseffizienz durch assistive, modulare Technologien in bedarfsorientierten Szenarien), Jutta (Just-in-time Assistance) und I-stay@home hinzugekommen. Sophia selbst ist durch die Erweiterung um Smart-Home-Komponenten zu Sophital (Soziale Personenbetreuung – Hilfe mittels Technologie für altengerechtes Leben) weiterentwickelt worden. Sophital wird seit 2016 von der Fidentia GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Joseph-Stiftung, vertrieben und nicht nur in eigenen Mietwohnungen, sondern auch bei Bauträgermaßnahmen installiert.

Besonders bemerkenswert ist das seit 2012 existierende Wohnlabor „Living Lab". Während anderswo geklagt wird, es fehle an praktischen Anwendungsbeispielen für AAL-Lösungen (AAL=Ambient Assisted Living), konnte die Joseph-Stiftung bisher über 1.500 Besucher in ihrem ständig bewohnten Labor begrüßen. Darin zeigt sie auf, wie intelligente Lösungen das Leben sicherer, gesünder, komfortabler sowie nachhaltiger machen. Ein Notruf und die Reduktion von Stolperfallen gehört ebenso zum Paket wie eine automatische Stromkosteneinsparung, die zeitnahe Ablesung von Verbrauchsdaten und die Auswertung von Aktivitätskurven.

Studierende im Fokus

Als Zielgruppen für digitale Lösungen hat die Joseph-Stiftung jedoch nicht nur ältere Menschen im Blick, sondern auch Studierende. Das Unternehmen betreibt zwölf Studentenwohnheime, die mit 1.750 Wohneinheiten knapp ein Drittel des Portfolios ausmachen. „Bei den Studenten können wir von einer hohen digitalen Affinität ausgehen", sagt Dr. Wolfgang Pfeuffer. Entsprechend hat die Joseph-Stiftung zusammen mit der Aareon AG ein Konzept entwickelt, das den Mietzyklus weitgehend digital abwickelt: Der Mietvertrag wird online abgeschlossen, die Kommunikation mit den studentischen Mietern verläuft online und bei Wohnungsabnahmen und -übergaben kommen mobile Services zum Einsatz – besonders wichtig, da zum Semesterbeginn täglich bis zu 200 Mieterwechsel zu bewältigen sind.

In der zweiten Stufe des Projekts ist u. a. geplant, die Mietkaution gegen eine digitale Bürgschaft an einen externen Dienstleister auszulagern und die Immatrikulationsbescheinigungen automatisiert zu verifizieren. Nach Abschluss des Projekts „Digitale Services für Studenten" soll das CRM-Portal auch für Mieter der regulären Wohnungen geöffnet werden. Ein digitales Angebot unterbreitet die Joseph-Stiftung außerdem bereits seit 2011 ihren Kunden in der WEG-Verwaltung: Den Eigentümern stehen Abrechnungen, Protokolle und weitere Informationen online zur Verfügung.

Unternehmensabläufe im Blick

Digitale Prozesse hat die Joseph-Stiftung jedoch nicht nur für ihre Endkunden aufgesetzt, sondern auch innerhalb des Unternehmens und im Verhältnis zu anderen Unternehmen. Seit Sommer 2015 wird der Postverkehr digitalisiert. Um das Thema Building Information Modeling (BIM) anzugehen, hat die Joseph-Stiftung eine Zusammenarbeit zwischen einer Tochtergesellschaft und Aareon vereinbart. Und die eigens von der Joseph-Stiftung entwickelte Software Ebkon (Elekronische Bestandskontrolle) liefert Lösungen für Verkehrssicherungspflichten. Über die Tochterfirma Fidentia ist Ebkon zu einem cloudbasierten System entwickelt worden, das eine Servicepalette rund um das Thema Verkehrssicherungspflichten umfasst. 43 Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von ca. 170.000 Wohnungen wenden Ebkon an.

Eine weitere Besonderheit der Joseph-Stiftung ist, dass sie auch als Geschäftsbesorgerin fungiert. Derzeit sind es neben zwei GmbHs fünf Genossenschaften, die ihre Geschäfte von der Joseph-Stiftung besorgen lassen. Für diese Kunden ist das Modell der digitalen Genossenschaft gedacht: Die Joseph-Stiftung hat die Prozessroutinen bei den Geschäftsbesorgungsverträgen vereinheitlicht, so dass Verträge ohne zusätzlichen personellen Aufwand übernommen werden können.

Es dürfte schwer fallen, ein vergleichbares Wohnungsunternehmen zu finden, das die Digitalisierung in so viele unterschiedliche Richtungen bespielt. Am Ziel sieht sich die Joseph-Stiftung trotzdem noch nicht: Weitere Vorhaben sind in Planung – darunter ein Projekt im Bereich „Smart Meter Gateway". ■

Quelle: Aareon, Screenshot aus Preisträger-Video: Haufe

In dem Projekt „Digitale Services für Studenten" wird der Mietzyklus online abgebildet

Weitere Informationen:
www.joseph-stiftung.de

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis 2016

Digitales Wohnen bei der WBG Treptow Nord eG

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG erhielt den diesjährigen DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft für ein Vorzeigeprojekt im Bereich des digitalen Wohnens: Zum ersten Mal wurde eine voll integrierte Verbindung aus Smart Building und digitalem Kundenbeziehungsmanagement in der Praxis erprobt.

Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

„Mit diesem Projekt sind wir ins kalte Wasser gesprungen“, sagt Georg Petters, kaufmännischer Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG. Das Projekt, ein moderner, 5- bis 6-geschossiger Mehrfamilienhausbau mit 108 Wohnungen im Heidekampeck im Berliner Stadtteil Treptow, sieht auf den ersten Blick ganz normal aus.

Aber es hat es in sich: Hier wurde erstmals ein zukunftsweisendes Versorgungs- und Kommunikationskonzept zum Informationsaustausch zwischen Mieter und Vermieter in Verbindung mit Smart Building-Technologien umgesetzt. Die Kombination ist bisher einzigartig in Deutschland.

„Am Anfang standen Überlegungen, wie man das Gebäude mit Energiestandard KfW 70 noch ausstatten könne, um die Betriebskosten stärker zu reduzieren“, erklärt Petters. „Allerdings haben wir auch schon mit dem Gedanken gespielt, welche technische Ausstattung wir dem Bau noch mitgeben können, um ihn zukunftssicher zu machen.“

Nach intensiver Beschäftigung mit den Möglichkeiten intelligenter Heizungssteuerung hat sich die Genossenschaft für das System Riecon Smart Building der Firma Riedel entschieden. Es steuert die Heizung über einen Wohnungsmanager, ein 7-Zoll-Touchscreen, der an einem gut erreichbaren Platz in jeder Wohnung angebracht ist, etwa neben der Wechselsprechanlage. Hier gibt jeder Mieter seine üblichen Raumnutzungszeiten und die gewünschten Temperaturen ein.

Der tatsächliche Bedarf wird berücksichtigt

Der persönliche Wohnungsmanager ist mit einem Gebäudemanager vernetzt, der den Wärmebedarf aller Wohnungen mit Hilfe selbstlernender Algorithmen analysiert und den Betrieb des Blockheizkraftwerkes einschließlich Spitzenlastkessel optimiert. „Während sich herkömmliche Heizzentralen nach der Außentemperatur richten, werden hier die tatsächlichen Bedarfe aus allen Wohnungen berücksichtigt, teure Wärmeverluste werden vermieden“, erklärt Manfred Riedel, Geschäftsführer der Dr. Riedel Automatisierungstechnik GmbH, die die Anlage konzipierte, einbaute und auch wartet.

„Damit wird ein hoher Wohnkomfort bei minimalem Energieverbrauch gesichert, wir hoffen auf eine Energieeinsparung von bis zu 20% gegenüber herkömmlichen Heizungsanlagen“, sagt Petters. Da das Gebäude erst 2015 bezogen wurde, lägen konkrete Ergebnisse erst in der nächsten Abrechnungsperiode vor. Bisher liegen die Betriebskosten bei 1,59 €/m² – über das Blockheizkraftwerk bekommen Mieter den Strom ohnehin schon um etwa 15% günstiger – die Miete beträgt 8,80 bis 9,40 €/m² nettokalt. Aussagen über Aufwand und Kosten der Wartung könne man ebenfalls noch nicht treffen, so Petters.

Sicher ist, dass der Mieter stärker einbezogen wird. Der Wohnungsmanager gibt auf einen Blick sämtliche Verbräuche, Heizung, Wasser und Strom, in Echtzeit an. Damit hat der Wohnungsnutzer so-

Quelle: Aareon, Screenshot aus Preisträger-Video: Haufe

Mieter können am Wohnungsmanager jederzeit ihr Verbrauchsverhalten überprüfen

Der sog. Wohnungsmanager ist an einem gut erreichbaren Platz in jeder Wohnung angebracht

Quelle: Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG

Jurypräsident Prof. Dr. Hansjörg Bach (l.) und GdW-Präsident Axel Gedaschko (r.) überreichten die Trophäe an Carola Francke (Leiterin Vermietung und Mitgliederbetreuung) und Georg Petters (Vorstandsmitglied)

fort die Möglichkeit, sein Verbrauchsverhalten zu überprüfen und ggf. zu revidieren. In einem Kalender können Abwesenheitszeiten eingetragen und über eine „Weggehtaste" die Wohnung in Sparbetrieb gesetzt werden.

Nachdem sich die Genossenschaft für dieses System der Heizungssteuerung entschieden hatte, wurde eine weitere technische Neuerung serienreif - und damit eine weitere Anwendungsmöglichkeit für den Wohnungsmanager: die direkte Verknüpfung mit dem Wohnungsverwaltungsprogramm Wodis Sigma.

Damit können Mieter rund um die Uhr direkt Kontakt mit der Genossenschaft aufnehmen und über den Wohnungsmanager Nachrichten an die Genossenschaft senden, etwa eine Reparaturmeldung oder eine Beschwerde.

„Jeder Mieter hat eine schnelle und direkte Verbindung zu unseren Mitarbeitern und bekommt auch sofort ein Feedback, welcher Mitarbeiter wann die Bearbeitung übernimmt", erklärt Petters. Darüber hinaus werden die Mieter über eingehende Dokumente informiert. Jeder Bearbeitungsschritt werde abgespeichert und sei damit für alle nachvollziehbar, alle anderen Bearbeitungswege würden eingespart. „Damit ist das System ein einfacher und preiswerter Kommunikationsweg für unsere Mieter und für uns", sagt Petters. Denn auch die Genossenschaft kann jederzeit Nachrichten an die Wohnung senden, ein gelbes Blinklicht kündigt die „Post" vom Vermieter an. Nach Abschluss der Bearbeitung ist der Vorgang komplett archiviert. Die zusätzliche Registrierung im Serviceportal eröffnet weitere Möglichkeiten der Kommunikation. Darüber besteht ein ständiger Zugriff auf die persönlichen Vertragsdaten, auf Dokumente und Formulare aller Art, Mitarbeiterlisten, Satzung oder Hausordnung. Persönliche Daten können sogar online geändert werden.

Eine gewisse Sympathie für Technik sollte der Mieter aber mitbringen. „Bisher nutzt nur etwa die Hälfte der Mieter das Angebot, obwohl die Systeme einfach und intuitiv bedienbar sind", erklärt Petters. Damit müsse man aber rechnen, wenn man etwas komplett Neues einführt. „Wir sehen das als Anfangsschwierigkeit und als Investition in die Zukunft" sagt Petters und zieht einen Vergleich zum Onlinebanking. Da seien die Menschen auch sehr zögerlich rangegangen, heute sei es alltäglich.

Auch ältere Mieter sind technikaffin

Dass ältere Menschen technikfeindlich seien, mag er nicht bestätigen. „Wir beobachten innerhalb unser Mieterschaft, dass sich gerade Ältere mit ihrem höheren Zeitbudget mit neuen Techniken auseinandersetzen und daran auch Spaß haben."

Da die Genossenschaft von den Vorteilen des neuen Kommunikationssystems überzeugt war, hat sie sich entschlossen, es allen Genossenschaftsmitgliedern anzubieten, allerdings in einer modifizierten Form. Parallel wurde ein CRM (Customer-Relationship-Management)- Serviceportal eingeführt, das auf einer Internetplattform basiert, die bei der Aareon, einem Anbieter kaufmännischer Software für die Wohnungswirtschaft, angesiedelt ist. „Hier gibt es die gleichen Funktionalitäten wie beim Wohnungsmanager, allerdings muss sich der Mieter über PC oder Tablet einloggen", erklärt Petters. Nur rund 10% der Mieter nutzten diese Möglichkeit, was zeige, dass die „Standleitung" über den Wohnungsmanager als persönlicher und angenehmer empfunden werde.

Wie viel Mut und Überzeugungskraft hat es im Unternehmen gebraucht, so viel neue Technik einzusetzen? Georg Petters: „Generell loten wir Möglichkeiten aus und prüfen, ob eine Anwendung langfristig wirtschaftlich und von der Praktikabilität her sinnvoll ist. Neuland zu betreten, ist immer eine Herausforderung. Neue Technologien und Arbeitsweisen werden oftmals mit Skepsis betrachtet. Es liegt an uns, sie zu unserem Vorteil und zur Vereinfachung von Arbeitsabläufen zu nutzen. Wir bewältigen das, da unsere Mitarbeiter bereit sind, dazuzulernen und sich zu entwickeln."

Weitere Informationen:
www.wbg-treptow-nord.de

Kapitalmarktorientierte Finanzierungsformen für mittelständische Wohnungsunternehmen

Das Schuldscheindarlehen

Wohnungsunternehmen strukturieren ihr Fremdkapital fast ausschließlich über besicherte bilaterale Bankkredite. Die Regulierung des Bankenmarkts oder wachsende Volumina kapitalmarktorientierter Finanzierungen führen dazu, dass sie alternative Finanzierungsmöglichkeiten wie Schuldscheindarlehen oder Anleihen intensiver analysieren. Ein Blick auf Schuldscheindarlehen als Diversifizierungsmöglichkeit in der Refinanzierung.

André Friedrich
Bereichsleiter Finanz-Services
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin

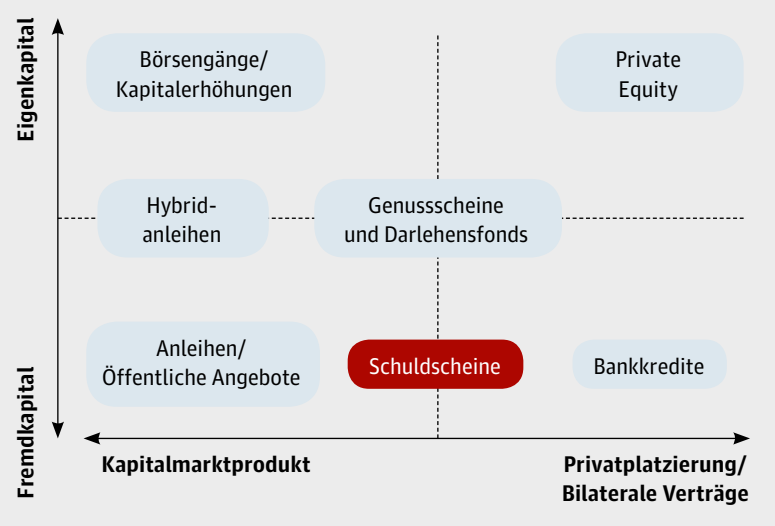
Christian Fuest
Unternehmensfinanzierung
DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Potsdam

Martien Post
Abteilungsleiter Finanzierung / Fondssteuerung
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin

Die zunehmende Regulierung der Bankenmärkte (z. B. Basel III), die in der Vergangenheit situativ auftretende Zurückhaltung der Kreditinstitute bei Wohnungsbaufinanzierungen sowie die wachsenden Volumina im Bereich der kapitalmarktorientierten Finanzierungen von großen, zumeist börsennotierten Immobiliengesellschaften führen dazu, dass mittelständische Unternehmen die Voraussetzungen und Möglichkeiten von Finanzierungsformen wie z. B. Schuldscheindarlehen oder Anleihen derzeit intensiver analysieren.*

In vielen Fällen scheint eine stärkere Diversifikation des Finanzierungsmixes auch aufgrund der regional unterschiedlichen, jedoch grundsätzlich bevorstehenden signifikanten Investitionsvolumi-

ABB. 1: BEISPIELE FÜR AUSSENFINANZIERUNGSINSTRUMENTE



Quelle aller Grafiken: Domus

AUSGEWÄHLTE SSD DEUTSCHER IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Jahr	Emittent	Rating bei Begebung	Volumen (Mio. EUR)	Besicherung
2016	alstria office REIT	BBB (S&P)	150	nein
2015	LEG Immobilien Gruppe.	Baa1 (Moody´s)	122	ja
2015	GEWOFAG Wohnen	n/a	150	n/a
2015	Gewobag Wohnungsbau	A1 (Moody`s / A+ (S&P)	120	nein
2015	POLIS Immobilien	A-(Feri)	10	ja
2014	Deutsche Annington (heute Vonovia)	BBB (S&P)	120	ja
2013	GSW Immobilien (heute Deutsche Wohnen)	n/a	90	ja

ABB. 2: MERKMALE VON SCHULDSCHEINDARLEHEN

Basisdefinition	• Bilateraler Kreditvertrag nach deutschem Recht, der das Schuldverhältnis zwischen einem Darlehensnehmer (Emittent) und einem oder mehreren Darlehensgebern (Investoren) regelt. Darlehensdefinition i. S. d. §§ 488 ff. BGB. • Schuldscheindarlehen sind durch Abtretung (Zession) übertragbar. Kein Wertpapier und nicht börsengehandelt.
Rating	• Versicherungen fordern regelmäßig externes Rating im Investment-Grade-Bereich (BBB-Rating oder besser). • Andere Investoren bestehen nicht auf externe Ratings (Ersatz ist dann Credit Research der arrangierenden Bank, eigene Kreditprüfungen etc.)
Platzierung	• Zügige und einfache Platzierung durch arrangierende Bank. In der Regel keine Vollplatzierungsgarantie. Aufgrund der hohen Liquidität im Markt häufig vorfristige Beendigung der Zeichnungsphase und Repartierung (Teilzuteilung) der von den Investoren erteilten Zeichnungen. Strukturierung unterschiedlicher Tranchen d. h. Laufzeiten und/oder Zinsfestschreibungen möglich. Laufzeiten bis ca. 20 Jahre. • Platzierung vorwiegend bei Banken, Sparkassen, Versicherungen und Versorgungswerken.
Emissionsvolumen und Preisfindung	• Zumeist ab 10 Mio. € bis 500 Mio. €. Im Hinblick auf EZB-Fähigkeit Mindeststückelung von 500.000 €. • Preisfindung von Faktoren wie Branchenzugehörigkeit, Bewertung bereits emittierter Anleihen, Ableitung aus entsprechender Rating-Kategorie, Sicherheitenstellung, Erst- oder Folgeemission etc. abhängig. • Im Vergleich zu Bankkrediten enthalten Schuldscheine in der Regel einen kleinen strategische „Instrumenten-Aufschlag" beim Kupon. Auch besteht ein Zinsaufschlag gegenüber Anleihen als Illiquiditätsprämie für die Nicht-Handelbarkeit über eine Börse.
Publizitätspflichten/ Investorenkommunikation	• Mit dem Schuldscheindarlehen sind keine gesetzlichen Publizitätspflichten verbunden. Insofern ist mit den Investoren vertraglich die Art und Häufigkeit der Informationsweitergabezu regeln. Das WpHG findet keine Anwendung. • Erweiterung der Finanzkommunikation des Emittenten in Richtung einer neuen Investorengruppe. Investorenpräsentation, und/oder Investoren-Telefonkonferenz. Zur Emission Credit Research als zentrales Dokument und ggf. Rating-Dokumente. Nutzung der Website und Einrichtung einer Debt-Domain.
Dokumentation	• Mandatsvereinbarung, Term Sheet • Schuldscheindarlehensvertrag, Schuldschein, Zahlstellenvertrag, Legal Opinions.
Covenants	• Kündigungsrecht bei Eigentümerwechsel des Schuldners, Negativerklärung - keine Sicherheitenstellung für andere Kapitalmarktinstrumente, Default-Klausel • Kündigungsrecht bei Zahlungsstörungen, Finanzielle Zusicherungen • Kündigungsrecht bei Nichteinhaltung definierter Finanzkennzahlen (z. B. Kapitaldienstdeckungsgrad, Eigenkapitalquote)
Projektdauer und Kosten	• Projektdauer etwa 3 Monate • Kosten etwa 0,5 %-2 % des Emissionsvolumens. Orientierungsgröße von 1 % bei einem Emissionsvolumen von 100 Mio. €

na durch gestiegene Neubauaktivitäten angezeigt. Eine diversifizierte und kapitalkostenoptimierte Fremdkapitalstruktur ist allein schon deshalb entscheidend, da die Zinskostenbelastung z. B. bei vielen kommunalen Wohnungsunternehmen einen wesentlichen Werttreiber für die Höhe des erzielbaren Jahresüberschusses darstellt. Letztlich gilt es für jedes einzelne Unternehmen mit seinem spezifischen Geschäftsmodell und seinen spezifischen immobilienwirtschaftlichen Gegebenheiten einen langfristig optimalen Finanzierungsmix aus Eigen- und Fremdkapital zu erstellen. Kapitalmarktfinanzierungen werden in der Zukunft dabei eine stärkere Rolle als in der Vergangenheit spielen.

Bei der Auswahl der einzusetzenden Finanzinstrumente sind eine Vielzahl von Kriterien zu beachten - der Kapitalbedarf, der Finanzierungshorizont, die Verzinsung, die Flexibilität in der Ausgestaltung des Instruments , die Emissionskosten und ggf. Emissionsfolgekosten, regulatorische Anforderungen, Publizitätspflichten und damit Kosten der Erhebung und Bereitstellung von Informationen. Welches Instrument ggf. neben dem klassischen Bankkredit zur Anwendung kommt, ist insofern von diesen Aspekten abhängig zu machen. Die Ergänzungsfunktion der Kapitalmarktinstrumente zu dem Instrument des besicherten Kredits ist zu betonen - die Bereitschaft der Kapitalmarktinvestoren, auf Basis einer Bonitätsanalyse auf eine Besicherung der Instrumente zu verzichten, kann ein Argument für deren additive Verwendung sein.

Im Folgenden soll das für mittelständische Immobilienunternehmen naheliegendste kapitalmarktorientierte Fremdkapitalinstrument, das Schuldscheindarlehen, im Detail vorgestellt werden. Die Abb. 1 visualisiert modellhaft im Spannungsfeld von Eigen- und Fremdkapital und der gewählten Publizitätsebene zwischen Privatplatzierung und börsennotiertem Kapitalmarktprodukt die Einordnung dieses Finanzierungsinstruments.

Schuldscheindarlehen

Wohnungsunternehmen, die ihre Finanzierungsbasis vom klassischen besicherten Bankkredit in Richtung von Kapitalmarktinstrumenten diversifizieren möchten, steht das Schuldscheindarlehen als ergänzende Alternative zur Verfügung (die öffentlich bekannten Schuldscheinemissionen deutscher Immobilienunternehmen zeigt die Tabelle auf Seite 50). Das Instrument wurde bislang eher von großen, zumeist börsennotierten Immobilienunternehmen genutzt - so hat etwa die im SDAX gelistete Alstria im Mai dieses Jahres einen Schuldschein in Höhe von 150 Mio. € emittiert. Auch Unternehmen wie die LEG Immobilien AG nutzen das Instrument seit Jahren. Ein ▶

Schuldscheindarlehen ist ein bilateraler Kreditvertrag nach deutschem Recht, der das Verhältnis zwischen dem Emittenten und dem jeweiligen Investor regelt. Die Abb. 2 auf Seite 51 enthält eine Beschreibung der wesentlichen konzeptionellen Merkmale dieses Finanzierungsinstruments.

Der Schuldschein wird, wie in dieser Abbildung dargestellt, an einen überschaubaren Kreis von Investoren – zumeist Banken, Sparkassen, Versicherungen und Versorgungsgswerke – platziert und ist für den Emittenten in der Vorbereitung überschaubar und im Vergleich zu anderen Kapitalmarktinstrumenten bei Emission und während der Laufzeit mit geringeren Publizitätsanforderungen verbunden. Das Instrument verfügt über eine hohe Flexibilität in der Ausgestaltung z. B. im Hinblick auf Laufzeit, Emissionsvolumen, Besicherungsfragen etc. und verbindet eine Reihe von Vorteilen der Emission einer vorrangigen Anleihe am Kapitalmarkt mit der Diskretion eines Bankkredits oder auch eines syndizierten Kredits. Das Instrument erscheint geeignet zu sein für Immobilienunternehmen, die ihre Funding-Basis verbreitern wollen, dabei nicht zwingend eine Besicherung vornehmen möchten und systematisch eine verbreiterte Investorenbasis zur Finanzierung des zukünftigen Unternehmenswachstums erschließen wollen. Der Aufbau einer vertrauensvollen Kommunikation mit den vom Unternehmen ausgewählten Investoren ist dabei einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren. Die nachfolgende Abb. 3 auf dieser Seite stellt einen indikativen Projektablauf für die Begebung eines Schuldscheindarlehens dar.

Mit einer Projektdauer von etwa elf Wochen ist die Emission dieses Finanzierungsinstruments aufgrund der recht geringen Komplexität grundsätzlich schneller umsetzbar als die Kapitalmarktinstrumente, die auf Basis eines öffentlichen Angebotes (Prospektpflicht) an eine breite Investorenbasis platziert werden.

Insbesondere können aber Themen wie die Erstellung eines externen Ratings oder auch die im Zusammenhang mit der Emission eines Schuldscheindarlehens vorgenommene Umstellung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS (nicht obligatorisch und insofern nicht aufgeführt im Rahmen der Abb. 3) zu einer deutlich verlängerten Projektdauer führen. Erfahrungen zeigen, dass allein die Erstellung eines externen Ratings etwa sechs bis zwölf Wochen in Anspruch nehmen kann.

Finanzierungsinstrument mit Wachstumsperspektive für kommunale Unternehmen

Die Vorbereitungen zur Implementierung der Basel-II-Vorschriften ließen Ende der 1990er Jahre auf eine Verschlechterung bzw. Verteuerung der Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft schließen.

Die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) initiierte 2012 die Verbriefung von Schuldscheindarlehen für die Wohnungswirtschaft. Die grundpfandrechtlich besicherten Schuldscheine hatten eine Laufzeit von fünf Jahren und eine Mindesthöhe von 5 Mio. € je teilnehmendes Unternehmen. Das Gesamtvolumen betrug 65 Mio. € mit letztlich 13 teilnehmenden Unternehmen, die Verzinsung erfolgte variabel auf Basis eines 3-Monats-Referenzzinssatzes zuzüglich einer Marge von 35 Basispunkten. Das Ziel einer bankenunabhängigen Finanzierung mit einem „eigenen" Zugang zum Kapitalmarkt konnte mit der damaligen Struktur erfolgreich realisiert werden. Ein Anschlussprojekt wurde insbesondere aufgrund der hohen Vorbereitungskosten, d. h. gleichzeitige Einbindung von 13 Unternehmen in eine Emissionsstruktur sowie aufwendige Arbeiten zum Thema der Gesamt-Sicherheitenstellung, bisher nicht verfolgt. Nach unserer Auffassung erscheint eine alternative Ausgestaltung dazu als Schuldscheindarlehen eines einzelnen Emittenten ohne Besicherung für interessierte Wohnungsunternehmen der effizientere Weg an den Kapitalmarkt zu sein.

So hat die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin als erstes kommunales Wohnungsunternehmen im September 2015 ein unbesichertes Schuldscheindarlehen in Höhe von 120 Mio. € erfolgreich am Markt platziert. Die Transaktion ist insofern bemerkenswert, da sie eine breite Spreizung der Tranchen von 10-20 Jahren Laufzeit gemäß der Wünsche der Emittentin ermöglicht hat, was die Flexibilität dieses Finanzierungsinstruments unterstreicht. Die erfolgreiche Platzierung wurde durch eine hohe Überzeichnung seitens deutscher institutioneller Investoren erreicht und ermöglichte eine zu diesem Zeitpunkt attraktive Konditionierung zum Mindestkupon einschließlich emittentenfreundlicher Covenants (siehe Abb. 4).

Insbesondere erwähnenswert erscheint die Tatsache, dass die Gewobag die Erschließung des Kapitalmarktes durch einen vorgeschalteten Ratingprozess und die Umstellung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS konsequent vorbereitet hat. Auf Basis regelmäßig aktualisierter Ratingunterlagen hat die Gesellschaft die Finanzierungsbasis um ein unternehmensbasiertes Instrument diversifiziert, welches nunmehr im Zuge des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios flexibel genutzt werden kann.

Die vertraglich vorgesehenen Berichtspflichten sind emittentenfreundlich, entsprechen den im traditionellen Bankkreditgeschäft praktizierten Usancen und umfassen neben dem Verbindlichkeitenspiegel den Jahresabschluss sowie die

ABB. 3: PROZESS UND ZEITPLAN (SCHULDSCHEIN)

Prozessschritt	Aktivität	Dauer[a]
1.	Mandatierung / Kick-Off / Zusammenstellung Informationsmaterial / Credit Story	3 Wochen
2.	Erstellung, Dokumentation und Credit Report / Unternehmenspräsentation / Pre-Sounding / Ratingagentur	3 Wochen
3.	Bookbuilding – Vermarktung in Richtung der Investoren	4 Wochen
4.	Preisfestsetzung und Festlegung der Tranchen	1 Woche
5.	Ausstellung Schuldschein und Übertragung auf Investoren	2 Wochen
6.	Erfüllung Auszahlungsvoraussetzungen und Auszahlung	1 Woche

Projektdauer ca. 11 Wochen

a) Einzelne Prozesschritte sind nicht additiv, sondern überschneiden sich zeitlich.

ABB. 4: SCHULDSCHEINDARLEHEN DER GEWOBAG IM SEPTEMBER 2015

Transaktionsübersicht						
Rating	A1/stabil (Moody´s) / A+/stabil (S&P)					
Volumen	120 Mio. € (Erhöhung von 100 Mio. €)					
Status	Nicht nachrangig und unbesichert					
Kupon	**Laufzeit**	10 Jahre var.	10 Jahre fix	12 Jahre fix	15 Jahre fix	20 Jahre fix
	Vol. in Mio. €	10.0	19.0	12.0	43.5	35.0
	Pricing	0,95% + 6 Mon. Euribor	1,95%	2,40%	2,80%	3,00%
Rückzahlung	100% zum Fälligkeitstermin					
Abschnitts-größe	500.000 €					
Wesentliche Covenants	Negativerklärung, Pari passu, Cross Default, EZB-Klausel; Change of Control Klausel, Finanzkennzahlen (LTV, Interest Cover, Equity Ratio)					

ungeprüften Halbjahresabschlussberichte. Wir gehen davon aus, dass insbesondere große bestandshaltende, öffentliche und private Immobilienunternehmen dieses Instrument aufgrund dessen spezifischer Vorzüge zusätzlich zur traditionellen Bankenfinanzierung insbesondere im unbesicherten Bereich in Zukunft noch stärker nutzen werden.

Fazit

Wohnungsunternehmen steht mit dem Schuldscheindarlehen ein hochinteressantes Finanzierungsinstrument zur Verfügung, das perspektivisch den klassischen, besicherten Bankkredit ergänzen kann. Damit kann in Zukunft der Finanzierungsmix bankenunabhängiger gestaltet werden und im Sinne der Optimierung der Gesamtkapitalkosten des Unternehmens im Hinblick auf die Finanzierung der zukünftig anstehenden Investitionsvolumina genutzt werden. Die Ausgestaltungsmöglichkeiten dieses Finanzinstruments sind vielfältig, worin auch dessen großer Vorteil zu sehen ist. Die Umsetzung erfordert ein konzertiertes Projektmanagement und die Einbindung einer Vielzahl von Projektpartnern. Wichtig erscheint, dass die Unternehmen eine strategische Entscheidung zur regelmäßigen Nutzung dieser Instrumente treffen.

Damit einhergehend ist die Implementierung kapitalmarktorientierter Publizitätsstandards ein „Muss“ - dies erfordert in sämtlichen Unternehmensbereichen eine zusätzliche Betrachtungsebene sowohl in der Immobilienbewirtschaftung als auch in den Finanzbereichen. Damit können mittelständische Immobilienunternehmen die Basis schaffen, im Einklang mit ihren Finanzierungsbedürfnissen als Daueremittenten regelmäßig den Kapitalmarkt zu nutzen und den Bekanntheitsgrad lokal, national und ggf. international deutlich zu steigern.

* Vgl. Knüfermann, ZWIP 01/2014, Seite 36

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Neues Vergaberecht – Überblick über Struktur sowie wesentliche Neuerungen

Am 18. April 2016 trat die umfassendste Reform des Vergaberechts auf Bundesebene seit 1998 in Kraft. Mit der Novelle wurde das Richtlinienpaket der EU zum Vergaberecht aus dem Frühjahr 2014 weitgehend umgesetzt. Ziel der Vergabereform war u. a. eine Vereinfachung von Struktur und Inhalt der zahlreichen gesetzlichen Vorschriften sowie die Stärkung sozialer, ökologischer und innovativer Aspekte. Der Artikel fasst die wesentlichen, für die Wohnungswirtschaft relevanten, Inhalte zusammen.

Dr. Julia Betz
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.
München

Bisherige Struktur

Bislang besteht das Vergaberecht aus mehreren Bestandteilen, nämlich:

- dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB),
- der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV),
- den ersten Abschnitten der Vergabe- und Vertragsordnungen für Bauleistungen (Teil A – VOB/A) bzw. für Liefer- und Dienstleistungen (VOL/A),
- der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) für EU-weite Vergabeverfahren und
- aus den jeweils ersten Abschnitten, den sogenannten Basisparagraphen, der VOB/A und der VOL/A, für nationale Ausschreibungen.

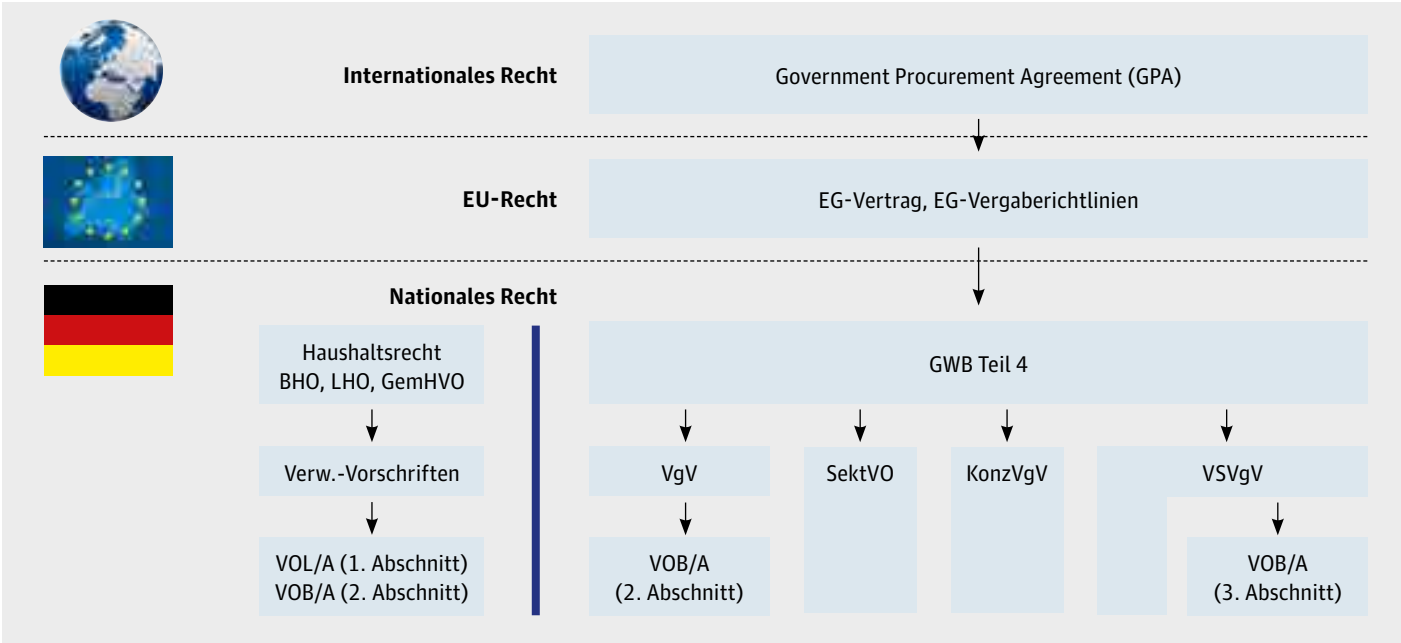
Künftige Struktur

Nach der Neuregelung werden VOL/A und VOF für EU-weite Vergabeverfahren wegfallen, die VOB/A bleibt in einer deutlich überarbeiteten Fassung erhalten. Die wesentlichen Regelungen für die Vergabeverfahren finden sich fortan im GWB, detaillierte Ausführungsvorschriften werden in der VgV geregelt. Beide Regelungswerke werden deutlich umfassender und umfangreicher. Unberührt bleibt der Unterschwellenbereich, der nach wie vor auf Basis des Haushaltsrechts nur für öffentliche Körperschaften gilt (siehe Grafik unten, links des blauen Balkens).

Inhaltliche Neuerungen

Allgemeines

Die Vergaberechtsreform nimmt Sachverhalte auf, die bislang nicht gesetzlich geregelt waren.



Quelle: VdW Bayern, nach Praxisratgeber Vergaberecht - Schwellenwerte 2014/2015, S. 21, Fachverlag Thomas Ferber, Thomas Ferber e.K., Darmstadt

Neu sind z. B.:

- die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Verhältnismäßigkeit,
- eine neue Abgrenzung und Definition von Auftraggebern,
- Regelungen für die Inhouse-Vergabe und die interkommunale Zusammenarbeit,
- die Einführung einer Innovationspartnerschaft,
- die Einbeziehung ökologischer und sozialer Zielsetzungen.

Da es die VOF ab dem 18. April 2016 nicht mehr geben wird, sind die Grundsätze, Definitionen und allgemeinen Verfahrensregelungen für öffentliche Auftraggeber, aber auch Sektorenauftraggeber des GWB zu berücksichtigen. Ergänzt werden diese Regelungen um die allgemeinen Regelungen der VgV. Im Bereich der freiberuflichen Leistungen sind hier vor allem die Regelungen in den Abschnitten 5 (Planungswettbewerbe) und 6 VgV (Vorschriften für die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen) bedeutend.

Verfahrensarten

Innerhalb des Vergabeverfahrens wurde mit der Innovationspartnerschaft eine neue Verfahrensart eingeführt (§ 119 Abs. 7 GWB). Die Innovationspartnerschaft eröffnet die Möglichkeit, in einem wettbewerblichen Verfahren einen Partner auszuwählen, der beauftragt wird, eine innovative und dem Bedarf des Auftraggebers entsprechende Lösung zu entwickeln. Bedeutsam ist außerdem die künftige Gleichstellung von dem „offenen" und dem „nicht offenen" Verfahren mit Teilnahmewettbewerb (§ 119 Abs. 2 GWB).

Des Weiteren wurde auch der Anwendungsbereich des wettbewerblichen Dialogs erweitert: Dieser soll zukünftig immer dann zulässig sein, wenn auch das Verhandlungsverfahren anwendbar ist.

E-Vergabe

Mit einer Übergangsfrist bis spätestens zum 18. Oktober 2018 wird die elektronische Vergabe, also die vollständige elektronische Abwicklung eines Vergabeverfahrens, eingeführt. Bekanntmachungen an das Amt für Veröffentlichung der EU müssen bereits ab 18. April 2016 elektronisch übermittelt werden. Ebenfalls ab dem 18. April 2016 müssen Vergabeunterlagen grundsätzlich elektronisch bereitgestellt werden.

Begriff des öffentlichen Auftraggebers

Der Begriff des öffentlichen Auftraggebers wurde im neuen Vergaberecht inhaltlich unverändert nunmehr in § 99 GWB n.F. übernommen. Bei kommunalen Wohnungsunternehmen, die als juristische Personen des Privatrechts organisiert sind, kann (neben dem projektbezogenen § 99 Nr. 4 GWB n.F.) der Tatbestand in § 99 Nr. 2 GWB n.F. erfüllt sein, wenn das Kriterium der Aufgabenerfüllung im Allgemeininteresse nicht gewerblicher Art und einer der Beherrschungstatbestände erfüllt sind.

Dies ist im Einzelfall nach den objektiven Umständen der jeweiligen Gesellschaft zu beurteilen. Eine allgemeingültige Betrachtung verbietet sich. Eine Vermutung für die Eigenschaft von kommunalen Wohnungsbauunternehmen als öffentlicher Auftraggeber und eine damit verbundene Beweislastumkehr kann nicht angenommen werden. Mit der Ablösung der Richtlinie 2004/18/EG durch die Richtlinie 2014/24/EU gilt der Anhang III der Richtlinie 2004/18/EG nicht mehr fort, er wurde auch in die neue Richtlinie 2014/24/EU nicht übernommen. In diesem Anhang wurden kommunale Wohnungsunternehmen als Auftraggeber ▶

DW | DIE WOHNUNGS-WIRTSCHAFT

kompetent – klar – meinungsstark

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft
Das Leitmedium der Branche

Jetzt 3 Ausgaben im Miniabo testen und hinter die Kulissen der Branche schauen.

0800/72 34 253 (kostenlos)
www.haufe.de/dw

HAUFE.

aufgeführt und vielfach von einer entsprechenden Vermutung ausgegangen. Nach Fortfall des Anhangs III der Richtlinie 2004/18/EG besteht eine Vermutung, dass Wohnungsunternehmen öffentliche Auftraggeber sind, damit nicht mehr. Vielmehr ist – wie auch sonst schon in der vergaberechtlichen Rechtsprechung angenommen worden ist – immer eine Einzelfallprüfung nach den genannten drei Kriterien erforderlich.

In der deutschen Rechtsprechung und Fachliteratur werden beide Ansichten vertreten. Auffallend ist nach Auswertung der einschlägigen Rechtsprechung, dass die Entscheidungen, die die Eigenschaft als öffentlicher Auftraggeber bejahen, zwar festhalten, dass eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden muss, allesamt aber nie dezidierte Abwägungen vornehmen. Meist stützen diese Gerichte ihre Wertung letztlich auf die Einhaltung der kommunalrechtlichen Vorgaben, so dass diesen Entscheidungen nach sämtliche kommunale Unternehmen per se öffentliche Auftraggeber sein müssten. Wäre dies der Fall, hätte der Gesetzgeber spätestens mit der Vergabereform eine entsprechende Klarstellung in die dezidierte Regelung der öffentlichen Auftraggeber mitaufgenommen.

Inhouse-Vergabe

Die Inhouse-Vergabe ist erstmals in § 108 E-GWB kodifiziert. Nach der Regelung müssen mehr als 80 % der Tätigkeiten der kontrollierten juristischen Person der Ausführung der Aufgaben dienen, mit denen sie von dem die Kontrolle ausübenden öffentlichen Auftraggeber oder von anderen von diesem kontrollierten juristischen Personen betraut wurden. Künftig können öffentliche Unternehmen Aufträge ihrer Gesellschafter ohne Ausschreibung erhalten, solange sie unter 20 % ihres Geschäfts mit privaten Dritten durchführen.

Die Gesetzesbegründung hebt, wie auch die EU-Richtlinie, hervor, dass das Vergaberecht öffentliche Auftraggeber grundsätzlich nicht in ihrer Freiheit beschränken soll, die ihnen übertragenen Aufgaben gemeinsam mit anderen öffentlichen Auftraggebern oder eigenen Unternehmen zu erfüllen. Wesentliche Aussage ist, dass die Rechtsprechung des EuGH kodifiziert wird und die europäischen Vorgaben im Rahmen der Umsetzung ins deutsche Recht inhaltlich 1:1 übernommen werden. Demnach sind etwaige Umsätze, die ein Auftragnehmer mit Privaten erzielt, grundsätzlich nicht Inhouse-schädlich, sofern diese Umsätze der Ausführung einer von der Kommune oder ihren eigenen Einrichtungen übertragenen Aufgabe dienen. Zutreffend spricht die Gesetzesbegründung zu § 108 Abs. 1 Nr. 2 GWB-E davon, dass es „in diesem Zusammenhang unerheblich ist, ob der Begünstigte der Ausführung des Auftrags der Auftraggeber selbst oder ein davon abweichender Nutzer (Anmerkung: Mieter) der Leistung ist“.

„Für alle, die noch eine Resthoffnung auf die in Brüssel wieder einmal versprochene Vereinfachung des Vergaberechts hatten, sei gleich vorweggenommen: Das GWB-Vergaberecht wird nicht etwas schlanker und übersichtlicher, sondern umfangreicher und ausdifferenzierter.“

Dr. Daniel Soudry, Soudry & Soudry Rechtsanwälte Berlin, Vergabeblog.de vom 26.5.2015, Nr. 22546

Diese Gesetzesbegründung erteilt damit einzelnen Oberlandesgerichten in Deutschland, die plötzlich – ohne Veranlassung durch den EuGH – weitere Anforderungen an die Inhouse-Fähigkeit stellten, z. B., dass es in der jeweiligen Sparte keine anderen Anbieter geben dürfte (OLG Hamburg vom 14. Dezember 2010) oder dass nur Dienstleistungen im Rahmen kommunaler Pflichtaufgaben bei der Berechnung des Drittgeschäfts (Wesentlichkeit) unberücksichtigt bleiben dürfen (OLG Celle, Beschluss vom 17. Dezember 2014), eine Absage.

Weitere Neuerungen im Überblick

Leistungsbeschreibung

Eine § 8 Abs. 1 EG VOL/A bzw. § 7 Abs. 1 Nr. 1 EG VOB/A vergleichbare Regelung enthält § 121 Abs. 1. Danach muss die Leistungsbeschreibung alle für die Angebotserstellung erforderlichen Angaben enthalten. Außerdem muss die Leistung so eindeutig und erschöpfend beschrieben sein, dass alle Bieter sie in dem gleichen Sinn verstehen und die eingehenden Angebote miteinander vergleichbar sind.

Eignung

Ausgangspunkt für die Eignung sind nunmehr § 122 GWB ff., die die beiden Kategorien „Ausschlussgründe“ und „Eignungskriterien“ vorgeben und damit die wesentlichen Prüfungsschritte vorzeichnen. Die Eignung setzt sich fortan nur noch aus den Elementen „Leistungsfähigkeit“ und „Fachkunde“ zusammen (nicht mehr: „Zuverlässigkeit“ und „Gesetzestreue“).

Vertragsänderungen

§ 132 GWB setzt Art. 72 der Richtlinie um und bestimmt nun erstmals, unter welchen Voraussetzungen laufende Verträge geändert oder erweitert werden dürfen, ohne dass eine erneute Ausschreibung erforderlich wird.

Kündigung öffentlicher Aufträge

Gänzlich neu ist § 133, der erstmals regelt, unter welchen Voraussetzungen öffentliche Auftraggeber einmal vergebene Aufträge wieder beenden können.

Rechtsschutz

Die Vorschriften zum Rechtsschutz wandern von den bisherigen §§ 102 ff. GWB weit nach hinten und finden sich unter §§ 155 ff. wieder. Besonders zu erwähnen ist die Thematik der „unverzüglichen Rüge“. Seit dem Urteil des EuGH vom 28. Januar 2010 (Rs. C-406/08) besteht Unsicherheit bezüglich der Rechtmäßigkeit des Erfordernisses, behauptete Vergaberechtsverstöße unverzüglich zu rügen, bevor ein Nachprüfungsantrag gestellt wird. Zwar ist der Begriff der Unverzüglichkeit in § 122 BGB als „ohne schuldhaftes Zögern“ definiert. Wirkliche Klarheit, die der EuGH für rechtliche Ausschlussfristen fordert, bringt dies aber nicht. Der Entwurf will die Problematik lösen, indem eine Rüge zwar weiterhin grundsätzlich Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Nachprüfungsverfahrens bleibt. Allerdings fordert § 160 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 nur noch, dass ein erkannter Verstoß vor dem Nachprüfungsantrag zu rügen ist.

Fazit

Für alle, die noch eine Resthoffnung auf die in Brüssel wieder einmal versprochene Vereinfachung des Vergaberechts hatten, sei gleich vorweggenommen: Das Vergaberecht wird nicht etwa schlanker und übersichtlicher, sondern umfangreicher und ausdifferenzierter. Trotz einer Verdopplung der Vorschriften sind dem Gesetzgeber aber keineswegs die Bemühungen abzusprechen, das GBW-Vergaberecht logischer zu ordnen und das Vergaberecht dadurch insgesamt übersichtlicher zu gestalten.

Bei Fragen zu dieser Thematik stehen Ihnen die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gerne zur Verfügung. ■

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Nachhaltigkeit

Klimaschutz beim Einkauf

Die Nassauische Heimstätte hat als eines der ersten Unternehmen die „Zielvereinbarung zu nachhaltiger Beschaffung“ unterzeichnet, mit der sich hessische Firmen, Institutionen und Behörden verpflichten, ihren Einkauf auf nachhaltige Prinzipien umzustellen. Das Projekt ist eine konzeptionelle und administrative Herkulesaufgabe, die sich über Jahre hinziehen wird. Erste konkrete Erfolge sind bereits vorhanden.

Jens Duffner
Pressesprecher
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Frankfurt a. M.

„Wohnungsunternehmen bewegen sich im Schnittpunkt der großen Themen der Nachhaltigkeit: Klimawandel, Technisierung, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffverknappung, Urbanisierung und öffentliche Finanzen sind alles Fragestellungen, die direkt oder indirekt für uns relevant sind“, erläuterte der Leitende Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstatt, Dr. Thomas Hain, anlässlich eines Vortrags vor Vertretern der Wohnungswirtschaft. Die Aufgabenstellung gestalte sich zunehmend komplexer – alle Aspekte in Einklang zu bringen führe oft zu „Zielkonflikten, die jeweils ausgetragen werden müssen“.

Diese Zielkonflikte lassen sich gut darstellen anhand einer an sich recht banalen Aufgabe innerhalb einer Unternehmensstruktur – dem Einkauf. Mit der Unterschrift unter die „Zielvereinbarung zu nachhaltiger Beschaffung“, die vom Land Hessen initiiert wurde, verpflichtet sich der Konzern, dass – wie es im Text heißt – „neben der Wirtschaftlichkeit und Qualität insbesondere ökologische Verträglichkeit sowie die Sozialstandards bei der Herstellung von Produkten oder der Erbringung von Leistungen berücksichtigt werden“.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat die Nassauische Heimstätte drei wesentliche Bereiche für nachhaltiges Handeln definiert. Der erste Schwerpunkt besteht darin, notwendige Modernisierungsmaßnahmen in den Siedlungsbeständen nur noch im Quartierszusammenhang zu betrachten. Für seine 169 Quartiere hessenweit entwickelte das Unternehmen einen Leitfaden, um komplexe Themen wie Ökologie, Mietniveau, Stadtentwicklung und Verkehrsplanung nachhaltig in Einklang zu bringen. So wird z. B. im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen eine quartiersweite Wärmeversorgung über zentrale Heizkraftwerke und Nahwärmenetze ebenso wie der Einsatz erneuerbarer Energien geprüft. Die beiden anderen Nachhaltigkeitsschwerpunkte liegen in der Beschaffung und im Bauprozess.

Quelle: Nassauische Heimstätte/Fotolia

Dämmstoffe stellen einen großen Posten beim Einkauf eines Wohnungsunternehmens dar – nachhaltige Beschaffung setzt auch hier an

Lieber mehr und dafür günstiger dämmen

Rund eine Viertelmilliarde gibt die Nassauische Heimstätte jedes Jahr für Baumaterialien, Dienstleistungen, Energie, Büromaterial, Kleidung, Möbel, Fahrzeuge und elektronische Geräte aus. Den Löwenanteil stellen dabei mit 120 Mio. € die umlagefähigen Betriebskosten, weitere 105 Mio. € fließen in Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes. Zwischen 30 und 50 Mio. € entfallen auf den Neubau von Wohneinheiten. Das so genannte Backoffice – Fahrzeuge, IT, Büromaterial, Einrichtung – schlägt mit rund 10 Mio. € zu Buche.

Da die Bewertung aller wesentlichen Lieferanten und Güter mit Sicherheit die nächsten Jahre in Anspruch nehmen wird, hat das Unternehmen parallel Pilotprojekte angestoßen. Felix Lüter, Nachhaltigkeitsbeauftragter der Unternehmensgruppe, erläutert: „Wir haben zunächst eine Wesentlichkeitsanalyse gemacht und so die wichtigsten Produktgruppen identifiziert, mit denen wir eine schnelle Hebelwirkung erzielen.“

Eines dieser Projekte war die Dämmstoffstudie, mit der das Unternehmen die Wärmeisolierung ▶

für verschiedene Gebäudetypen wissenschaftlich analysieren ließ (siehe DW 4/2016, S. 30). Die extern durchgeführte Studie empfiehlt eine überraschende Kompromisslinie zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit. „Bei der Sanierung werden wir weiterhin EPS einsetzen, weil wir dadurch mit unserem Budget mehr Häuser sanieren können und so schneller einen besseren Effekt für den Klimaschutz erreichen“, fasst Lüter zusammen. Ein Zielkonflikt ergebe sich aber noch aus dem Brandschutz: „Wir wollen natürlich unseren Mietern größtmögliche Sicherheit geben und gleichzeitig den Bestand schützen, daher ziehen wir in jedem Stockwerk eine Brandschutzdämmschicht ein statt nur in jedem zweiten.“

Klimaschonende Energie – kostenneutral für die Mieter

Nachhaltigkeit bezieht bei der Nassauischen Heimstätte neben den klassischen Kriterien Ökonomie, Ökologie und Sozialverträglichkeit auch die Produktverantwortung mit ein – eine Größe, die sich selbst wieder im Spannungsfeld von Langlebigkeit, günstigen Mieten, Schadstofffreiheit und Sicherheit bewegt. Gutes Beispiel dafür ist die Umstellung der Energielieferungen auf Ökostrom und klimaneutrales Gas. Alexander Wagner, Leiter kaufmännischer Service, erinnert sich: „Wir haben unsere Einkaufsmacht zugunsten der Nachhaltigkeit eingesetzt und den regionalen Versorgungsunternehmen gesagt, dass wir klimaschonende Energie beziehen wollen – jedoch zum gleichen Preis.“ Für die Bewohner der Liegenschaften ist die saubere Energie kostenneutral – als sozial verantwortliches Unternehmen könne man ja nicht den Klimaschutz forcieren und die Mieter dafür bezahlen lassen.

Beim Strom handele es sich allerdings nur um den umlagefähigen Allgemeinstrom – auf die Lieferungen an den einzelnen Haushalt hat die Gesellschaft keinen Einfluss. Dennoch kommen hier bei 43.780 Nutzeinheiten inklusive der eigenen Bürogebäude 8,2 GWh Strom pro Jahr zusammen, die jetzt aus erneuerbaren Quellen geliefert werden. Das erspart der Atmosphäre rund 4.200 t CO_2.

Bei klimaneutralem Erdgas wird die Menge des bei der Verbrennung entstehenden Kohlendioxids durch Investition in Klimaschutzprojekte „neutralisiert“. Die mit dem Geld errichteten Projekte in Indien, in der Türkei oder in Brasilien sparen so viel die Ozonschicht schädigendes Gas, wie die hier betriebenen Heizanlagen ausstoßen. Etwa 11.000 Wohnungen – rund ein Viertel ihrer Einheiten mit Zentralheizung – befeuert die Nassauische Heimstätte bereits mit klimaneutralisiertem Gas. Bei einem Gesamtverbrauch von 86 GWh werden dadurch 20.500 t CO_2 pro Jahr kompensiert, ein Auto mit durchschnittlichem Verbrauch müsste für diesen Ausstoß rund 157 Mio. km fahren: 4.000 mal um die Welt!

Weniger Poolfahrzeuge, dafür elektrisch

Nachhaltiger Einkauf ist ein sehr komplexes Thema, bei dem viele Aspekte zu berücksichtigen sind. Gutes Beispiel hierfür ist die Umstellung der hauseigenen Fahrzeugflotte. Ein umfangreiches Gutachten brachte zunächst zutage, dass 80 % der Fahrten tatsächlich eine Strecke von 80 km hin und zurück nicht übersteigen – und damit problemlos mit einem Elektrofahrzeug zu bewältigen sind. Geplant ist daher in den nächsten Jahren, den Pool sukzessive auf Elektroautos, Pedelecs und einige

Quelle: NaHeimst, Fotos: Walter Vorjohann

Interview mit Felix Lüter und Alexander Wagner

Differenzierte Einkaufsstrategien

Das Ziel, bei allen wesentlichen Erwerbungen des Unternehmens neben ökonomischen auch ökologische und soziale Kriterien zu berücksichtigen, lässt sich nicht von heute auf morgen erreichen. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte der Nassauischen Heimstätte, Felix Lüter (l.), und der Leiter kaufmännischer Service, Alexander Wagner, sprechen über den Prozess, Nachhaltigkeit im Einkauf zu verankern.

Herr Wagner, Herr Lüter, an welchem Punkt Ihres großen Projekts stehen Sie gerade?

Felix Lüter: Zuerst haben wir die Nachhaltigkeit in der Unternehmensstrategie verankert. Dann folgte die Definition von zwölf Richtlinien in den vier Bereichen Ökonomie, Ökologie, Soziales und Produktverantwortung, die das genauer fassen. Parallel dazu haben wir mit der energetischen und sozialen Quartiersentwicklung, der Nachhaltigkeit im Bauprozess und -betrieb sowie der verantwortungsvollen Beschaffung Schwerpunktthemen festgelegt, mit denen wir uns mittelfristig beschäftigen. Darüber hinaus haben wir Impulsprojekte wie den klimaneutralen Energiebezug, die verantwortungsvolle Beschaffung von Verbrauchsgütern in der Verwaltung und die Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzeptes umgesetzt.

Was sind die nächsten Schritte?

Alexander Wagner: Wir haben die Entscheidung getroffen, den Einkauf zukünftig zentral zu organisieren. Dazu entwickeln wir gerade die Konzeption und Umsetzungsplanung. Parallel dazu erar-

Quelle: Hessische Staatskanzlei

Vorreiter beim nachhaltigen Einkauf: Im Rahmen der „ZukunftsTour" des Bundesministeriums für wirtschaftliche Entwicklung unterzeichneten die Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt, Dr. Thomas Hain und Dr. Constantin Westphal, Anfang 2016 gemeinsam mit der hessischen Umweltministerin Priska Hinz und im Beisein des hessischen Ministerpräsident Volker Bouffier eine „Zielvereinbarung zu nachhaltiger Beschaffung". Das Unternehmen lässt eingesetzte Materialien unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Kriterien systematisch überprüfen

wenige herkömmliche Fahrzeuge umzustellen. Auch das Angebot für Mieter soll aufgestockt werden. Im EnergieHaus Plus auf dem Riedberg stehen mittlerweile zwei Elektrofahrzeuge, die mit Strom aus der Photovoltaikanlage auf dem Dach geladen werden. In ausgewählten Siedlungen sollen – neben den bereits bestehenden Kooperationen mit diversen Car-Sharing-Anbietern – demnächst weitere folgen. Darüber hinaus wird bei Modernisierungsmaßnahmen in den Siedlungen seit diesem Jahr die bauseitige Vorbereitung der Leitungsinfrastruktur mitgeplant – um im Quartier bei Bedarf ohne großen Aufwand die Versorgung für Elektroautos sicherstellen zu können. Denn es geht auch um nachhaltige Mobilität für alle. ■

beiten wir bereits konkrete Leitfäden für einige Bereiche in den vier Warengruppen Bauleistungen, infrastrukturelle Dienstleistungen, Energieeinkauf und Backoffice.

Felix Lüter: Für alle wesentlichen Produkte soll am Ende des Prozesses definiert sein, welche Eigenschaften das Produkt haben soll, welche Kriterien es erfüllen muss und welche Umweltlabels oder Sozialstandards relevant sind – das ist das Ziel. Dasselbe gilt für unsere Lieferanten.

Was wird aus kleineren Unternehmen vor Ort?

Alexander Wagner: Es geht nicht darum, die Preise zu drücken oder die Lieferantenliste zu kürzen. Wir unterhalten Vertragsbeziehungen mit über 500 Handwerksbetrieben. Im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung in der Region ist es natürlich nicht das Ziel, diese alle zu ersetzen und nur noch große Lieferanten zu beschäftigen. Das wäre – allein schon unter Berücksichtigung von Liefer- und Fahrtstrecken – nicht nachhaltig.

Meine Herren, vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Jens Duffner.

kirchhof software

KIRCHHOF PROWOH®

Das Softwarepaket für ihr Unternehmen

Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ✆ 0180 KIRCHHOF

Berliner Mietergenossenschaften

Ein Urteil und seine Folgen

Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft SelbstBau eG im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg stehen vor einer ungewissen Zukunft: Nach einem BGH-Urteil sind sie mit einer Zahlungs- und Räumungsklage konfrontiert. Hintergrund sind ungeklärte Eigentumsverhältnisse in der Nachwendezeit. Doch auch außerhalb dieses spektakulären Falls stehen Berliner Wohnungsgenossenschaften, die nach der Wende von engagierten Mietern ins Leben gerufen worden sind, vor großen Herausforderungen.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Die Rykestraße in Prenzlauer Berg ist eine der begehrtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Eigentumswohnungen kosten in dieser Gegend gut und gerne 5.000 €/m², während private Vermieter eine Miete von selten weniger als 12 €/m² verlangen.

Deutlich besser geht es da den Bewohnern der beiden Häuser Rykestraße 13/14: In ihnen wohnen Mitglieder der SelbstBau eG, die in den frühen 1990er Jahren die Häuser selbst saniert haben und noch heute eine Miete von weniger als 3 €/m² bezahlen. Doch die Bewohner des Hauses Ryke-

Eckgebäude Gneiststraße/Greifenhagener Straße: Die Bremer Höhe, ein gründerzeitliches Karree in Prenzlauer Berg, gilt als Vorzeigebeispiel dafür, wie engagierte Mieter durch die Gründung einer Genossenschaft den Verkauf an Privatinvestoren verhindern konnten

Quelle: Bremer Höhe eG, Foto: Andreas Buchmann

straße 13 müssen fürchten, dass sie sich eine neue Bleibe suchen müssen. Grund dafür ist ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom Januar dieses Jahres (Az.: VIII ZR 311/14). Dieses greift weit zurück in die Nachwendejahre, wirft aber gleichzeitig ein Schlaglicht auf die heutige Situation derjenigen jungen Genossenschaften, die – wie die SelbstBau eG – durch die Initiative engagierter Mieter entstanden sind.

Pachtvertrag mit Konsequenzen

1990 war die Rykestraße noch keine angesagte Wohngegend, sondern eine Straße mit ruinösen Häusern, für die die Verantwortlichen der DDR Ende der 1980er Jahre großflächige Abrisspläne entwickelt hatten. Engagierte Bewohner wollten das nicht akzeptieren und schlossen sich nach der deutschen Vereinigung zu einer Genossenschaft zusammen mit dem Ziel, die Häuser Rykestraße 13 und 14 zu sanieren und langfristig als günstigen Wohnraum zu erhalten. Der Name der Genossenschaft – SelbstBau eG – nimmt auf das damals vom Berliner Senat aufgelegte Förderprogramm Bezug: Dieses stellte umfangreiche Fördermittel zur Verfügung, sofern die Genossenschaftsmitglieder einen Anteil von 15 % an Eigenleistungen (die sog. Selbsthilfe) erbrachten.

Von Anfang an plante die Genossenschaft, beide Häuser zu erwerben. Im Fall der Nummer 13 gelang dies aber nicht, da ein 1991 von der Jewish Claims Conference eingebrachter Rückübertragungsanspruch erfolgreich war. Zum Verkauf an die Genossenschaft war die in der NS-Zeit enteignete und in die USA emigrierte Eigentümerfamilie nicht bereit. 1993 schlossen sie und die Genossenschaft jedoch einen Pachtvertrag über 20 Jahre. Nach dessen Auslaufen im Jahr 2013 kam es zum immer noch andauernden Rechtsstreit. Dessen Kern ist die Frage, ob die US-amerikanischen Eigentümer die Mietverträge der Bewohner zu den bisherigen sehr günstigen Konditionen übernehmen müssen.

Nein, hat jetzt der BGH entschieden: Der § 565 BGB, der die gewerbliche Weitervermietung regelt, gelte in diesem Fall nicht. Die Eigentümer müssten also nicht in die zwischen Genossenschaft und Bewohnern abgeschlossenen Mietverträge eintreten. Die Folgen sind für die 22 Mietparteien gravierend: Der Anwalt der Eigentümer verlangt nun eine Miete von über 9 €/m² sowie eine Nachzahlung der Mietdifferenz für die drei Jahre seit Auslaufen des Pachtvertrags. Dieser Betrag summiert sich im Fall einer 86 m² großen Wohnung auf knapp 22.000 €. Sollten die Bewohner nicht darauf eingehen, verlangt der Anwalt die kurzfristige Räumung der Wohnung.

Peter Weber, Vorstand der SelbstBau eG, bezeichnet es als geradezu zynisch, dass bei der Berechnung der jetzt verlangten Miete die von den Bewohnern selbst vorgenommenen Maßnahmen als wohnwerterhöhend gewertet würden. Zudem hätten die Bewohner durch ihre Eigenleistung das Haus überhaupt erst vor dem Verfall gerettet. Weber bedauert es, dass die Eigentümer weder auf wiederholte Kaufangebote eingegangen seien noch eine Mietzahlung in Höhe des Mietspiegels (rund 6 €/m²) akzeptiert hätten.

Kein Einzelfall

Die Rykestraße 13 ist nicht der einzige Fall, in dem in den 1990er Jahren ein komplizierter Vertrag zwischen dem Land Berlin als Fördermittelgeber, einer Mietergenossenschaft als Vertreter der Bewohner und den Alteigentümern abgeschlossen wurde. Bei der SelbstBau eG gibt es laut Vor- ▶

Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG

Auf dem boomenden Berliner Wohnungsmarkt finden die Mietergenossenschaften keine bezahlbaren Grundstücke für Neubauten. Diesen Neubau mit altersgerechten Wohnungen errichtete die Am Ostseeplatz eG auf einem eigenen Grundstück

Quelle: SelbstBau eG

Die Häuser Rykestraße 13 und 14 in Prenzlauer Berg wurden Anfang der 1990er Jahre unter großem persönlichem Einsatz der Mieter saniert. Jetzt ist die Zukunft der Bewohner von Hausnummer 13 (rechts im Bild) ungewiss

Quelle: Bremer Höhe eG

Mitgliederfest: Genossenschaften tragen zum sozialen Zusammenhalt bei – z. B. mit Festen für die Mitglieder

stand Weber ein weiteres solches Haus, bei dem der Pachtvertrag allerdings noch bis 2029 läuft. Und auch Richard Schmitz, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG, ist nach eigenen Angaben schon mehrfach von Mietern angesprochen worden, denen ein ähnliches Schicksal wie den Bewohnern der Rykestraße 13 droht.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz ist ein weiteres Produkt der Nachwendejahre – jedoch unter anderen Vorzeichen. Auch sie entstand aufgrund der Initiative von Mietern, die sich im Jahr 2000 gegen den Verkauf ihrer Wohnanlage am Ostseeplatz in Prenzlauer Berg wehrten und zu diesem Zweck eine Genossenschaft gründeten. Nach langwierigen Verhandlungen gelang es ihnen, mithilfe von Fördermitteln der Investitionsbank Berlin (IBB) die Anlage zu erwerben. Später kamen weitere Wohngebäude in anderen Stadtteilen hinzu, unter anderem ein gründerzeitliches Karree in Kreuzberg. Auch im Neubau hat sich die Genossenschaft mittlerweile engagiert: Auf einer Baulücke in ihrem Kernbestand am Ostseeplatz errichtete sie 15 altersgerechte Wohnungen.

Es fehlt an Grundstücken

Ihren Bestand gern erweitern würde auch eine dritte aus dem Engagement von Mietern hervorgegangene Berliner Genossenschaft, die Bremer Höhe eG. Sie erwarb im Jahr 2000 von einem städtischen Wohnungsunternehmen das namensgebende gründerzeitliche Karree mit knapp 500 Wohnungen an der Schönhauser Allee im begehrten Stadtteil Prenzlauer Berg. Bei den heute dort aufgerufenen Preisen, bedauert Vorstand Dr. Barbara König, habe die Genossenschaft aber so gut wie keine Chance mehr, an Bestandsobjekte oder Grundstücke zu kommen.

Dabei könnten nach Ansicht von Dr. König gerade in der jetzigen Zeit, in der in Berlin und anderen Großstädten günstiger innerstädtischer Wohnraum immer knapper wird, die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der Situation leisten. Braucht es also eine großzügige finanzielle Förderung wie in den Nachwendejahren? Das sei nicht ihre Forderung, sagt sie. Kritik übt sie jedoch am Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das in Bebauungsplangebieten den Bauherrn verpflichtet, Infrastrukturleistungen zu übernehmen und 25 % geförderte Wohnungen zu schaffen. „Das macht das Bauen teuer“, kritisiert Dr. König. Ziel ihrer Genossenschaft sei es eben nicht, einen kleinen Teil der Wohnungen für 6,50 €/m² zu vergeben

und für den großen Rest 14 €/m² zu verlangen, sondern bei allen Neubauwohnungen unter 10 €/m² zu bleiben.

Mit einem weiteren Problem sieht sich Peter Weber von der SelbstBau eG konfrontiert: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dürfen sich nach dem Willen ihres Gesellschafters nicht mehr von ihren Beständen trennen. Dabei hat die SelbstBau eG gute Erfahrungen mit der Zusammenarbeit mit landeseigenen Unternehmen gemacht. So erwarb sie 2012 von der Gewobag ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in der John-Schehr-Straße in Prenzlauer Berg, sanierte dieses und ergänzte es 2014 durch zwei Neubauten, deren Wohnungen die Genossenschaft für 8,50 €/m² vermietet. Und noch 2015 übernahm sie in Erbpacht ebenfalls von der Gewobag das Objekt Sredzkistraße 44, das sie nun umbaut und, gefördert vom Bundesfamilienministerium, zu einem Vorzeigeprojekt für barrierearmes Wohnen macht.

Suche nach Alternativen

Weil sich dieses Modell voraussichtlich nicht wird wiederholen lassen, hat die SelbstBau eG einen Blick ins brandenburgische Umland geworfen. Dort prüft sie den Erwerb eines Gutshofs bei Strausberg, wobei die Initiative – wie immer bei den SelbstBau-Projekten – von engagierten Mietern bzw. Mietinteressenten ausgegangen ist. Die Bremer Höhe eG hat bereits vor einigen Jahren ein ehemaliges Stadtgut in Hobrechtsfelde im Norden Berlins erworben.

Die Am Ostseeplatz eG ihrerseits plant auf einem einst für eine Gewerbenutzung vorgesehenen Grundstück das Projekt „Werken und Wohnen im Wedding“, das im Rahmen des Programms „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ mit Mitteln des Landes Berlin gefördert werden soll. Allerdings lasse die Unterstützung durch die Investitionsbank Berlin (IBB) zu wünschen übrig, kritisiert Vorstand Richard Schmitz. Dabei hat die Politik die Bedeutung der Genossenschaften theoretisch durchaus erkannt. „Die Genossenschaften wirken sehr mietpreisdämpfend“, sagte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) unlängst in einem Interview und kündigte an, bei den großen Neubauvorhaben der Stadt Genossenschaften einbeziehen zu wollen.

Um ihre Chancen zu erhöhen, streben die Mietergenossenschaften ein gemeinsames Vorgehen an. Zusammen mit drei weiteren jungen, innovativen Genossenschaften bemühen sich Bremer Höhe eG, Am Ostseeplatz eG und SelbstBau eG derzeit um ein Grundstück in einem nördlichen Berliner Stadtteil. „Dadurch könnten wir gemeinsam um die 400 Wohnungen schaffen“, sagt Peter Weber von der SelbstBau eG. Die wirtschaftliche Basis dafür ist vorhanden: Alle drei Mietergenossenschaften stehen nach eigenen Angaben finanziell auf gesunden Beinen.

Den Bewohnern der Rykestraße 13 hilft das allerdings erstmal nicht weiter. Sie setzen ihren Kampf für den Verbleib im Haus fort, das sie vor 25 Jahren mit großem persönlichem Aufwand saniert haben: Ihr Anwalt strebt den Gang vor das Bundesverfassungsgericht an. ■

Weitere Informationen:
www.selbstbau-eg.de,
www.am-ostseeplatz.de und
www.bremer-hoehe.de

HAUFE WOHNUNGSWIRTSCHAFTS OFFICE PROFESSIONAL

Die komfortable Online-Datenbank bietet Ihnen das komplette Praxiswissen für die erfolgreiche Unternehmensführung in der Wohnungswirtschaft:

- Top-aktuelle Fachinformationen plus bewährtes Fachwissen des Hammonia-Verlags
- Inhalte vieler Fachtitel, wie z. B. dem Wohnungs- und Immobilienlexikon
- Rechtssichere Arbeitshilfen, Mustervorlagen und Formulare des GdW
- Inklusiv-Services, z. B. Online-Seminare und Mehrplatzlizenzen

Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.
www.haufe.de/wowi
0800 72 34 249 (kostenlos)

Interview mit Andreas Breitner

Nachwuchsförderungen der norddeutschen Verbände

Aus- und Weiterbildung von Führungs- und Fachkräften sowie Talenten für die Wohnungswirtschaft ist ein Thema, das immer mehr an Bedeutung gewinnt. Die Landesverbände im Norden Deutschlands haben unterschiedliche Formate entwickelt, um junge Talente und Führungsnachwuchs für die Branche zu begeistern. Im Interview fasst der Verbandsdirektor des VNW - Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. die unterschiedlichen Formate zusammen.

Hat die Wohnungswirtschaft trotz ihrer vielfältigen Aufgaben überhaupt noch Raum für das Thema Personal?

Ja, selbstverständlich! All die Aufgaben und Herausforderungen meistert die Wohnungswirtschaft nur mit gut ausgebildeten und engagierten Mitarbeitern. Diese zu finden und langfristig für die Wohnungswirtschaft zu begeistern, wird anspruchsvoller. Natürlich spüren wir die demografischen Auswirkungen nicht nur auf dem Vermietungsmarkt, sondern auch auf dem Arbeitsmarkt. Wohnungsunternehmen befinden sich, regional unterschiedlich ausgeprägt, im Wettbewerb um gute Leute.

Was empfehlen Sie Ihren Mitgliedsunternehmen, um diesen Wettbewerb zu bestehen?

Um Fachkräftemangel vorzubeugen, ist die berufliche Erstausbildung eine solide Basis. Unsere Mit-Unternehmen sind da traditionell stark. Hier können schon Talente und Potenzialträger entdeckt und für Führungsaufgaben fortgebildet werden.

Wie unterstützt der VNW hierbei seine Mitgliedsunternehmen?

Durch verschiedene Angebote. Wir unterstützen z. B. die Ausbildungskampagne des GdW und der Regionalverbände durch unsere finanzielle Beteiligung an den Medienkosten und durch die Beratung der Unternehmen in unserem Verbandsgebiet. Und mit der „Lerninsel Juist“, einem gemeinsamen Projekt von VNW, Aareon und vdw Niedersachsen Bremen, geben wir jedes Jahr 20 Auszubildenden die Chance, ihre soziale und methodische Kompetenz zu steigern, ihre innovativen und kreativen Potenziale zu entdecken und Verantwortung für sich und andere zu übernehmen. Daneben bieten die Verbände spezielle Trainings für alle Auszubildenden an und kooperieren mit den Berufsschulen.

Bei vielen Wohnungsunternehmen steht aufgrund der Altersstruktur ein Wechsel in den Führungspositionen bevor. Ist die Wohnungswirtschaft darauf vorbereitet?

Ja. Viele Mitgliedsunternehmen betreiben aktive Personalentwicklung und bereiten ausgewählte Mitarbeiter, auch mit Hilfe der Verbände, auf zukünftige Führungsaufgaben vor.

Welche Angebote haben Sie konkret?

Nur die wenigsten Mitarbeiter werden als Führungskraft geboren und nicht jede ausgezeichnete Fachkraft wird automatisch eine gute Führungskraft. Führungskompetenz kann aber bei Eignung und Bereitschaft gelernt und trainiert werden. Gemeinsam mit dem vdw Niedersachsen Bremen bieten wir ein praxis- und transferorientiertes Qualifizierungsprogramm zur „Führungskraft in der Wohnungswirtschaft“ an.

Mit dem Angebot „Young Leader Network“ haben wir den Impuls der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften aufgenommen und gemeinsam mit den Initiatoren umgesetzt. Ziel dieses Netzwerkes ist es, Nachwuchskräften Perspektiven zu eröffnen und sie

Die Verbände im Norden haben ein eindrucksvolles und teilweise einzigartiges Angebot an Nachwuchsförderung für die Wohnungsunternehmen: Lerninsel, Kieler Immobilien Dialog, Lehrgang „Führungskraft in der Wohnungswirtschaft“ und das Young Leader Network der Genossenschaften.

auf den nächsten Karriereschritt vorzubereiten. Das Konzept ist in der Wohnungswirtschaft einzigartig: Lernen im Netzwerk von Gleichgesinnten, Blick über den Tellerrand des eigenen Unternehmens und des eigenen Erfahrungswissens sowie die Bereicherung durch Best-Practice-Beispiele innerhalb und außerhalb der Branche.
Unser drittes Angebot zur Nachwuchsförderung ist der „Kieler Immobilien Dialog", bei dem ich selbst Schirmherr sein darf. Gemeinsam mit Ideengeber und Mitinitiator Prof. Dr. Hansjörg Bach und Carsten Jeschka von Vodafone Kabel Deutschland bieten wir den Teilnehmern eine tolle Chance, auf Augenhöhe mit ausgewiesenen Experten und Persönlichkeiten zu diskutieren und sich untereinander zu vernetzen. Das gemeinsame Segeln ist eine kreative, wichtige Ergänzung, fördert die Teamfähigkeit und stärkt die Führungskompetenz. Der diesjährige „Kieler Immobilien Dialog" hat gerade Mitte Juli stattgefunden.

Für viele junge Leute und Nachwuchskräfte ist die akademische Qualifizierung eine wichtige Option für ihre berufliche Zukunft. Hat die Wohnungswirtschaft hierzu Angebote?

Dies ist ein sehr wichtiger Punkt. Bereits bei der Gewinnung von Auszubildenden stehen wir im Wettbewerb zur universitären Ausbildung. Interessenten, mit denen wir auf Ausbildungsmessen ins Gespräch kommen, fragen sehr häufig nach Studienmöglichkeiten während und nach der Ausbildung.
Mittlerweile sind wir auch hier sehr gut aufgestellt. Wir kooperieren eng mit der EBZ Business School, die ausbildungs- und berufsbegleitende Bachelor- und Masterstudiengänge für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anbietet. Diese Studiengänge können als Präsenzstudium und überwiegend auch im Fernstudium belegt werden. Die meisten Präsenzphasen finden am Studienzentrum Hamburg in den Räumen des VNW statt.

Bei allem, was Sie für Ihre Mitgliedsunternehmen bereits leisten, wo sehen Sie die nächste Herausforderung?

Die demografische Entwicklung und den daraus resultierenden Wettbewerb um die richtigen Mitarbeiter habe ich bereits angesprochen. Wir müssen die Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber stärker positionieren. Übrigens nicht nur für Immobilienkaufleute. Wir bieten Beschäftigungsmöglichkeiten für eine Vielzahl von Berufen, von Handwerkern bis zu Bauingenieuren, vom Sozialmanager bis zum Stadtentwickler, um nur einige zu nennen.
Die Wohnungswirtschaft hat ausgezeichnete Arbeitsbedingungen und bietet eine faire Entlohnung. Und, vielleicht das Wichtigste, sie bietet Arbeit mit Sinn, hat für Menschen mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Dies alles wirkungsvoll zu kommunizieren, ist eine der vor uns liegenden Aufgaben.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Ulrike Silberberg.

Weitere Informationen:
www.vdw-online.de,
www.vnw.de und
www.kieler-immobilien-dialog.de

Quelle: Andreas Daferner/VNW

Beim Kieler Immobiliendialog werden die Teilnehmer vormittags in Workshops und Diskussionen mit Experten aus Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Politik auf die kommenden Herausforderungen ihres Karriereweges vorbereitet. Dazu kommt am Nachmittag das Segeln, was eine Gruppendynamik bewirkt, die zur Vertiefung des gemeinsamen Erlebnisses beiträgt. Auf dem Foto sind die Teilnehmer vom Juli 2016

HAUFE. Stellenmarkt
für Fach- und Führungskräfte

Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Zielgruppe **Wohnungswirtschaft**

Kaufmännischer Mitarbeiter Hausverwaltung (w/m)
BDS Universal-Bau GmbH, Konstanz
Job-ID 003881769

Bankkaufmann (m/w) Baufinanzierung
Interhyp Gruppe, Düsseldorf
Job-ID 003810161

Sachbearbeiter (w/m) Grundstücksrechte - Schwerpunkt Agrartechnik
TenneT TSO GmbH, Bayreuth
Job-ID 003882495

Geschäftsführer/in Bauunternehmen
über JobLeads GmbH, Ingolstadt
Job-ID 003882484

Sachbearbeiter (w/m) Grundstücksrechte
TenneT TSO GmbH, Bayreuth
Job-ID 003881842

Sachbearbeiter Nebenkostenabrechnung (m/w)
Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, München
Job-ID 003879256

Technische/r Sachbearbeiter/in
Stadt Eschborn, Eschborn
Job-ID 003876649

Objektbetreuerin/Objektbetreuer
STRABAG Property and Facility Services GmbH, Hamburg
Job-ID 003873687

Planungsleiterin/Planungsleiter Städtischer Wohnungsbau
Landeshauptstadt Kiel, Kiel
Job-ID 003873134

Job-ID eingeben und bewerben!

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

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

Buchungsschluss für Stellenanzeigen

in der **DW 9/2016** ist am **10. August**.

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

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

CSF Immobilienservices

Unsere Mandantin, die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG, ist die zweitgrößte Wohnungsgenossenschaft der Landeshauptstadt. Ihre 38 Mitarbeiter bewirtschaften einen Bestand von 4.137 Wohnungen und kümmern sich engagiert um alle Belange ihrer 5.334 Genossenschaftsmitglieder. Ferner betreibt sie eine Spareinrichtung und unterliegt somit nach dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), der Deutschen Bundesbank und des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes.

Für unsere Mandantin suchen wir im Rahmen der Nachfolgeregelung zum 1. Oktober 2017 einen

Kaufmännischen Vorstand (m/w)

mit Geschäftsleiterqualifikation gem. § 25 c KWG

► Ihre Aufgabengebiete:

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft und führen diese als modernes und starkes Unternehmen in die Zukunft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange ihrer Mitglieder ein. Die von Ihnen zu verantwortenden Geschäftsbereiche erstrecken sich sowohl über klassische betriebswirtschaftliche Aufgaben (Finanz-, Mieten-, Anlagenbuchhaltung) als auch über die Bereiche Vermietung, Miete und Betriebskosten, EDV, Recht und Öffentlichkeitsarbeit sowie Soziales und Spareinrichtung.

► Unsere Erwartungen:

Um die Position erfolgreich ausfüllen zu können, bringen Sie die Geschäftsleiterqualifikation gem. § 25c KWG mit. Hierzu sind neben fundierten theoretischen Kenntnissen im Bankwesen (z. B. Abschluss Bankbetriebswirt/in u. Ä.) ebenso praktische Erfahrungen in Form einer mindestens 3jährigen Leitungstätigkeit in einem Institut von vergleichbarer Größe erforderlich. Wünschenswert sind darüber hinaus wohnungswirtschaftliche Kenntnisse. Notwendige Angaben zur Zuverlässigkeit sowie ein Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde sind erst zu einem späteren Zeitpunkt des Auswahlverfahrens beizubringen.

Liegt keine Geschäftsleiterqualifikation vor, verfügen Sie zum einen über ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Hochschulstudium oder eine vergleichbare Ausbildung, vorzugsweise mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft. Zum anderen setzen wir sowohl eine mehrjährige und umfangreiche Berufs- sowie Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft – möglichst in Unternehmen ähnlicher Größenordnung – als auch die kurzfristige erfolgreiche Teilnahme an einer Fortbildung zur Erlangung der erforderlichen theoretischen Bankkenntnisse voraus.

Eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken ist ebenso ein Muss wie ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, ein kooperativer und wertschätzender Führungsstil als auch ein souveräner und sachlicher Umgang mit allen beteiligten Akteuren. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch zukunftsfähiges unternehmerisches Denken und Handeln, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft aus.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „PWG 1956 eG“ - Kaufmännischer Vorstand (m/w)“ per E-Mail bis zum **13. September 2016** an:

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

wsg Wohnungs- und Siedlungs-GmbH

Wir sind ein mittelständisches Wohnungsunternehmen mit Sitz in der traditionsbewussten Landeshauptstadt Düsseldorf. Durch langfristig orientierte Pflege und zukunftsgerichteten Investitionen in unseren Wohnungsbestand, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und die Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen, sichern wir die Perspektiven und Chancen für eine weiterhin positive Entwicklung unseres Unternehmens. Wenn Sie sich mit dieser Strategie identifizieren und an verantwortungsvoller Position in unserem Unternehmen an der Zielerreichung mitarbeiten wollen, bewerben Sie sich als

Immobilienkauffrau/-kaufmann

für die selbstständige Abwicklung aller im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung eines zugeordneten Wohnungsbestandes anfallenden Aufgaben.

Sie sollten über eine abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann verfügen und bereits praktische Erfahrungen durch eine mehrjährige Tätigkeit in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erlangt haben. Hierdurch verfügen Sie insbesondere über Kompetenzen in der Vermietung und Bewirtschaftung eines Wohnungsbestandes. Kundenorientierung, Kommunikationsfähigkeit, Belastbarkeit und Flexibilität sind auch für Sie unabdingbare Grundlagen für erfolgreiches und zielgerichtetes Arbeiten.

Selbstverständlich beherrschen Sie einen sicheren Umgang mit Microsoft-Office und fachbezogenen IT-Anwendungen; Wodis-Kenntnisse sind wünschenswert, aber keine Bedingung. Sie sind im Besitz des PKW-Führerscheins.

Sie erwartet ein interessantes und vielseitiges Aufgabengebiet mit einer langfristigen Perspektive an einem Standort mit internationalem Flair. Flexible Arbeitszeiten, eine leistungsgerechte Vergütung sowie Vertrauen und Offenheit sind für uns wichtige Bausteine für eine mitarbeiterorientierte Führungskultur.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen, vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben zu Ihrer Einkommensvorstellung und Ihrem möglichen Eintrittstermin, die Sie uns bitte bevorzugt bis zum **01.09.2016** per E-Mail zusenden.

Wir sichern Ihnen Vertraulichkeit und sorgfältige Beachtung von Sperrvermerken zu. Kontaktaufnahmen von Personalberatern sind nicht erwünscht.

WSG Dienstleister GmbH
Patricia Dittmann
-Personalabteilung-
Jürgensplatz 36-38

40219 Düsseldorf
Tel. 0211 / 90 189 - 0
info@wsg-wohnen.de
www.wsg-wohnen.de

HAUFE. Stellenmarkt

DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung und viele mehr.

Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

MIETRECHT

BGB §§ 305c Abs. 1 BGB, 306a, 307 Abs. 1 S. 1, 307 Abs. 1 S. 2

Verpflichtung des Gewerbemieters zum Beitritt zu einer bestehenden Werbegemeinschaft

1. Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters in einem Einkaufszentrum, einer bestehenden Werbegemeinschaft in Form eines eingetragenen Vereins beizutreten, verstößt weder gegen § 305c Abs. 1 BGB noch gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

2. Ist in der Vereinssatzung der Werbegemeinschaft die Höhe der monatlich zu zahlenden Beiträge konkret beziffert, bedarf es im Hinblick auf das Transparenzgebot im Mietvertrag und in der Satzung keiner weiteren Festsetzung einer Höchstgrenze der Beiträge.

BGH, Urteil vom 13.4.2016, XII ZR 146/14

Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat bereits entschieden, dass es sich bei der formularvertraglichen Verpflichtung eines Mieters in einem Einkaufszentrum, einer Werbegemeinschaft beizutreten, die von allen Mietern und vom Betreiber des Einkaufszentrums gebildet wird, nicht um eine überraschende Klausel im Sinne von § 305 c Abs. 1 BGB handelt. Die vertragliche Verpflichtung des Mieters, einer Werbegemeinschaft beizutreten, dient zwar auch dem Interesse des Vermieters, die Attraktivität des Einkaufszentrums zu erhöhen. Dieses Interesse könnte der Vermieter aber auch auf andere Weise realisieren, etwa indem er selbst die gemeinsame Werbung für das Einkaufszentrum übernimmt und die hierfür erforderlichen Kosten auf der Grundlage einer entsprechenden vertraglichen Regelung als Betriebskosten auf die einzelnen Mieter umlegt. An den Kosten für Werbemaßnahmen wäre der Mieter auch bei dieser Gestaltungsform beteiligt. Durch die Pflichtmitgliedschaft in der Werbegemeinschaft erhält er hingegen zusätzlich Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die ihm bei einem reinen Umlageverfahren nicht zustünden. Außerdem genießen die jeweils getroffenen Werbemaßnahmen, wenn sie von der aus allen Mietern bestehenden Gemeinschaft getragen werden, eine höhere Akzeptanz bei den Mietern, als wenn sie der Vermieter allein träfe. Dies wiederum kann zu einem besseren Einvernehmen zwischen den Mietern des Einkaufszentrums und damit zu dessen Erfolg beitragen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 535 Abs.1 Satz 2, 536

Mietminderung wegen zu hoher Innentemperatur im Schlafzimmer

1. Eine vermietete Wohnung ist nur dann mangelfrei, wenn von dem Mieter während der Heizperiode zumindest in einem der Mieträume mit zumutbaren Mitteln Innentemperaturen herbeigeführt werden können, die einen angenehmen Schlaf ermöglichen.

INHALT

MIETRECHT

69 BGB §§ 305c Abs. 1 BGB, 306a, 307 Abs. 1 S. 1, 307 Abs. 1 S. 2
Verpflichtung des Gewerbemieters zum Beitritt zu einer bestehenden Werbegemeinschaft

69 BGB §§ 535 Abs.1 Satz 2, 536
Mietminderung wegen zu hoher Innentemperatur im Schlafzimmer

70 BGB § 536 Abs. 1 S. 1
Keine Mietminderung bei Entwendung einer ausgelagerten Einbauküche

WEG-RECHT

70 WEG §§ 16, 28; BGB §§ 812, 683
Erstattungsanspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers

71 WEG §§ 21, 24 Abs. 7
Bestimmtheitsgrundsatz; Konkretisierung der getroffenen Regelung

71 WEG §§ 8, 21 Abs. 4 und 8
Anforderungen an den Stellplatznachweis

71 WEG §§ 12, 26; BGB § 139
Bestellung eines Verwalters sowie eines Stellvertreters

71 WEG § 21
Ordnungsmäßige Verwaltung, maßgeblicher Erkenntnisstand

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!

2. Ein andere Beurteilung gebieten grundsätzlich weder die Ausstattung der Wohnung mit einer sog. „Einrohrheizung“ noch deren Lage in einem Plattenbau.

LG Berlin, Urteil vom 3.5.2016, 67 S 357/15

Bedeutung für die Praxis

Zumindest ihrem Erhaltungsanspruch genügt die Beklagte nicht, da der im „Balkonzimmer“ vorhandene Heizkörper auch bei Nullstellung des Thermostats und in vollständig zugedrehtem Zustand zu einer Erwärmung der Rauminnentemperatur von über 18° C führt. Das stellt einen Mangel der Mietsache dar, auch wenn die Parteien insoweit keine ausdrückliche vertragliche Abrede getroffen haben. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Standard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Davon ausgehend entsprechen Wohnungen nur dann dem üblichen Mindeststandard, wenn von dem Mieter während der Heizperiode zumindest in einem der Räume mit zumutbaren Mitteln Innentemperaturen herbeigeführt werden können, die einen angenehmen Schlaf ermöglichen. Als angenehm wird es vorbehaltlich abweichender persönlicher Vorlieben während der Heizperiode im Allgemeinen empfunden, wenn die Innentemperatur in einem - beheizten - Schlafraum die der sonstigen (Wohn-)Räume unterschreitet und 18 ° C nicht übersteigt (vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband e. V., gefördert durch: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Gesundes Raumklima, Stand: Mai 2015, S. 3). Nichts anderes folgt daraus, dass die Wohnung mit einer sog. „Einrohrheizung” ausgestattet ist. Zwar mag es naheliegen, dass diese aufgrund ihrer technischen Beschaffenheit unvermeidlich zur Wärmeabgabe selbst dann führt, wenn das Thermostat eines Heizkörpers auf „Null” gestellt ist. Es liegt aber fern, dass nach allgemeiner Erkenntnis allein diese unvermeidbare Wärmeabgabe zu einer Aufheizung des Raumes auf über 18 ° C führt. Nur dann aber wäre ohne ausdrücklichen Hinweis der Beklagten oder entsprechende vertragliche Abrede der Parteien eine der Beklagten günstigere Auslegung des Vertrages oder ein Ausschluss der Gewährleistungsrechte des Klägers gemäß § 536b Satz 1 und 2 BGB wegen positiver Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels in Betracht gekommen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 536 Abs. 1 S. 1

Keine Mietminderung bei Entwendung einer ausgelagerten Einbauküche

Zur Mietminderung im Falle der Entwendung einer mitvermieteten, später auf Wunsch des Mieters ausgelagerten Einbauküche.

BGH, Urteil vom 13.4.2016, VIII ZR 198/15

Bedeutung für die Praxis

Der Mietvertrag ist durch die Vereinbarung vom 22. März 2010 in der Weise geändert worden, dass die Verpflichtung der Beklagten, die Wohnung mit einer Einbauküche auszustatten, zumindest für den Zeitraum, in dem die Klägerin eine von ihr angeschaffte Kücheneinrichtung nutzt, entfallen ist. An einer wie auch immer gearteten Nutzung der ausgebauten und im Kellerraum gelagerten Küche hatte die Klägerin infolge der von ihr neu angeschafften Kücheneinrichtung kein nennenswertes Interesse. Vielmehr konzentrierte sich ihr Interesse darauf, die bauseits vorhandene Küche entfernen und künftig durch eine Küchenausstattung eigener Wahl ersetzen zu dürfen. Die in dem - von der Klägerin akzeptierten - Genehmigungsschreiben geforderte sachgerechte Lagerung der ausgebauten Küche diente erkennbar allein dem Interesse der Beklagten, die sich die Möglichkeit erhalten wollte, nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Klägerin die Wohnung erneut mit der Einbauküche ausgestattet anbieten zu können. Das Interesse der Beklagten ging ersichtlich dahin, einerseits der Klägerin deren Wunsch, eine eigene Küche einzubauen, zu erfüllen, andererseits aber durch die Genehmigung dieser Maßnahme keine rechtlichen oder wirtschaftlichen Nachteile in Kauf nehmen zu müssen. In Anbetracht der beschriebenen Interessenlage und des Wortlauts der Vereinbarung ist diese dahin auszulegen, dass die Parteien hierdurch die mietvertragliche Gebrauchsgewährungspflicht der Beklagten dahin abgeändert haben, dass diese ab dem Ausbau der von ihr gestellten Einbauküche jedenfalls so lange nicht die Stellung der ursprünglich eingebauten Kücheneinrichtung oder einer Ersatzküche schuldete, als die Klägerin die Wohnung selbst mit einer Küche ausgestattet und damit keinen Bedarf für eine (weitere) Küche hatte. Das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten Küche hat deshalb - jedenfalls bislang - nicht zu einer Abweichung der Ist-Beschaffenheit der Mietsache von der Soll-Beschaffenheit geführt, so dass ein zur Minderung der Miete führender Sachmangel nicht vorliegt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 16, 28; BGB §§ 812, 683

Erstattungsanspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers

Ein Anspruch auf Zahlung an die Wohnungseigentümergemeinschaft setzt auch bei einer Zweier-WEG in jedem Fall einen Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft voraus.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 19.4.2016, 2-13 S 204/13

Bedeutung für die Praxis

Ein unmittelbarer Erstattungsanspruch des in Vorlage getretenen Eigentümers, dessen Grundlage außerhalb des Wohnungseigentumsgesetzes liegt, ist auch bei Kleinst-WEGs abzulehnen. Der Eigentümer kann ohne Beschluss keinen Anspruch auf Zahlung an den Verband (in die Rücklage) geltend machen. Das WEG sieht solche Verpflichtungen nur vor, wenn ein Wirtschaftsplan, eine Jahresabrechnung oder eine Sonderumlage beschlossen wurden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 24 Abs. 7

Bestimmtheitsgrundsatz; Konkretisierung der getroffenen Regelung

In einem Beschluss der Wohnungseigentümer kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.

BGH, Urteil vom 8.4.2016, V ZR 104/15

Bedeutung für die Praxis
Die erforderliche Bestimmtheit und Transparenz eines Beschlusses hat große Bedeutung. Bei Unklarheiten droht schnell Nichtigkeit, statt vermeintlicher Bestandskraft einer „wackeligen" Beschlussfassung.
Eine Bezugnahme auf eine mit der Beschlussniederschrift verbundene genau bezeichnete Anlage ist oft hilfreich, wenn diese wiederum eine klare Regelung enthält.
Aber nach Ansicht des BGH genügt auch eine klare Verweisung auf ein externes Dokument. Dieses sollte dann aber auch in die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs.7 WEG) aufgenommen werden. Aus der Sicht eines Externen muss die durch Bezugnahme einbezogene Anlage eindeutig bezeichnet sein. Es darf z. B. auf eine unverwechselbar bezeichnete Jahresabrechnung verwiesen werden oder auf ein bestimmtes Angebot, das mit einer Auftragssumme und einer Angebotsnummer versehen worden ist.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 8, 21 Abs. 4 und 8

Anforderungen an den Stellplatznachweis

Die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis ist Aufgabe aller Wohnungseigentümer, wenn der Bauträger bei der Errichtung der Wohnanlage und der Teilung nach § 8 WEG von den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Plänen abgewichen ist und dadurch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, weitere Stellplätze zu schaffen.

BGH, Urteil vom 26.2.2016, V ZR 250/14

Bedeutung für die Praxis
Wenn die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis als erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums anzusehen ist, dann sind nach Ansicht des BGH nicht die betroffenen Sondereigentümer in der Pflicht, wenn einzelne Stellplätze fehlen sollten, sondern alle Eigentümer (anderer Ansicht etwa Elzer ZMR 2015, 962).
Wer günstiger ohne Stellplatz gekauft hat, kann zunächst einmal weiter hoffen, dass alle an den Stellplatzabgaben oder den Kosten der Stellplatzerrichtung beteiligt werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 12, 26; BGB § 139

Bestellung eines Verwalters sowie eines Stellvertreters

Ein WEG-Beschluss, durch den gleichzeitig ein Verwalter und sein Stellvertreter bestellt werden, kann hinsichtlich der Bestellung des (Haupt-)Verwalters wirksam sein.

KG, Beschluss vom 15.3.2016, 1 W 79/16

Bedeutung für die Praxis
Die entgegen der Vermutung des § 139 BGB hier angenommene bloße Teilunwirksamkeit der Wahl des - gesetzlich nicht vorgesehenen - Stellvertreters bei Aufrechterhalten des Beschlussteils über die Wahl des Verwalters hatte nicht nur für den Verwalter Relevanz, sondern wegen der erforderlichen Veräußerungszustimmung auch für den veräußerungswilligen Eigentümer.
Die zusätzliche Wahl des Stellvertreters ist auch nicht mit der unzulässigen zeitgleichen Bestellung von zwei Personen zum Verwalter gleichzusetzen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 21

Ordnungsmäßige Verwaltung, maßgeblicher Erkenntnisstand

Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen. Maßgebend ist dabei der Kenntnisstand, den ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben kann.

LG Itzehoe, Urteil vom 20.5.2016, 11 S 78/15 (Revision zugelassen)

Bedeutung für die Praxis
Für die Ordnungsmäßigkeit einer beschlossenen Verwaltungsmaßnahme kommt es auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung an. Aber: Welches aktuelle oder gar potenzielle Wissen der Wohnungseigentümer ist hier zugrunde zu legen? Ist der zur Eigentümerversammlung geladene Eigentümer aufgrund der Tagesordnung verpflichtet, sich selbst „schlau zu machen"? Darf er sich letztlich darauf berufen, nicht hinreichend vom Verwalter oder Mitwohnungseigentümern informiert worden zu sein? Das LG Itzehoe stellt hier pointiert und erstmals in dieser Deutlichkeit allein auf den verobjektivierten Kenntnisstand der Abstimmenden ab. Maßstab ist danach, welches Wissen ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen erreichen konnte. Relevant ist der „Itzehoer Durchschnittseigentümer" bezogen auf die konkrete Situation in der Anlage, nicht der desinteressierte Eigentümer.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

AUSLOBUNG

Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis soll Engagement von Nachwuchskräften fördern

Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) hat erstmalig den sog. Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis ausgelobt. Ausgezeichnet werden Initiativen von Auszubildenden und Studierenden in der Wohnungswirtschaft, die sich mit gesellschaftlichen Fragestellungen befassen und dabei außerordentliches Engagement und Weitblick zeigen. Die Ausschreibung richtet sich an Auszubildende und Studierende der Wohnungswirtschaft, an Einzelpersonen, Gruppen oder Initiativen. Die Kandidaten können sich selbst vorschlagen oder von den Vorständen, Vorgesetzten, Mitarbeitern und anderen Azubis der Wohnungsunternehmen sowie von den Lehrkräften der Ausbildungseinrichtungen nominiert werden. Bewerbungen sind bis zum **12. August 2016** möglich.
Die Preisverleihung erfolgt auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft" am 10. November 2016 in Berlin. Der Preis besteht aus einem Preisgeld von 500 Euro. Weiterhin erhält der Preisträger die Möglichkeit, über einen Förderbetrag in Höhe von 5.000 € für ein aktuelles DESWOS-Projekt eigener Wahl zu entscheiden.

Georg Potschka (1947-2014) war über 30 Jahre für die DESWOS aktiv, 17 Jahre als Vorstandsmitglied und davon zwölf Jahre als ehrenamtlicher Generalsekretär. Er hat die Entwicklung der gemeinnützigen Organisation nachhaltig geprägt.

Quelle: DESWOS

Aus einem DESWOS-Projekt: Mit einer Ziegelpresse stellen die künftigen Hausbewohner Bausteine selbst her

Weitere Informationen:
www.deswos.de

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

Geschäftsführung: Isabel Blank, 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
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

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

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

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

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

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

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

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

PEFC/04-31-0829

„Golf baut auf."

HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

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

Merken Sie sich schon jetzt diesen Termin vor:

Sprockhövel: 24. 09. 2016

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

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

Helfen Sie mit! DESWOS

HAUFE.

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

Intelligente Funktionen für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit

GIRA

www.gira.de

Licht automatisch schalten
Gira Automatikschalter 2

Dimmen auf den Punkt gebracht
Gira Touchdimmer

Bessere Orientierung durch Licht
Gira SCHUKO-Steckdose mit LED Orientierungsleuchte

Jalousien automatisch steuern
Gira Elektronische Jalousiesteuerung easy

Temperatur für jeden Raum einfach einstellen
Gira Raumtemperatur-Regler

Stromquelle für alle mobilen Geräte
Gira USB Spannungsversorgung 2-fach

Die Türsprechanlage passend zum Schalterprogramm
Gira Wohnungsstation Video AP Plus

Sehen, wer vor der Tür steht
Gira Türstation Video mit Farbkamera

Doppelt sicher durch Wärme- und Streulichtmessung
Gira Rauchwarnmelder Dual Q

Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation
In die Rahmen der Gira Schalterprogramme lassen sich über 300 Funktionen intelligenter Gebäudetechnik für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit integrieren. Von Sensoren und Dimmern über Datenanschlüsse und Spannungsversorgungen bis zur sicheren Zugangskontrolle – Gebäudetechnik von Gira ist die erste Wahl für Bauvorhaben in der Wohnungwirtschaft. Weitere intelligente Produkte und Lösungen finden Sie auf www.gira.de/wohnungswirtschaft.

Made in Germany

Intelligente Gebäudetechnik von Gira

hgschmitz.de