

STÄDTISCHE DICHTEN UND BAUKULTUR

Urbanität oder Stress?

► 20

NEUBAU + SANIERUNG

Großvorhaben in Lübeck:
Zukunftweisendes Neubauprojekt

► 31

ENERGIE + TECHNIK

BIM für den Wohnungsbau:
Am Anfang steht die Strategie

► 36

MARKT + MANAGEMENT

HMC-Marktreport: Strategie in
der Informationstechnik

► 50



DIE ZUKUNFT DER

WOHNUNGSSANIERUNG

**B&O STEHT FÜR PROZESSINNOVATION
IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

- Mobile Grundrisserstellung in Minuten
- Modulare Modernisierungsangebote in Sekunden
- Erprobt bei 5.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- Umgesetzt mit B&O-Monteuren
- B&O-Koordination lokaler Handwerker

**Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit MagicPlan.
Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: www.bo-gruppe.de**



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Ringen um Konzepte für den Neubau

Eine hohe Lebensqualität zu gestalten, ist eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung. Dabei kommt dem Wohnungsbau eine ganz besondere Bedeutung für die Stadt- und Quartiersentwicklung zu. Genau hier kommt das Thema Baukultur ins Spiel, die letztendlich auch die Kultur einer Gesellschaft widerspiegelt (ab Seite 8).

Zusätzlich ist aktuell eine wichtige Aufgabe, schnell und effizient zu bauen, um speziell die Innenstädte für alle Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen und nicht den wohlhabenden Bürgern zu überlassen. Die fatalen Folgen solcher Entwicklung kann man nachts anschaulich in internationalen Großstädten wie London oder New York sehen: Die Innenstädte sind dunkel, weil zigtausende von Wohnungen leer stehen. Ihre Besitzer leben dort schlicht nicht. Und wenn junge Menschen sich das Leben in der Stadt nicht leisten können, kommt eine Gesellschaft in Schieflage, weil Familien häufig an den Stadtrand gedrängt werden. Die Stadt stagniert, weil sie sich nicht verjüngt.

Dahingegen steigern lebendige Quartiere mit einem Mix aus Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit, Grünflächen und öffentlichen Plätzen die Attraktivität für Einwohner und Unternehmen. Diese sichern die Zukunft der Städte und ihrer Bevölkerung. Gerade das Mit- und Nebeneinander macht so viele europäische Städte liebens- und lebenswert.

Allerdings wird das ergänzende Bauen in der Stadt die Neubaufaufgaben alleine nicht lösen. In den Großstädten und Ballungsräumen geht es daher heute auch wieder um den Neubau großer Siedlungen in neuen Stadtteilen - mit dem Anspruch, die Fehler der Vergangenheit nicht zu wiederholen. Gefordert ist daher eine integrierte und nachhaltige Stadtplanung, und es müssen geförderte Wohnungen entstehen.

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Architektur
und Wirtschaftlichkeit
im Einklang!
Generalplanung aus
einer Hand.«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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





▶ 20

Quelle: Zeljko Gatic, Zürich

Urbanität oder Stress?

Wo in den Ballungsräumen entstehen die vielen benötigten Wohnungen? Wie gelingt es, baukulturelle Qualitäten zu schaffen? Ein Ausblick.



▶ 10

Quelle: 1892 eG, Foto: Tina Merkau

Ästhetik versus Wirtschaftlichkeit?

Gut funktionierende, qualitativvolle und ansehnliche Quartiere sind möglich. Ein Plädoyer für die Berücksichtigung baukultureller Belange.



▶ 31

Quelle: Lübecker Bauverein eG

Ersatzneubau

Im Stadtteil Lübeck-St. Jürgen baut der Lübecker Bauverein 400 neue Wohnungen - zukunftsweisend für Jung und Alt.

THEMA DES MONATS: BAUKULTUR

Wie kann es gelingen, wieder in großem Stile bezahlbaren Wohnraum in gut funktionierenden Vierteln zu errichten und städtebauliche Fehler der Vergangenheit zu vermeiden? Baukultur spielt hierbei eine zentrale Rolle. Sie garantiert u. a. die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen. Das Thema des Monats debattiert Grundsätzliches und zeigt Beispiele.



▶ 8

Quelle: Trave, Foto: Bernard Mendé

ENERGIE UND TECHNIK



► 40

Verkehrssicherung

Eine IT-Lösung erleichtert die umfassenden Prüf- und Kontrollpflichten, minimiert Risiken - und hilft bei der Instandhaltungsplanung.

Quelle: CaCon Deutschland AG

MARKT UND MANAGEMENT

► 52



Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der Musternachhaltigkeitsbericht der genossenschaftlichen Prüfungsverbände ist für kleine Wohnungsunternehmen ein attraktives Angebot.

Quelle: GdW

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Bezahlbares Wohnen durch Baukultur

Thema des Monats:
Baukultur

10 Baukultur und Wohnungsbau - ein Plädoyer

Thema des Monats:
Ästhetik versus Wirtschaftlichkeit?

16 Grundlage nachhaltiger Investitionen

Thema des Monats:
Baukultur in der Wohnungswirtschaft

20 Urbanität oder Stress?

Thema des Monats:
Städtische Dichte und Baukultur

NEUBAU UND SANIERUNG

24 Meldungen

31 Lübecker Bauverein eG realisiert „Wohnquartier für Jung und Alt“

Zukunftweisendes Neubauprojekt

ENERGIE UND TECHNIK

34 Meldungen

36 Start mit Köpfchen

BIM für den Wohnungsbau

40 Risikominimierung à la ÖWG Wohnbau

Verkehrssicherung mit IT-Unterstützung

43 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

44 Meldungen

50 IT ist primär ein Strategiefaktor, keine Kostenstelle

HMC-Marktreport: Strategie in der Informationstechnik

52 Nachhaltigkeitsbericht - Produktangebot für die Wohnungswirtschaft

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

54 „Wir treten dafür ein, gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen.“

Interview mit Dr. Axel Tausendpfund

56 Stellenmarkt

RECHT

61 Mietrecht, 63 WEG-Recht

LETZTE SEITE

64 Impressum

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Die Bad- und Strangsanie rung von 24 Wohneinheiten konnten wir mit hiesigen Handwerkern nicht abdecken. Im Internet entdeckten wir die Firma Blome. Durch die Referenzen auf der Webseite und in Gesprächen mit anderen Wohnungsbaugesellschaften haben wir viel Positives gehört – und wurden nicht enttäuscht! Die Sanierung wurde besonders sauber und schnell durchgeführt. Wir sind äußerst zufrieden!“



Andre Weirauch, Techniker
GSG - Wohnungsbaugesellschaft
Delmenhorst mbH

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



Teilhabe

Werkstattverfahren und Gemeinschaftsgarten

Die Berliner degewo AG hat die zweite Runde des Beteiligungsprozesses zur Entwicklung des historischen Areals der Wiesenburg im Berliner Bezirk Wedding gestartet. Ziel ist es, bis Sommer 2017 ein konsensfähiges Gesamtkonzept für eine genehmigungsfähige Lösung für die Sanierung und ergänzenden Wohnungsneubau zu erarbeiten. Wie im ersten Werkstattverfahren ist der Verein „Die Wiesenburger e. V.“ beteiligt und vertritt die Interessen der heutigen Nutzer und Bewohner. Rund 40 weitere Akteure und Vertreter aus Bezirk, den Fachbehörden der Senatsverwaltung und des Quartiersmanagements sind zur Teilnahme eingeladen.

Die „Wiesenburg“ bezeichnet ein ca. 12.500 m² großes Areal mit Ruinen und denkmalgeschützter Bausubstanz, das der degewo im November 2014 vom Land Berlin übertragen wurde. „Als verantwortungsvolle Eigentümerin wollen wir das Gelände behutsam entwickeln und durch Wohnungsneubau ergänzen“, sagt degewo-Vorstand Christoph Beck.

Dabei sollen die Interessen der derzeitigen Nutzer und Bewohner sowie die Belange des Denkmalschutzes Berücksichtigung finden. Auch die soziokulturelle Nutzung des Geländes soll gestärkt werden.

Außerdem hat die degewo in Berlin-Köpenick den ersten Gemeinschaftsgarten für Mieter und Anwohner eröffnet. Das bislang ungenutzte Bolzplatzgelände vor dem Wohnhaus Alfred-Randt-Straße 11 wurde in „Alfreds Garten“ verwandelt. Hobbygärtner aus dem Quartier haben Hochbeete angelegt, um Gemüse und Blumen zu pflanzen. Unterstützt werden sie von der Initiative Himmelbeet gGmbH, die auf Erfahrung u. a. aus dem interkulturellen Gemeinschaftsgarten Himmelbeet im Wedding zurückgreifen kann. Die degewo finanziert die Gartenbauarbeiten sowie



Quelle: Tina Merkau

In „Alfreds Garten“ in Köpenick sollen u. a. Radieschen und Tomaten wachsen



Quelle: degewo/SPP - Schüttauf und Persike Planungsgesellschaft mbH

Das rund 12.500 m² große Areal der „Wiesenburg“ im Wedding

die fachliche Betreuung und stellt das 500 m² große Gartenland kostenfrei zur Verfügung. „Ich bin davon überzeugt, dass Gemeinschaftsgärten das nachbarschaftliche Miteinander stärken, weil sie Raum für Begegnung, Teilhabe und fürs Selbermachen geben“, sagt Christian Glaubitz, Leiter des Kundenzentrums in Köpenick. Gartensprechstunden und -workshops werden dort regelmäßig angeboten.



Weitere Informationen:
www.degewo.de

Olga-Areal

SWSG schafft soziale Ankerpunkte



Die SWSG baut auf dem Olga-Areal Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte und ein Nachbarschaftszentrum

Quelle: SWSG

Auf dem Olga-Areal in Stuttgarts Westen stand einst eine Kinderklinik. Nun errichten verschiedene Bauträger und Immobilienunternehmen auf dem 11.600 m² großen Areal neuen Wohnraum.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) beteiligt sich auf dem Gelände mit dem Bau von 28 Mietwohnungen in 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen und Flächen zwischen 38 und 105 m². Die Hälfte der Wohnungen wird als Sozialwohnung vermietet, die andere Hälfte wird mittelbar belegt. Dies soll die soziale Mischung im Olga-Areal verbessern und die Grundlage für eine stabile Nachbarschaft schaffen.

Um neben dem dringend benötigten Wohnraum auch soziale Ankerpunkte im Quartier bieten zu können, wird darüber hinaus eine Kindertagesstätte und ein Nachbarschaftszentrum entstehen. Die Kindertagesstätte nimmt die ersten beiden Stockwerke fast komplett ein. Spiel- und Ruheräume, sanitäre Einrichtungen und Büros sind auf 873 m² verteilt. Außerdem verfügt die Einrichtung auf dem hinteren Teil des Grundstücks über eine große Außenspielfläche, die durch die beiden Schenkel des Gebäudes vom Straßenverkehr abgeschirmt ist.



Weitere Informationen:
www.sws.de

A vibrant, expressive oil painting of a man's face, Dr. Stephan Seliger. The background is a rich, textured red. The man has dark hair, blue eyes, and a light beard. He is wearing a light blue shirt. The painting style is bold and colorful, with visible brushstrokes.

Wellenreiten leben.

Dr. Stephan Seliger,
Vorstand GWU Eckernförde eG

Planungsverfahren gestartet

IBA Hamburg errichtet neues Quartier in Wilhelmsburg



Lageplan mit eingezeichneten Projektgebieten in Wilhelmsburg

Quelle: IBA Hamburg GmbH

Im Norden des Stadtteils Hamburg-Wilhelmsburg entwickelt die IBA Hamburg GmbH zwischen dem Reierstiegviertel, dem Ernst-August-Kanal und dem Spreehafen ein neues Quartier mit rund 1.000 Wohneinheiten. Auf dem ca. 20 ha großen Gelände soll eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Sport entstehen. Aufbauend auf den Erfahrungen aus den Planungsprozessen für das südlich gelegene Wilhelmsburger Rathausviertel und das Elbinselquartier sind über das gesamte Verfahren hinweg diverse Workshops, Aktionen im Stadtteil, Befragungen sowie Online- und aufsuchende Beteiligung geplant.

Bereits vor der Beauftragung der teilnehmenden Büros sollen im Rahmen einer vorgeschalteten Beteiligung Wünsche und Anregungen der Bürger gesammelt werden. Interessierte können sich u. a. online per interaktiver Karte und Fragebogen beteiligen. Ebenfalls Teil der vorgeschalteten Beteiligung sind Aktionsstände und Gespräche im Stadtteil. Im Herbst werden zwei öffentliche Workshops stattfinden. Für die Durchführung des Beteiligungsprozesses konnte erneut das Projekt „Perspektiven! - Miteinander planen für die Elbinseln“ der Stiftung Bürgerhaus Wilhelmsburg und seinen Kooperationspartnern, dem Beirat für Stadtteilentwicklung Wilhelmsburg und dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., gewonnen werden.



Weitere Informationen:

www.iba-hamburg.de und www.spreehafenviertel.de

Auszeichnung

Integrationspreis 2017

Die Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH (Rewoge) und die Arbeiterwohlfahrt Hochsauerland wurden mit dem Integrationspreis 2017 ausgezeichnet. Der Wettbewerb ist eine Gemeinschaftsinitiative des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., des Deutschen Städtetages, des Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, des Deutschen Mieterbundes sowie des vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt wird. Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im BMUB, zeichnete die Preisträger auf dem 11. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik in Hamburg Mitte Juni aus.

In der Kategorie „Netzwerke“ wurde die Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH (Rewoge) mit dem Preis geehrt. Die Rewoge stellte 40 Wohnungen für eine dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Parallel dazu übernahm die „Rheinsberger Initiative“ als neues Netzwerk von Ehrenamtlichen, Wohnungsgesellschaft, Schulen, sozialen Trägern und Stadtverwaltung die Koordination von Hilfsangeboten. Über eine transparente Öffentlichkeitsarbeit u. a. durch das Magazin „Stadt-leben“ wurde die Rheinsberger Bevölkerung informiert. Eine gemeinsam

erarbeitete „Lebensfibel“ informiert über Regeln im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Die neuen Bürger besuchen Sprachkurse, Schulen, arbeiten in örtlichen Betrieben oder absolvieren Praktika. Mittlerweile leben 200 Geflüchtete in Rheinsberg. Die Jury würdigte, wie die Integration Geflüchteter in Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und Bürgerschaft gelungen ist.

Die AWO Hochsauerland wurde für das Projekt „Migranten mischen mit“ (MMM) in Lippstadt ausgezeichnet. Jugendliche erarbeiteten mit professioneller Unterstützung ein Konzept für die Durchführung von Interviews mit den Zuwanderern. Aus den Antworten entstanden Ausstellungstafeln mit Texten und Porträtfotos der interviewten Gesprächspartner. Über ein Bühnenprogramm, die Presse und eine Wanderausstellung, die in Schulen präsentiert wird, hat das Projekt über 2.000 Personen erreicht.



Quelle: Rewoge

In Rheinsberg zogen unterschiedliche Akteure an einem Strang



Weitere Informationen:

www.preis-soziale-stadt.de

Soziales Quartiersmanagement

Neuer Quartierstreff eröffnet

Die Bauverein Breisgau eG hat im Luckenbachweg in Freiburg-Haslach ihren mittlerweile fünften Quartierstreff eröffnet. In den Räumen einer ehemaligen Waschküche sind auf einer Fläche von 72 m² ein Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile sowie ein Quartiersbüro entstanden. Die 700 Mietparteien des Bauvereins im Stadtteil Haslach können den neuen Quartierstreff fußläufig erreichen. Alle gemeinschaftlichen Einrichtungen wurden bisher rege angenommen. In Haslach fanden innerhalb kurzer Zeit rund zwanzig engagierte Anwohner zusammen, um sich aktiv einzubringen, Nachbarschaftshilfen anzubieten oder ihren Teil zu einem generationsübergreifenden Freizeit-, Fitness- und Kulturangebot beizutragen. Ziel der Wohnungsgenossenschaft ist es, die gemeinsamen Aktivitäten in den Quartieren zu fördern und den sozialen Zusammenhalt durch lebendige Nachbarschaften zu stärken.

Quelle: Bauverein Breisgau



Volles Haus bei der Eröffnung des Quartierstreffs in Haslach

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Märkisches Viertel

Zehn Jahre GESOBAU-Nachbarschaftsetage

Die Berliner GESOBAU AG setzt seit 2007 mit dem Integrationskonzept „Gut miteinander wohnen!“ Impulse für gute Nachbarschaften. Ein zentraler Bestandteil des Integrationsprojektes war im Mai 2007 die Eröffnung der GESOBAU-Nachbarschaftsetage am Wilhelmsruher Damm 124 im Märkischen Viertel in Kooperation mit der Albatros gGmbH.

Die Bewohner erhalten dort vielfältige Angebote in den Bereichen Beratung, Freizeitaktivität und Selbsthilfe. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden ca. 28.000 Anträge ausgefüllt, 20.000 Briefe geschrieben und 43.000 weitere Anliegen betreut und bearbeitet.

Herausragend ist das muttersprachliche Angebot: Übersetzungen sind möglich in Englisch, Französisch, Polnisch, Türkisch, Arabisch, Kroatisch, Ungarisch, Russisch und Senegalesisch. Das Engagement der Mitarbeiter und Freiwilligen der Nachbarschaftsetage ist weit über die Quartiergrenzen hinaus bekannt und geschätzt.

Weitere Informationen:
www.gut-miteinander-wohnen.de



Wellenreiten leben.

In den letzten Jahren kamen Wellen von Neubau- und Modernisierungsanforderungen auf unsere Eckernförder Genossenschaft zu, auch Zukäufe waren ein großes Thema. Dafür benötigten wir den richtigen Partner: Seit vielen Jahren arbeiten wir daher intensiv mit Dr. Klein zusammen, um auch in begehrter Ostseelage bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Ergebnis: *Als Impulsgeber und Umsetzer hat uns Dr. Klein in der Vergangenheit kreativ und verlässlich unterstützt: Bei Finanzierungen mit wichtigen Zinssicherungsinstrumenten und bei gewinnbringender Zusammenarbeit im Versicherungsbereich auf Mandatsbasis.*

Mit Dr. Klein an unserer Seite freuen wir uns darauf, gemeinsam die Wellen zu reiten, die auf uns zukommen.“

Dr. Stephan Seliger,
Vorstand GWU Eckernförde eG



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Foto: Tili Budde

Baukultur

Bezahlbares Wohnen durch Baukultur

Gegenwärtig ist keine politische Debatte vorstellbar, bei der nicht vehement der Ruf nach viel schnellerem, bezahlbarem und natürlich qualitativem Wohnungsneubau ertönt. Das letzte Attribut wird manchmal leicht verzögert nachgeschoben und klingt nicht mehr ganz so kämpferisch. Ein oft gehörtes Vorurteil lautet: „Hör mir auf mit Baukultur, es ist so schon teuer genug“. Doch diese Annahme war schon immer falsch und ist es heute umso mehr.

Reiner Nagel
Vorstandsvorsitzender
Bundesstiftung Baukultur
Potsdam

Auch wenn in manchem Hinterkopf immer noch ein altes Vorurteil der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schlummert ... Baukultur ist kein zusätzliches Bonbon, das man sich leisten können müsse. Richtig ist vielmehr: Baukultur bestimmt die Qualität unseres Alltags. Sie schafft und sichert das, worüber wir uns in unseren Städten, Dörfern und Landschaften freuen und womit wir uns in unserer Heimat identifizieren - ihre Einzigartigkeit, ihre gebaute, erlebbare Geschichte, ihre Lebendigkeit und ihre Schönheit. Baukultur bedeutet, eine gebaute Umwelt zu schaffen, die auch in Zukunft als lebenswert empfunden wird, und in der sich die Menschen wohlfühlen.

Diese Erkenntnis ist so banal wie schwierig umzusetzen. Sie muss in einer häufig gebrochenen Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung bis zum Betrieb über alle Planungs-, Bau- und Investitionsphasen zur Handlungsmaxime werden. Und das gelingt umso besser, je mehr Synergien und Allianzen zu gleichermaßen wichtigen Herausforderungen machbar sind. Eine dieser Herausforderungen ist die Bezahlbarkeit - oder vielleicht besser: die Finanzierbarkeit - von Wohnungsneubau, aber auch von Umbaumaßnahmen.

Die Kostengruppe 100 mitdenken

Obwohl Expertengruppen zur Baukostensenkung umfassende Studien vorgelegt haben, gilt immer noch die Binsenweisheit, dass die Lage entscheidend für Werthaltigkeit ist. Die wesentlichen Kostentreiber beim Bauen sind deshalb gerade heute

die Kostengruppe 100 und eingeschränkt 200, also das Grundstück und dessen Erschließung. Hier lässt sich durch Innenentwicklung, das Heben von Flächenpotenzialen viel erreichen - für bezahlbares Wohnen und gemischte, lebendige Quartiere gleichermaßen. Der Grenzwert höherer Dichte lässt sich aber nicht durch einen geschossflächenmaximierenden Dreisatz erreichen. Wer glaubt, dass je mehr Wohnfläche auf dem Grundstück machbar, desto geringer der Schichtwert beim Quadratmeterpreis des Wohnens werde, macht einen Denkfehler. Zu hohe Dichten - möglicherweise sogar in sozial segregierten Quartieren - verringern die Lebensqualität der Städte.

Erst das kompensatorische und wertstabilisierende Element von Baukultur kann hier zu Ausgleich und Akzeptanz beitragen. Entscheidend sind dabei der kluge städtebauliche Entwurf, der gute Nachbarschaften trotz großer Nähe ermöglicht, und die Gestaltung des öffentlichen Raums durch Grün- und Gemeinschaftsflächen. Und dort, wo die Grundstückspreise in Mittel- und Kleinstädten auch heute noch bezahlbar sind, lässt sich mit Hilfe baukultureller Aufwertungen von Orts- und Stadtzentren eine „neue Lage“ und damit eine Zukunftsperspektive für Wohnen und Arbeiten schaffen.

Kosteneinsparungen beim Ausbau machbar

Beim Planen und Bauen selbst lässt sich durch einen flächeneffizienten Entwurf und eine ressourcenschonende Konstruktion bei der Kostengruppe 300 weitgehend kostenneutral viel für die Gestaltqualität von Gebäuden erreichen. Wenn dann zu Lasten des technischen Ausbaus Kosteneinsparungen erfolgen, also innerhalb der im Verhältnis und real überproportional wachsenden Kostengruppe 400, so ist das aus Sicht der

Baukultur häufig kein Problem. Im Gegenteil: Less is more. Und wenige, wertige Materialien sowie eine unkomplizierte Handhabbarkeit im späteren baulichen Betrieb helfen nicht nur den (Lebenszyklus-)Kosten, sondern auch der Baukultur. Bleibt noch die Frage, wie wir mit der die Wohnkosten stabilisierenden „trägen Masse“ unseres Wohnungsbestandes umgehen.

Eine neue Umbaukultur für den Bestand

Trotz Baubooms gehen etwa drei Viertel der Investitionen in Deutschland in den Bestand, nur ein Viertel in den Neubau. Auch hier ist Augenmaß gefragt, um den Anforderungen einer ständig zunehmenden, kostentreibenden Normierung entschieden entgegenzutreten. Jede rein mechanische Maßnahme der energetischen Sanierung mit dicken Dämmpaketen ist fragwürdig und jedes „Kaputt-sanieren“ von Gebäuden aufgrund neuer technischer Anforderungen ärgerlich. Wenn wir sanieren, müssen wir nicht nur Gebäude, sondern die Stadt weiterbauen und im Sinne einer neuen Umbaukultur - wo notwendig - nach dem lateinischen Wortursprung „sanare“ heilen. Also nicht nur dämmen, sondern Wohnfläche erweitern, aufstocken, anbauen, Klimahüllen erwägen oder denkmalwürdige und ortsbildprägende Gebäude mit Augenmaß instandhalten und so in die Zukunft führen. Jeder Umbau oder Neubau muss eine Verbesserung bewirken, für sich und sein Umfeld: Wenn wir uns diesen baukulturellen Leitsatz zu eigen machen, können Aufwärtsspiralen einer besseren Gestaltqualität unserer Städte und Gemeinden wirksam werden. Bezahlbares Wohnen ist so gesehen ein Ergebnis guter Baukultur. ■



Weitere Informationen:
www.bundesstiftung-baukultur.de

Ästhetik versus Wirtschaftlichkeit?

Baukultur und Wohnungsbau – ein Plädoyer

„Am Anfang war das Wort.“ So wird die Schöpfungsgeschichte eingeleitet. Aber ist das eine richtige Übersetzung der Bibel? Das altgriechische Wort „Logos“ bedeutet zwar Wort bzw. Rede – im Weiteren aber auch Sinn oder Vernunft. Bei jeder Schöpfung oder schöpferischen Tätigkeit ist anfangs die Idee, der Sinn das tragende Element. Doch was hat das mit Baukultur zu tun? Darf man diesen Grundsatz auch auf das Bauen und Gestalten anwenden – oder muss man es sogar?



Hans-Otto Kraus
München,
Mitglied des Beirates der
Bundesstiftung Baukultur

Im aktuellen Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur sind die Möglichkeiten und Notwendigkeiten, aber auch die Schwierigkeiten und Hindernisse zur Wahrung und Pflege der Baukultur

sehr gut zusammengefasst dargestellt (www.bundesstiftung-baukultur.de). Deshalb kann hier auf Wiederholungen verzichtet werden.

Eins ist jedoch unverkennbar mit jeglicher baukulturellen Tätigkeit verbunden: Es kommt entscheidend auf die inhaltliche und geistige Orientierung der Entscheider am Anfang an. Also in erster Linie auf die Absichten und die Haltung der Bauherren. Was am Anfang hier möglicherweise an Zielsetzung fehlt, ist im späteren Verlauf von Projekten meist nur mühsam – wenn überhaupt –

zu retten. Planer, Architekten, Ingenieure und weitere Experten haben hier eine besondere Verantwortung, wenn sie baukulturell einen Beitrag leisten wollen. Sie müssen diese Orientierung einfordern oder zumindest anfragen. Das sollte in der bereits schon oft zitierten „Phase 0“ geschehen, in der ein Projekt erfunden wird (siehe auch DW 6/2015, S. 10 ff.). Dies hat seit den 1970er Jahren der engagierte Autor Dieter Wieland in einprägsamen Filmen und Büchern dargestellt.



Die mehrfach – u.a. mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2016 – ausgezeichnete Wohnbebauung an der Bad Schachener Straße in München, die familiengerechtes Wohnen mitten in der Stadt ermöglicht



Die in den 1920er Jahren gebaute Siedlung Attila-/Marienhöhe in Berlin-Tempelhof bietet mit ihren Gartenhöfen ein grünes Umfeld - ideal für Familien



Häuserreihe „Waldlehne“ in der Essener Siedlung Margarethenhöhe

Gut funktionierend, qualitativoll und ansehnlich

Aus der Praxis bekannt ist, dass der erste Stolperstein in der Definition der „Baukultur“ besteht, und die Planer i. d. R. der Kostentreiber zugunsten des Schönheitsgedankens verdächtigt werden. Dass baukulturelle Leistungen nicht immer mit mehr Geld zu tun haben müssen, wird überzeugend durch viele Beispiele bewiesen: So gibt es z. B. im Wohnungsbau einige hervorragende Siedlungen, vorwiegend aus den 1920er und 1930er Jahren, bei denen gerade mit sehr knappen Etats gut funktionierende, qualitativolle und ansehnliche Quartiere entstanden sind, die heute noch Bestand haben - so z. B. die Genossenschafts-siedlungen in Berlin, im Ruhrgebiet und anderen

Orten, wo in kurzer Zeit viele Wohnungen gebaut wurden bzw. gebaut werden mussten. Die Ansage „schnell und viel bauen“ ist zzt. verständlicherweise wieder sehr gebräuchlich. Sie ist aber auch gefährlich, gilt doch der Grundsatz „gut Ding will Weile haben“. Das mag altmodisch klingen, hat aber heute eine besondere Bewandnis. Denn nur gut und sorgfältig vorbereitete Bau-maßnahmen haben die Chance, kostengünstig, angemessen schnell und nachhaltig realisiert zu werden. Dazu gehört unbedingt die ausführliche Verständigung zwischen Bauherrn, Planern und später auch mit den ausführenden Firmen zu den Zielsetzungen und angestrebten Qualitäten. Auch das ist ein Bestandteil der Baukultur, nämlich die Prozesskultur. Die Beteiligung der Betroffenen ver-

dient zudem heute besondere Beachtung. Man mag das als lästig empfinden. Infolge der heutzutage recht transparenten Gesellschaft ist das ein Element, das man nicht unterschätzen darf und soll.

Grenzen und Konsequenzen zu enger Zielsetzungen

Eine Phase des Wohnungsbaus in der Nachkriegszeit hat gezeigt, dass die schnelle Lösung nicht immer lange hält: Viele Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren müssen bereits abgerissen oder umfassend saniert werden, da die damaligen Qualitätsansprüche für die heutige Zeit nicht mehr ausreichen. Die damaligen Aufbauleistungen sollen hier nicht kritisieren werden, aber sie zeigen auch die Grenzen und Konsequenzen ▶



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

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

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

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



Planung



Modulproduktion



Montage



Fertigstellung

Quelle: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, Foto: Tina Merkau



Die 2008 neben fünf weiteren Berliner Wohnanlagen der klassischen Moderne in die Welterbestadt aufgenommen, 1924-30 errichtete Siedlung Schillerpark ist mit ihren Häusern aus rotem Backstein und klar gegliederten Gartenhöfen ein Beispiel für gelungenen Siedlungsbau



Quelle: GWG, Foto: Stefan Müller-Naumann

Modernisierung mit Ersatzbau: Mit der Erneuerung der Anlage am Kegelhof schaffte die GWG München nicht nur bezahlbare Wohnungen in Au-Haidhausen, sondern bewahrte auch ein Stück Stadtgeschichte

einer engen Zielsetzung. Andererseits kann hier ein Beispiel aus München genannt werden, das die Jahrzehnte bestens überstanden hat: Die „Borsstei“ – eine (private) Wohnanlage aus den 1920er Jahren, die heute noch quasi unverändert als eine der begehrtesten Mietwohnanlagen Münchens gilt. Aufgrund der hohen Gesamtqualität und der immer noch moderaten Mieten! Das ist nachhaltiges und baukulturell hochstehendes Bauen. Das Musterbeispiel Margarethenhöhe in Essen steht ebenso für eine gesamtheitliche, dauerhafte Qualität. Und es gibt glücklicherweise viele Beispiele dieser Art!

Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft hatte sich zum Ziel gesetzt, für angemessenen, bezahlbaren Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung zu sorgen. Heute ist dieses Ziel angesichts steigender Vorschriften, Standards, komplizierter Genehmigungsverfahren, knapper Grundstücksressourcen und infolge immer höherer Baukosten kaum noch erreichbar. So ist es verständlich, dass viele Bauherren im Wesentlichen auf die Realisierbarkeit von Bauvorhaben und die maximale Ausnutzung von Grundstücken achten und andere Parameter nicht unbedingt im Fokus haben. Somit werden die Planer oft mit dieser Maxime konfrontiert, vor allem, um die Realisierung zu beschleunigen.

Bau-, Umfeld- und Prozessqualität lohnen sich

Gerade die langfristig orientierte Wohnungswirtschaft profitiert von baukulturell anspruchsvollen Objekten. Dort, wo die Menschen sich wohl fühlen, bleiben sie gerne wohnen, pflegen die Anlagen und bilden leichter eine Gemeinschaft als bei lieblos „hingeknallten“, stereotypen Wohnkomplexen. Jeder Mieterwechsel kostet Geld. Also ist es auch wirtschaftlich sinnvoll, auf ansprechende Architektur und soziale Brauchbarkeit von Wohnanlagen zu achten.

In diesem Zusammenhang bleibt es daher den Wohnungsunternehmen nicht erspart, nicht nur an bewährten Mustern Maß zu nehmen bzw. diese beizubehalten und weiterzuentwickeln, sondern rationale Bauweisen zu entwickeln. Das Bauen ist schlichtweg zu kompliziert, zu teuer und in vielen Elementen antiquiert. Die dramatischen Bedarfe an mehr bezahlbarem Wohnungsbau in den Ballungsräumen stellen für alle Beteiligten, Politik, Behörden, Planer und Bauherren, große Herausforderungen dar, aber auch eine große Verantwortung. Zurzeit werden deshalb interessante und weiterführende Modellprojekte entwickelt, die vor allem in Holz- oder Holzhybridbauweise technisch und gestalterisch neue Impulse setzen. Ermutigend sind auch die im Zuge des Deutschen Bauherrenpreises



Angesichts des städtischen Trubels rundherum wirkt die Borstei in München wie eine Art ruhige Oase. Die in den Jahren 1924-29 erbaute Wohnanlage in München, unweit des heutigen Olympiaparks, mit gut 750 Wohnungen verfolgte wohnreformerische Ziele, war sorgfältig geplant und der traditionellen Baukunst verpflichtet

ausgezeichneten Objekte zum Thema „Hohe Qualität - tragbare Kosten“, die beweisen, dass Qualität nicht unbedingt zu hohen Kosten führen muss. Alle diese Objekte sind sichtbare Beiträge zur Baukultur, die eben auch die Haltung und die Ansprüche der Bauherren zu nachhaltigen Konzepten belegen. Aus der Praxis der GWG München veranschaulichen zwei Beispiele, wie neben der angesagten

Wohnungsversorgung architektonische und sozial funktionale Projekte Mehrwert schaffen: Zum einen die Wohnbebauung an der Bad Schachener Straße, die mehrfach ausgezeichnet wurde: eine Wohnanlage im geförderten Wohnungsbau, die verschiedenste Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Zum anderen eine Modernisierung mit Ersatzbau, die Kegelhof-Mühle: eine Revitalisierung einer



brachliegenden bzw. heruntergekommen Altsubstanz in der Stadt, bei der in unterschiedlichsten Wohnformen, Familienwohnungen, Seniorenwohnungen bis hin zu einer Inklusions-Wohngemeinschaft, nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch architektonisch Akzente gesetzt wurden. Diese Objekte erforderten einen erheblichen planerischen und abstimmungstechnischen Aufwand. Dazu waren sie wegen schwieriger Rahmenbedingungen kostenmäßig nicht einfach zu stemmen. Trotzdem zeigen die Ergebnisse, dass der Aufwand sich gelohnt hat: Die Investitionen konnten insgesamt als wirtschaftlich im Sinne der Zielsetzungen der Gesellschaft und des Gesellschafters - die Stadt München - dargestellt werden. Ein wichtiger Baustein: Es wurden eben nicht die Spitzenrenditen anderer Wirtschaftszweige angestrebt.

Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Baukultur in ihrer Komplexität für verantwortungsbewusste Bauherren und Planer eine Pflicht ist. Deutschlands Landschaften und Städte brauchen ein Gesicht, das über viele Jahrzehnte ansehnlich ist. Das ist nicht nebenbei zu erreichen, sondern erfordert eine sehr sorgfältige Abstimmung und Zielsetzung von Anfang an, viel Ambition, viel Sachverstand und leider auch sehr viel Mühe. Die Wohnungsbauunternehmen des GdW haben über viele Jahre gezeigt, dass sie sich i. d. R. dieser Verantwortung sehr bewusst sind. Schon aus Eigeninteresse. Denn Baukultur lohnt sich immer!



Historisches Luftbild der Borstei: Deutlich wird, dass schon damals Gartenanlagen und Höfe großzügig und besonders gestaltet wurden

WASSER IST DER GRUND DES LEBENS.

Für uns der beste Grund, Trinkwasserhygiene zu unserem größten Thema zu machen.

Trinkwasser ist das kostbarste Gut unserer Erde. Deshalb war, ist und bleibt auch in Zukunft der Erhalt der Trinkwasserhygiene eines unserer wichtigsten Themen. Und damit stellen wir uns in diesem Bereich nicht nur den täglichen Herausforderungen an die Installationstechnik, sondern auch unserer globalen Verantwortung als Weltmarktführer. **Viega. Höchster Qualität verbunden.**



STOFF

viega

Baukultur in der Wohnungswirtschaft

Grundlage nachhaltiger Investitionen

Der Bau von bezahlbaren Wohnungen ist eine der derzeit großen Anforderungen für die Immobilien- und Bauwirtschaft. Die Herausforderung dabei ist, in den von Zuzug geprägten Regionen Deutschlands rasch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Doch daraus kann und sollte kein vermeintliches Spannungsfeld bei der Berücksichtigung baukultureller Ziele konstruiert werden. Die Wohnungswirtschaft beweist vielerorts, dass nachhaltige Neubau- und Bestandsinvestitionen und Baukultur sich bedingen.



Ralf Schekira
Geschäftsführer
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Eine der gegenwärtig größten Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft – besonders in den wachsenden Regionen – ist es, bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen in Deutschland von rund 400.000 pro Jahr bestehen die Anstrengungen der Wohnungsunternehmen darin, in möglichst kurzer Zeit eine große Anzahl von Wohnungen zu wirtschaftlich vertretbaren Baukosten zu errichten. Wenn dann noch der Fokus auf den Anforderungen zukunftsorientierten Wohnens liegt – wie flexible Wohnungsgrundrisse für sich ändernde Lebensentwürfe oder die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft, Anpassungen für Smart-Home- und Smart-Meter-Lösungen sowie letztendlich die Umsetzung gebäudeenergetischer Forderungen –, dann scheint sich ein Spannungsfeld zwischen den Zielen der Wohnungswirtschaft und der Baukultur aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang werden baukulturelle Ansprüche gelegentlich auch als weiterer Kostenfaktor und „Renditehemmnis“ dargestellt.

Baukulturelle Dimensionen

„Baukultur ist wesentlich, um eine Umwelt zu schaffen, die als lebenswert empfunden wird. Sie hat neben sozialen, ökologischen und ökonomischen Bezügen auch eine emotionale und ästhetische Dimension...“, so z. B. die Bundesstiftung Baukultur. Setzt man sich mit dieser Definition der Baukultur auseinander, wird deutlich, dass

sich gerade die Wohnungsunternehmen des GdW der Baukultur in ganz besonderem Maße widmen. Nicht nur die Preisträger und Nominierten der Wettbewerbe um den Bauherrenpreis und den Preis Soziale Stadt, sondern die insgesamt eingereichten Beiträge allein zu diesen Wettbewerben zeigen die positive Auseinandersetzung der Wohnungswirtschaft mit dem Thema Baukultur.

Die Projekte sind nicht nur durch die Architektur der Gebäude geprägt, sondern sie spiegeln die vielfältigen Anforderungen des Quartiers wider, so z. B. die Optimierung der Flächeninanspruchnahme, eine energetische Gesamtbetrachtung auf Quartiersebene und die in den Planungen angelegte soziale Mischung. Darüber hinaus gewinnen der halböffentliche und öffentliche Raum sowie die Infrastruktur immer mehr an Bedeutung bei Quartiersplanungen. Die Schaffung von Kommunikationsbereichen und Erholungsflächen, die Integration von Kindertagesstätten und Schulen in das Stadtquartier, aber auch überregionale Verbindungen zu anderen Stadtquartieren, z. B. mittels

Radwegenetzen und durch den ÖPNV, finden immer öfter Berücksichtigung in den Projekten.

Dies ist insofern besonders hervorzuheben, da eine Vielzahl dieser über den reinen Bau von Wohngebäuden hinausgehender Leistungen nur bei einer werteorientierten Unternehmensführung erbracht werden kann – so z. B. hinsichtlich der projektbezogenen Gesamtkapitalrentabilität (siehe Abbildung) und einer jährlichen Wertentwicklung des Gesamtimmobilienvermögens. So kann der Barwertvorteil der stabilisierenden Maßnahmen im Quartier ausgewiesen werden und die Rentabilität des Quartiers steigern.

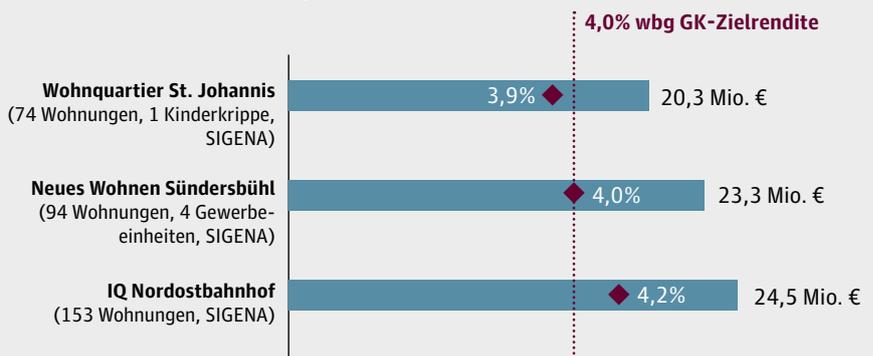
Nachhaltigkeit und Werteorientierung

Die Umsetzbarkeit der vorgenannten Ausführungen soll hier anhand von zwei Beispielen der wbg Nürnberg verdeutlicht werden.

Das Quartier Nordostbahnhof wurde größtenteils Ende der 1920er Jahre erbaut und umfasst rund 2.500 Wohneinheiten. Im Zeitraum 2000 bis 2011 war das Quartier eines der Projektgebiete

QUARTIERSENTWICKLUNG DER WBG NÜRNBERG

Investitionsvolumen/Gesamtkapitalrendite



Quelle: wbg Nürnberg

Die Wohnanlage im Stadtteil Nordostbahnhof: Im Rahmen des bayerischen Pilotprojekts „IQ - Innerstädtische Quartiere“ wurde ein Wettbewerb für die Integration von 153 Neubauwohnungen ausgelobt sowie u. a. eine Fahrradverleihstation, eine Kinderkrippe und Carsharing-Angebote geschaffen



Quelle: wbg Nürnberg

des Bund-Länder-Förderprogramms Soziale Stadt. Seit 2000 hat die wbg Nürnberg über 100 Mio. € in das Quartier investiert. In einem Teilbereich des denkmalgeschützten Ensembles entschied sich die wbg für einen Abriss, da die Anforderungen an zukunftsorientierten Wohnraum wirtschaftlich vertretbar nicht mehr umgesetzt werden konnten. So entstanden im Rahmen des Pilotprojekts „IQ - Innerstädtische Wohnquartiere“ des Freistaates Bayern für rund 27,6 Mio. € insgesamt 153 Wohnungen neu (siehe DW 5/2015, S. 8). Mit einem Architektenwettbewerb wurde die beste Lösung gesucht, denn einerseits sollten die neuen Gebäude gut in das denkmalgeschützte Ensemble integriert werden und andererseits wurde eine Lösung

für eine zukunftsorientierte Quartiersentwicklung gesucht. Diesem hohen baukulturellen Anspruch wurde Rechnung getragen durch den Bau von 102 freifinanzierten, 34 geförderten und 17 Wohnungen für Studenten.

Ein Teil der Wohnungen wird von zwei Wohngruppen genutzt. Ergänzend zu den Wohnungen wurde von der wbg ein Nachbarschaftstreff nach dem SIGENA-Konzept (sicher, gewohnt, nachbarschaftlich) geschaffen, der neben einer Mittagsbetreuung auch Informations- und Kulturangebote bietet und dem sechs Pflegeappartements angegliedert sind. Nachdem in unmittelbarer Nachbarschaft eine Schule, ein Kindergarten und ein Kinderhaus bereits vorhanden sind, erfolgte zur Abrundung

des sozialen Angebotes auch die Errichtung einer Kinderkrippe im Neubauquartier. Die Anlage moderner Spiel- und zeitgemäßer Grünflächen sowie die Etablierung eines Carsharing-Angebotes und eines Fahrradstützpunktes für die Mieter spiegeln im Zusammenhang mit der guten ÖPNV-Anbindung in der Gesamtbetrachtung genau die Anliegen guter Baukultur wider.

Da auch bei der wbg Nürnberg eine werteorientierte Unternehmensführung Basis der unternehmerischen Entscheidungen ist, erfolgte im Bauprozess fortlaufend ein Investitionscontrolling. Das ursprüngliche Projektbudget von rd. 27,6 Mio. € wurde im Ergebnis der Endabrechnung um 2,1 Mio. € unterschritten. Nach ►



Im innerstädtischen Stadtteil Nürnberg-St. Johannis erneuert die wbg nicht nur ihren Bestand, sie qualifiziert auch das Quartier, indem sie neben Wohnraum auch Gemeinbedarfs- und soziale Infrastruktureinrichtungen schafft sowie den öffentlichen Raum aufwertet



Quelle: wbg Nürnberg

Ihrem baukulturellen Anspruch entsprechend, führte die wbg einen Wettbewerb für das Bauvorhaben in St. Johannis durch und wählte eine Klinkerfassade

Abrechnung des Projektes beträgt die Gesamtkapitalrentabilität 4,2%. Die Nettokaltmieten in diesem Quartier liegen zwischen rund 7,50 € und 9 €/m² Wohnfläche.

Ergänzung und Qualifizierung

Die Weiterentwicklung des Quartiers Nordostbahnhof war beispielgebende Grundlage weiterer Projektentscheidungen im Rahmen der Quartiersentwicklungen der wbg Nürnberg. So realisiert die wbg im urbanen, innerstädtischen Stadtteil St. Johannis - der auch ein wbg-Quartier aus den 1930er Jahren mit insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten umfasst - ein Neubauprojekt für

rund 20 Mio. €. 56 freifinanzierte und 18 geförderte Wohnungen entstehen. Darüber hinaus werden wiederum ein SIGENA-Nachbarschaftstreff, eine Kindertagesstätte und in diesem Fall auch ein neues wbg-Kundencenter errichtet. Um den städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen dieses Stadtteils Rechnung zu tragen, wurde eine Blockrandbebauung mit einer Klinkerfassade gewählt. Dass auch bei diesem umfangreichen Stadtteilentwicklungs- und Neubauprojekt mit dem bestätigten Projektbudget eine Gesamtkapitalrendite von rund 3,9% angestrebt wird, verdeutlicht, dass baukulturelle und wirtschaftliche Kriterien sich nicht ausschließen.

Fazit

Diese beiden Projekte zeigen exemplarisch, dass Baukultur in der nachhaltig wirtschaftenden Wohnungswirtschaft tatsächlich kein Spannungsfeld erzeugt, sondern integraler Bestandteil des Planes und Bauens ist. Dank der Berücksichtigung von Baukultur kann eine lebenswerte Umwelt entstehen. „Baukultur ist eine Investition in die Lebensräume der Zukunft“, postuliert auch die Bundesstiftung Baukultur in ihrem Baukulturbericht 2014/15. „Wir gestalten LebensRäume“, lautet der Slogan der wbg Nürnberg. Besser kann der Zusammenhang von Baukultur und Wohnungswirtschaft nicht auf den Punkt gebracht werden. ■



Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

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



Fotos: Zejlko Gataric, Zürich

Urban oder zu dicht? Die künftige Marktgasse auf dem ehemaligen Zollfreilager-Areal in Zürich

THEMA DES MONATS

Städtische Dichte und Baukultur

Urbanität oder Stress?

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Ballungsräumen ist unübersehbar. Doch wo sollen sie entstehen – in neuen Baugebieten auf der grünen Wiese oder in bestehenden Quartieren? Wie kann urbane Wohnqualität geschaffen werden? Und was leistet der neue Baugebietstyp des Urbanen Gebiets? Von der Antwort auf diese Fragen hängt es ab, ob stadtplanerische Fehler der Vergangenheit dieses Mal vermieden werden.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Theoretisch sind sich die meisten Kommunalvertreter und Stadtplaner einig: Innenentwicklung hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete

auf der grünen Wiese. Wohnen in gewachsenen, von Nutzungsmischung geprägten Strukturen – das ist das vorherrschende Idealbild. Jedenfalls erklärten rund 90% der Vertreter von Kommunen, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) und die Bergische Universität Wuppertal zu diesem Thema befragten, Nutzungsmischung sei die Voraussetzung für lebendige Quartiere. „Die meisten Menschen“, schreibt Prof. Dr. Guido Spars von der Bergischen Universität Wuppertal in einem Beitrag

für den Geschäftsbericht des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), „verbinden mit dem Begriff der lebenswerten Stadt die Idee der (europäischen) ‚Stadt der kurzen Wege‘, einer urbanen und bunten Mischung, einer funktionierenden Nahversorgung und einer gewissen Dichte.“

Doch blickt man genauer hin, wird es komplizierter. „Man kann nicht sagen: je mehr Dichte, desto mehr Urbanität“, sagte Difu-Leiter Prof. Martin zur Nedden unlängst auf einer von seinem Ins-

titut organisierten Veranstaltung mit dem Titel „Städtische Dichte: Urbanitätsversprechen oder Stressfaktor?“ Vielmehr, so zur Nedden, komme es entscheidend auf die Qualität der Planung an. Und auch der stellvertretende Difu-Leiter Prof. Dr. Arno Bunzel gab zu bedenken: „Man muss Dichte aus der Sicht der Menschen betrachten, die davon betroffen sind“ – also z. B. aus der Sicht von Anwohnern, die durch Nachverdichtungsmaßnahmen Grünräume in ihrer Nachbarschaft verlieren.

Das neue Urbane Gebiet

Entsprechend kritisch äußerten sich die Difu-Vetreter über den neuen Gebietstypus des Urbanen Gebiets, den der Gesetzgeber in diesem Jahr beschlossen hat. Das Urbane Gebiet eröffne der Immobilienwirtschaft hauptsächlich die Chance, rentable Wohnungen zu bauen, sagte Bunzel, während zur Nedden von einem „Über-Nacht-Geschenk an Liegenschaftseigentümer“ sprach. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hingegen begrüßt im Prinzip die Einführung des Urbanen Gebiets, in dem weniger strenge Lärmvorschriften als im Mischgebiet gelten. Damit soll es möglich werden, Wohnungen und gewerbliche Nutzungen enger zu verzahnen. Das entspreche den Wünschen der Menschen, sagt Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). „Denn viele Menschen schätzen die Vorteile der Infrastruktur einer Stadt in unmittelbarer Nähe zu ihrer Wohnung.“

Noch weiter geht der Stadtplaner Jürg Sulzer. „Es wollen viel mehr Menschen in den engen, dicht bebauten Gründerzeitquartieren wohnen als in den langweilig wirkenden Zeilenbauten der vergangenen fünfzig Jahre Siedlungsbau“, sagt der

emeritierte Professor an der TU Dresden, der jetzt in Zürich ein Stadtplanungsbüro betreibt. Im Rahmen eines Nationalen Forschungsprogramms zur „Neuen urbanen Qualität“ hat Sulzer in der Schweiz untersucht, wie sich die städtische Qualität im Umland großer Städte verbessern lässt. Dabei, so ein Ergebnis der Untersuchung, schaffe quantitative Verdichtung alleine noch keine Qualität. Vielmehr gelte es, sich an der Vielfalt der Nutzung, dem Anspruch auf Schönheit von Stadträumen und an Unterschiedlichkeit zu orientieren.

Sulzer plädiert für die „Stadtwerdung der Agglomeration“ und spricht sich gegen die Erschließung neuer Wohnungsbauflächen am Stadtrand aus. „Die Städte und Gemeinden sollten vor allem versuchen, innerhalb der vorhandenen Agglomerationssiedlungen sorgfältig Ergänzungsbauten einzufügen“, erklärt er. „Auf diesem Weg könnte jeweils ein Stück Stadt entstehen.“ Ziel ist es nach Überzeugung Sulzers nicht, „möglichst rasch sehr viele anonym wirkende Siedlungen zu erstellen. Weit wichtiger ist es in der heutigen Zeit, identitätsbildende Stadträume zu realisieren, die von Häusern begrenzt werden.“ Auf diese Weise entstünden „Stadtquartiere, die über eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsvielfalt verfügen“.

Steigender Druck an den Rändern

Doch genügt das, um Nachfragedruck von den deutschen Groß- und Universitätsstädten zu nehmen? „In wachsenden Städten werden wir um eine Neuversiegelung nicht herumkommen, wenn wir nicht katastrophale Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt bekommen wollen“, sagte Difu-Leiter Martin zur Nedden auf der Veranstaltung seines Instituts. „Ergänzendes Bauen im Bestand und

die Revitalisierung innerstädtischer Grundstücke allein werden nicht reichen“, hielt auch Dr. Bernd Hunger, Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V., unlängst an dieser Stelle fest (DW 4/2017, S. 8). „In den großen Städten geht es um den Bau ganzer neuer Wohnsiedlungen und Stadtteile.“ Was die urbane Dichte betrifft, so vertritt Hunger eine dezidiert andere Ansicht als Sulzer: „Dichte allein erzeugt mitnichten Urbanität, sondern nachbarschaftliche Probleme. Neue Wohnsiedlungen und Stadtteile können und sollen nicht die Funktionsdichte und -mischung innerstädtischer Gründerzeitgebiete erreichen.“

Allerdings spricht sich auch Hunger dafür aus, bei der Planung neuer Stadtteile auf eine gute soziale Infrastruktur und eine hohe Gestaltqualität zu achten. Ebenfalls für eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität plädiert Torsten Bölting, Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung GmbH. Es sei gut, dass die Planer heute nicht mehr „brutalistische Entwürfe“ vorlegten, sondern kleinteiliger plant. „Man sollte nicht zehnmal die gleiche Platte nebeneinanderstellen“, verdeutlicht Bölting dies „und auch nicht zehnmal die gleiche Platte, die man dann anders anstreicht.“ Zudem sei es wichtig, unterschiedliche Nutzungen vorzusehen. „Wir sollten“, sagt Bölting, „Räume schaffen, so dass die Menschen sich in ihrem Quartier entfalten können“ – und dazu gehörten auch Treffpunkte, Freizeitangebote und vielleicht Co-Working-Spaces.

„Begriff Siedlungsbau streichen“

„Es ist ganz wichtig, dass es in den Quartieren unterschiedliche Nutzungen gibt“, betont auch Stadtplaner Jürg Sulzer. „Die Zeit der Funktionstrennung ist vorbei. Gewerbe bedeutet heute ▶



Einst Zollfreilager, jetzt ökologisch vorbildliches Wohnviertel: das Freilager in Zürich



Auf dem ehemaligen Zollfreilager in Zürich entstand ein neues Quartier mit rund 1.000 Wohneinheiten und diversen Gewerbeflächen. Trotz erheblicher Dichte strebten die Planer eine hohe Wohn- und Lebensqualität an



Quelle: Trave, Foto: Bernard Mendel

In Lübeck wird das historische Gründungsviertel neu gebaut. Nach Kriegszerstörung und großmaßstäblichem Wiederaufbau in den 1950er/60er Jahren bot sich u. a. nach der Verlagerung einer Schule die Chance, hier wieder ein Stück „alte Stadt“ entstehen zu lassen

Die Slim City, schrieb die Wiener Tageszeitung Der Standard, sei „der steinern-labyrinthischen Dichte von Siena und San Gimignano verwandter als die Blockinnenhöfe mancher ihrer Nachbarn“.

Und die Kosten?

Wohnungswirtschaftler werden nun einwenden: Was nützt uns die schönste städtebauliche Qualität, wenn am Schluss so hohe Baukosten resultieren, dass sich nur wenige die neuen Wohnungen leisten können? Diesen Einwand lässt Torsten Böllting vom InWIS nicht gelten: Der Frankfurter Stadtbaurat Ernst May und die anderen Vertreter der Moderne der 1920er Jahre hätten gezeigt, wie man hohe Qualität zu günstigen Preisen erreichen könne. Die Forderung, Gebäude mit eigener Identität zu schaffen, bedeute auch nicht, dass man nicht im Interesse niedriger Wohnkosten seriell oder modular bauen könne.

Und wie steht es mit dem Konflikt zwischen dem großen Zeitdruck, unter dem die Wohnungswirtschaft und die Kommunen stehen, und der Zeit, die eine gute Planung benötigt? „Es lohnt sich, genügend Zeit in Konzeption und Planung zu investieren“, antwortet Stadtplaner Sulzer. „Die Fehler von einst, wie sie mit dem sozialen Wohnungsbau stets unter Zeitdruck gemacht wurden, sollten nicht wiederholt werden.“

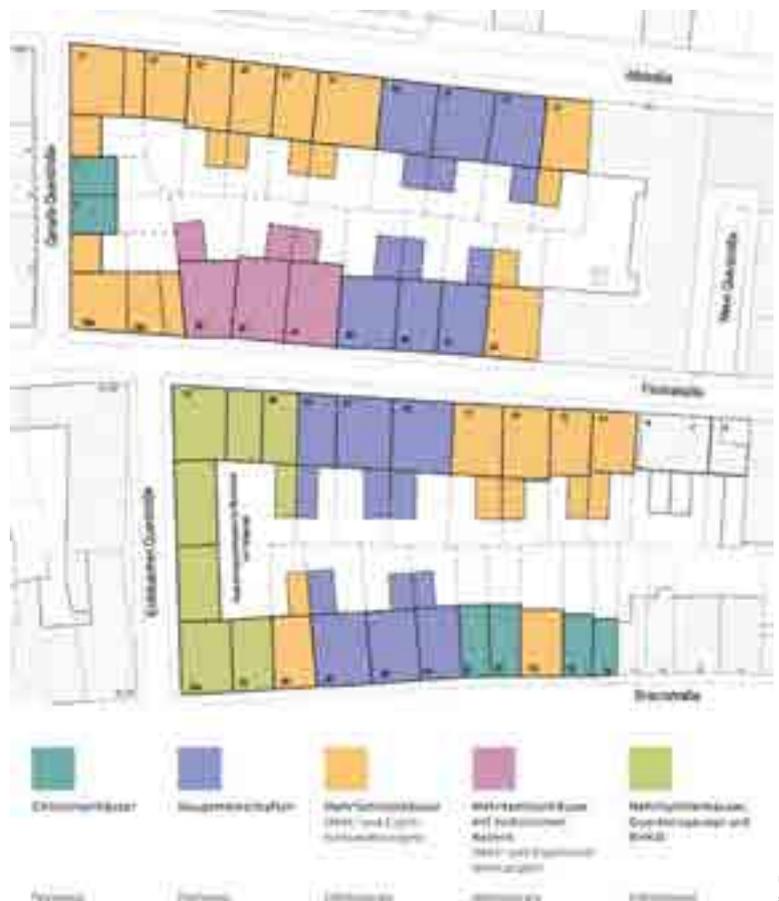
ja nicht mehr kreischende Sägen inmitten von Baublöcken.“ Bei neuen Wohnanlagen sollten die Planer nach Ansicht Sulzers darüber hinaus „stadträumliche Ensembles mit einzelnen Häusern“ realisieren. Das bedeutet für den Stadtplaner: „Den Begriff Siedlungsbau sollten die Stadtplaner aus ihrem Vokabular streichen. Häuser in neuen Stadtensembles sollten ein Gesicht und eine Identität haben.“

Das betont auch das Deutsche Institut für Stadtbaukunst an der TU Dortmund. „Warum nicht wieder schöne, lebenswerte Stadtquartiere bauen statt gesichtsloser, gleichförmiger Wohnsiedlungen auf der grünen Wiese?“, fragt das Institut. Und sein Gründungsdirektor, der Architekt Prof. Christoph Mäckler, sagt: „Die Haustypen der europäischen Stadt gewähren eine soziale und funktionale Mischung. Und das lässt sich übertragen auf die Bedürfnisse unserer Zeit.“

Als vorbildlich betrachten die Vertreter dieser Denkrichtung beispielsweise das Gründungsviertel in Lübeck, das die Hansestadt mit individuellen Häusern in der alten, nach dem Zweiten Weltkrieg aufgelösten Parzellenstruktur realisieren will. Ein „zukunftsweisendes, lebendiges Quartier“ soll nach dem Willen der Stadt auf diese Weise entstehen. Als gutes Beispiel im Ausland gilt die Bebauung des Freilagers in Zürich, wo mit einem Investitions-

volumen von umgerechnet rund 330 Mio. € etwa 800 Wohnungen, 200 Studentenzimmer, eine Kindertagesstätte, Läden und ein Restaurant entstanden sind - und das in hoher Dichte. Wobei eben Dichte ohne Qualität nichts sei, wie Difu-Direktor Martin zur Nedden mit Blick auf die Slim City in der Seestadt Aspern, dem größten Stadtentwicklungsprojekt Wiens, unterstreicht: Dort, so zur Nedden, mangle es bei extrem hoher Dichte an städtebaulicher Qualität. Wobei man nicht lange suchen muss, um eine Gegenstimme zu finden:

Grundstücksvergabe und Gestaltung des Gründungsviertels folgen festgelegten Kriterien



Quelle: Trave

Quelle: Trave

DAS NACHSCHLAGEWERK FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



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

DAS NEUE GRUNDLAGENWERK

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

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch

0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung



Visualisierung des Neubaus
am Hohen Ufer

Bauoffensive

hanova baut in Hannover

Das städtische Wohnungsunternehmen hanova - Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) hat ein 15.570 m² großes Grundstück zwischen Karl-Wiechert-Allee und Wolfsburger Damm im Hannoveraner Heideviertel erworben. Hochtief Building wurde beauftragt, dort 100 Mietwohnungen sowie 14 Doppelhaushälften zu realisieren. Letztere werden von der hanova an Käufer veräußert. 25% der Mietwohnungen



Weitere Informationen:
www.hanova.de

„Nils - Wohnen im Quartier“ Gelebte Nachbarschaftshilfe



Quelle: Bau AG

Mit dem Wohnprojekt „Nils - Wohnen im Quartier“ kommt die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG (Bau AG) dem Wunsch vieler Menschen nach,

selbstbestimmt in der vertrauten Wohnung zu leben - egal ob jung oder alt, Single oder Familie, hilfsbedürftig oder nicht. Nils steht für Nachbarschaftliches, inklusives, lebenswertes, selbstbestimmtes Wohnen. Als Bestandteil des Projekts entstehen im Stadtteil Grübentälchen drei Punkthäuser mit 56 barrierearmen Mietwohnungen in einem Quartier, in dem sich Nachbarn gegenseitig unterstützen. Kooperationspartner der Bau AG ist z. B. ein ambulanter Pflegedienst. Sowohl den Bewohnern des Neubaus als auch den Bewohnern des Quartiers steht ein 24-Stunden-Leistungsangebot zur Verfügung. Die Leistungen können täglich zu- und abgewählt werden, wodurch das Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale gewährleistet wird. Das Herzstück des Projekts ist das integrierte Wohncafé „Die Guud Stubb“. In diesem Sommer haben die Rohbauarbeiten im Grübentälchen angefangen. Bereits weiter fortgeschritten ist das Projekt „Nils - Wohnen im Quartier“ im Goetheviertel. Dort ist der Bezug für September 2017 geplant.



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

Bestandsergänzung

Zehn neue Wohnungen in Frankfurt

Im Auftrag der Volks- Bau- und Sparverein eG hat das Frankfurter Planungsbüro BSMF mbH zehn Wohnungen für 2- bis 5-Personen-Haushalte in der Guaitastraße im Frankfurter Stadtteil Ginnheim realisiert. Der 3-geschossige Neubau wurde überwiegend auf der Fläche einer ehemaligen Garagenanlage errichtet. Mit den Gebäuden der anliegenden Straßen bildet er ein Karree, wobei die dahinterliegende Wiese mit altem Baumbestand dabei als Freifläche erhalten bleibt.

Das Haus wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet - mit Einsatz einer Solaranlage und der Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung. Im Erdgeschoss stehen vier barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen vornehmlich für ältere Personen zur Verfügung. Sechs Wohnungen mit bis zu fünf Zimmern eignen sich für kleinere und größere Familien.



Auf dem ehemaligen
Garagenplatz ent-
standen zehn neue
Wohnungen

Quelle: BSMF



Weitere Informationen:
www.vbs-frankfurt.de

Wohnbauprojekte in Bremen

Neubau, ein Architekturpreis und eine Artenschutzkooperation

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen errichtet im sog. „Lesum-Park“ in Bremen-Nord in vier Gebäuden bis voraussichtlich Herbst 2019 zwischen der Charlotte-Wolff-Allee und der Pastor-Diehl-Straße insgesamt 116 öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen. Nach der Fertigstellung übernimmt die GEWOBA die Wohnungen in den eigenen Bestand. Der Neubau ist Teil des „Sofortprogramm Wohnungsbau“ des Bremer Senats. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 20 Mio. €.

Die Jury zum Deutschen Architekturpreis 2017 hat entschieden, das Neubauprojekt „Bremer Punkt“ der GEWOBA mit einer Auszeichnung und einem Preisgeld in Höhe von 4.500 € zu prämiieren. Die GEWOBA hat den „Bremer Punkt“ gemeinsam mit dem Büro LIN Architekten Urbanisten, Berlin, entwickelt. „Wir haben das Gebäude als seriellen Stadtbaustein konzipiert, der sich aufgrund seiner stadtverträglichen Baumasse als Projekt der städtebaulichen Innenentwicklung auszeichnet“, so die GEWOBA-Projektleiterin und -Architektin Corinna Bühring. Dies hat auch die Jury beeindruckt. In ihrer Begründung heißt es: „Uns haben Projekte überzeugt, die interessante Denkanstöße zur Nachverdichtung und Transformation des gebauten Raumes geben und die gesellschaftliche Auseinandersetzung im Sinne der Nachhaltigkeit fördern.“

Dieser Architekturpreis wird seit 1971 für beispielhafte Bauwerke zur Entwicklung des Bauens in der Gegenwart vergeben. Seit 2011 loben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) sowie die Bundesarchitektenkammer e. V. (BAK) den Preis aus. Im Rahmen einer Artenschutzkooperation arbeitet die GEWOBA an einem weiteren Projekt mit der Karl Kaus Stiftung bzw. seit 2016 dem BUND Bremen zusammen. Das Unternehmen lässt alle Gebäude, bei denen eine Modernisierung geplant ist, vorab artenschutzfachlich prüfen. Dies betrifft jährlich 700 Wohnungen. 2016 machten die Experten vom BUND Bremen an über 50 GEWOBA-Gebäuden 174 Fledermausquartiere und 121 Vogelniststätten ausfindig. Die Gebäudebrüter finden Unterschlupf in Spalten und Öffnungen, die im Laufe der Zeit an Dächern und Fassaden entstehen. Die wildlebenden Tiere unterliegen besonderen gesetzlichen

Mit der Hafenspassage baut die GEWOBA 150 geförderte Mietwohnungen in der Überseestadt



Quelle: GEWOBA



Quelle: GEWOBA, Nikolai Wolff

Preiswürdig: der „Bremer Punkt“



Quelle: Henning Kunze

Mauersegler im Anflug

Schutzvorschriften, die – auch unwissentliche – Zerstörung ihrer Niststätten ist verboten. Ein eigens mit den Naturschützern für die GEWOBA erstellter Leitfaden soll vermeiden, dass durch Dämmung von Fassaden und Dächern Lebensräume verloren gehen. Er regelt den Prozessablauf, den Umgang mit Tierfunden auf der zukünftigen Baustelle und welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Ein Aufwand, der sich nicht nur aus rechtlichen Gründen lohnt, meint Lars Gomolka, Leiter Bestandstechnik des Wohnungsunternehmens: „Nach dem Aufstellen des Gerüsts untersuchen die Artenschützer das Gebäude auf Tierquartiere. So können wir die notwendigen Maßnahmen frühzeitig in den Bauablauf einplanen und Baustopps vermeiden.“

Weitere Informationen:
www.gewoba.de



Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

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

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

Pilotprojekt

Mobile Minimalhäuser für Berliner Dächer



Modell der mobilen Minimalhäuser für Flachdächer

Quelle: Cabin Spacey

Die Berliner Gewobag startet gemeinsam mit Cabin Spacey ein Pilotprojekt. Das Start-Up-Unternehmen hat smarte Modulhäuser für Dachflächen entwickelt. Die „Cabins“ bestehen aus einer äußeren Hülle, die in verschiedenen Größen gefertigt werden kann, und einer inneren Versorgungseinheit, in der alle wohnwichtigen Funktionen wie Bad, Küchenzeile und Bett in einem innovativen Baustein untergebracht sind. Die kleine Einheit verfügt über knapp 25 m² und kann bis zu zwei Personen beherbergen.

Die Gewobag hat insgesamt etwa 1.000 Flachdächer in ihrem Bestand. Nicht überall ist die klassische Dachaufstockung möglich. Hier könnte das Konzept der Minimalhäuser ins Spiel kommen, denn sie sind kleiner, flexibler und können temporär aufgebaut werden. „Unser Ziel ist es, gemeinsam neue Erkenntnisse und kreative Ansätze für den gestiegenen Bedarf an Wohnraum in Berlin aufzuzeigen“, beschreibt Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag, die Kooperation mit Cabin Spacey. Derzeit wird ein geeignetes Dach für das Pilotprojekt gesucht, damit noch 2017 ein erstes Minimalhaus entstehen kann.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de

Ergänzendes Bauen

Wohnraum statt Garagenhof

Die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg errichtet auf einem eigenen Grundstück im Weidweg 82/Ecke Spittelackerstraße ein Mehrfamilien-



Quelle: Familienheim Freiburg

Visualisierung des Neubauprojekts im Weidweg

Weitere Informationen:
www.familienheim-freiburg.de

Verkauf von Eigentumswohnungen

GGG startet Bauträgerprojekt am Brühl

Direkt am Brühl-Boulevard in Chemnitz haben die Arbeiten am Bauträgerprojekt Brühl 32 begonnen. Im Auftrag der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) entstehen bis Mitte des Jahres 2018 fünf Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die fünf 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 84 m² bis 118 m² konnten bereits verkauft werden. Im Erdgeschoss sind noch zwei Gewerbeeinheiten mit Größen von 38 m² und 55 m² verfügbar. Die Abbruch- und Entkernungsarbeiten sind abgeschlossen, derzeit laufen die Rohbau- und Zimmererarbeiten. Das städtische Wohnungsunternehmen investiert insgesamt 1,8 Mio. €



Quelle: GGG

Das Bauträgerprojekt Brühl 32 in Chemnitz

Weitere Informationen:
www.ggg.de

lienhaus mit sechs Mietwohnungen. Dort, wo das KfW-Effizienzhaus 55 in Holzmassivbauweise entsteht, befand sich bislang ein Garagenhof. Der Neubau sorgt mit einem ökologischen Wärmedämmverbundsystem aus Holzfaserplatten für einen niedrigen Energieverbrauch und ein behagliches Raumklima. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe.

Der Wohnungsmix setzt sich aus je einer 2- und 5-Zimmer-Wohnung, zwei 3-Zimmer- sowie zwei 4-Zimmer-Wohnungen zusammen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Garten- bzw. Dachterrasse; die weitere Ausstattung sieht raumhohe Fenster, Fußbodenheizung und bodenebene Duschen vor. Alle Stockwerke sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Im Kellergeschoss befinden sich Mieterkeller, Räume für die Haustechnik und je ein Fahrrad- und Trockenraum. Insgesamt investiert die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg rund 1,8 Mio. € in ihr Neubauvorhaben.

Neubauprojekte in Schleswig-Holstein

Flüchtlingsunterkunft und Mietwohnungen

Nach rund 13 Monaten Bauzeit ist das Bauvorhaben an der Theodor-Storm-Straße von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG feierlich an die Stadt Bad Segeberg übergeben worden. Es handelt sich um das erste von landesweit vier Bauprojekten nach dem Kieler Modell, das die Genossenschaft in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Kommunen errichtet. Dieses Gebäudekonzept erfüllt die Standards des sozialen Wohnungsbaus und sieht zwei Phasen der Nutzung vor: zunächst die Unterbringungen von Asylbewerbern, anschließend Wohnraum für Studenten, Familien oder Senioren.

Errichtet wurden zwei mehrgeschossige Wohngebäude, die mit einem Flachbau verbunden sind. Zunächst finden pro Ebene bis zu 20 Flüchtlinge Platz, wobei sich jeweils zwei Personen ein 12 m² großes Zimmer teilen. Im Mittelbau sind Küchen, Bäder und Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung untergebracht. Die Ausstattung ist zweckmäßig und schlicht. Balkone oder Aufzüge sind erst für die spätere Nutzung vorgesehen. Für eine Zeit von fünf bis zehn Jahren mietet die Kommune das Objekt für die Flüchtlingsunterbringung an, danach übernimmt die Wankendorfer den Umbau und die Bewirtschaftung. Das Gebäude wurde auf einem eigenen Grundstück der Wankendorfer errichtet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf knapp 2 Mio. €. Die späteren Umbaukosten werden mit etwa 265.000 € veranschlagt. Neben Bad Segeberg wird auch in Bad Bramstedt und Lütjenburg Wohnraum nach dem Kieler Modell geschaffen.

15 Mietwohnungen entstehen außerdem bis Herbst 2017 in der Straße Seilereie 10 und 12 in Kronshagen bei Kiel. Die Wankendorfer engagiert sich mit dem Projekt erstmals in Kronshagen. Neun der 15 Wohnungen sind öffentlich gefördert, sechs freifinanziert. Die zwölf 2-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 49 m² und 60 m², die drei 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 73 m² und 77 m² groß. Jede Wohnung verfügt über einen Tiefgaragen-Stellplatz bzw. Stellplatz. Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen ist mit 5,65 €/m² veranschlagt, die der freifinanzierten Wohnen mit ca. 9 €/m².

Bauvorhaben
Kronshagen



Quelle: Timo Wille Fotografie

„Das muss aus unserer Sicht nicht das einzige Vorhaben in Kronshagen bleiben“, sagte Wankendorfer-Vorstand Bernd Hentschel anlässlich des Richtfests. „Wenn sich weitere Möglichkeiten für Bauvorhaben bieten, dann sind wir als Baugenossenschaft interessiert.“



Quelle: Christina Tönnsen

Der Neubau nach dem Kieler Modell in Bad Segeberg

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de



KIRCHHOF PROWOH®
digitale
Rechnungsprüfung



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

Die denkmalgeschützte Fassade des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses in Eppendorf

Ehemaliges Krankenhaus MARTINI44 für ein bunteres Eppendorf

Auf dem Bethanien-Gelände in Hamburg-Eppendorf haben Mitte Mai die Hochbauarbeiten für MARTINI44 begonnen. Hinter der denkmalgeschützten Fassade des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses in der Martinistraße errichtet die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) ein Quartier der besonderen Art.

Den Mittelpunkt bilden 90 Genossenschaftswohnungen, z. B. im zweiten Förderweg mit einer anfänglichen Nettokaltmiete von 8,30 €/m². Für das eher hochpreisige Eppendorf ist das ein sehr attraktives Angebot. Vor allem günstige Familienwohnungen werden hier gebaut (siehe DW 8/2015, S. 26). Zum Gesamtobjekt MARTINI44 gehört auch die Baugemeinschaft Martinis, die insgesamt 24 Wohnungen im ersten Förderweg beziehen

Weitere Informationen:
www.bve.de



Quelle: BVE

wird. Diese Baugemeinschaft ist ein Wohnprojekt von überwiegend älteren Menschen. Hinter der historischen Fassade entsteht zudem ein neues Zentrum für Kultur, Gesundheit und Soziales. Neben dem Kulturhaus Eppendorf, dem Stadtteilarchiv Eppendorf und dem Quartiersbüro des lokalen Netzwerkes „MARTINlerLEBEN“ wird die „Hamburgische Brücke“, eine traditionsreiche Gesellschaft für private Sozialarbeit, dort mit mehreren Einrichtungen vertreten sein.

Für dieses Projekt beschreitet der BVE auch energetisch neue Wege: So wird ein Großteil der Wärme aus Umgebung und Gebäuden dem Heizungssystem wieder zugeführt. Hierbei setzt das Unternehmen erstmalig einen großen Eisspeicher in Verbindung mit einer Gaswärmepumpe ein.

Dresden-Prohlis Nachbarschaftshilfe erleichtert Aufzugtausch

1980 wurden die 10-geschossigen Hochhäuser vom Typ IW 67 am Jacob-Winter-Platz 3-7 in Dresden-Prohlis errichtet. Nun musste die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e. G. (WGS) die in die Jahre gekommenen Aufzüge austauschen. Die Baumaßnahme war zwar



Quelle: WGS

Die Hochhäuser am Jacob-Winter-Platz 3-7 in Dresden-Prohlis

schneller abgeschlossen als ursprünglich kalkuliert, dennoch mussten die Hausbewohner gut 24 Tage ohne Fahrstühle auskommen. Damit dies nicht zu Problemen führt, wurden den 198 Bewohnern verschiedene Hilfeleistungen angeboten und nachgefragt, wer hilfsbedürftige Hausbewohner unterstützen kann, solange der Fahrstuhl außer Betrieb ist. „Da ging es um ganz simple Sachen wie Post holen, kleine Botengänge machen, Müllentsorgung oder die Unterstützung beim Einkaufen“, berichtet Dana Jacob, Sprecherin der WGS. „143 Mitglieder haben sich bei uns zurückgemeldet, davon haben 20 um Hilfe gebeten und 38 ihre Hilfsbereitschaft angeboten.“ Für die Bewohner von zwei Wohnungen stand je eine Gästewohnung der WGS als Ausweichunterbringung zur Verfügung. Einer weiteren Familie, in der ein Familienmitglied körperlich eingeschränkt ist, wurde ein Hotel organisiert. Vier ältere Mitglieder sind in einer Kurzzeitpflege betreut worden und eine Rollstuhlfahrerin wurde mit Unterstützung der Johanniter täglich aus ihrer Wohnung heraus- und wieder hineingetragen.

Die fünf neuen Aufzüge haben größere Kabinen ohne Trenntüren, was die Nutzungsmöglichkeiten deutlich verbessert. Die WGS investierte insgesamt 450.000 €. Für die Mieter entstehen keine Mehrkosten.

Weitere Informationen:
www.wgs-dresden.de

Wohnen für verschiedene Lebensentwürfe GWG belebt „Sendlinger Wüste“

Auf einer tortenstückförmigen Brache am Herzog-Ernst-Platz, der sog. „Sendlinger Wüste“, realisiert die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH auf einer Fläche von 9.900 m² ein Projekt, das Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbindet. Hier werden 167 Wohnungen für Haushalte verschiedener Einkommensstufen entstehen.

Ein Highlight bildet das Boarding House mit möblierten Appartements für kurz- und mittelfristige Aufenthalte. Mit diesem Angebot will das Wohnungsunternehmen mit dem Trend gehen. „Der Bau von Gebäuden mit Wohnen auf Zeit ist für uns Neuland“, sagt Christian Amlong, Sprecher der GWG-Geschäftsführung. „Wir sehen dies aber als eine notwendige Anpassung an die sich ändernden Lebensformen, die eine große räumliche Flexibilität erfordern“, so Amlong weiter.

Zudem errichtet die GWG München Wohnungen für Auszubildende und städtische Bedienstete. Ein Teil der Wohnungen wird von der Münchner Aidshilfe angemietet und bewirtschaftet. Die katholische Frauenhilfe erhält Wohnungen für die Aufnahme in Not geratener Frauen sowie Räume für Betreuung und Verwaltung. Ein Restaurant der Münchner Aidshilfe, ein Haus für Kinder und ein Supermarkt sollen die Nahversorgung verbessern. Außerdem sind in dem Neubauprojekt eine Tiefgarage, ein Carsharing-Angebot und eine Ladestation für Elektroautos vorgesehen, um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen.

Die Architekturentwürfe für das Projekt konnten im Mai im Referat für Stadtplanung und Bauordnung besichtigt werden. „Hinsichtlich der Nutzungsvielfalt stellte der Zielekatalog hohe Anforderungen an die Wettbewerbsteilnehmer. Der Siegerentwurf hat die Kombination aus diesen vielen verschiedenen Nutzungsformen am besten umgesetzt“, so Gerda Peter, GWG-Geschäftsführerin. Der Entwurf von Steidle Architekten mit Liebold+Aufermann Landschaftsarchitekten setzt auf eine durchgängige Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Geschossen und einem erhöhten Kopfbau an der Pfeufferstraße. Der Entwurf verspricht einen adressbildenden Abschluss für das Quartier, sagte Gerda Peter.



Quelle: steidle architekten

Die zukünftige Bebauung der „Sendlinger Wüste“

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

**Baumit
CreativTop**

Was bietet Ihnen kreative Gestaltungsvielfalt an der Fassade?

Strukturen von glatt bis grob mit einem Putz.

Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Ob gerillt, vermischt, feinporig, grobkörnig oder spiegelglatt – diese und unzählige Fassadenstrukturen mehr können mit CreativTop Realität werden.



Ideen mit Zukunft.

**BAU
MIT**
baumit.com

Großprojekt in Hamburg

Wohnen am Tarpenbeker Ufer



Quelle: Dreidesign

Die Fertigstellung des Gesamtprojekts Tarpenbeker Ufer ist für Ende 2021 vorgesehen

Rund 750 Wohnungen entstehen auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofes in Hamburg-Groß Borstel am Tarpenbeker Ufer. Das Wohnungsbauprojekt wird von der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH realisiert. Die Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter eG (BGFG) lässt auf dem Areal zwei Wohnanlagen mit insgesamt 210 Wohnungen errichten, von denen die ersten Ende 2018 bezogen werden können. Die Erschließungsarbeiten haben bereits im Herbst 2016 begonnen. Die Fassaden werden teils hell verputzt, teils mit Backsteinelementen gestaltet. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, Dusch- oder Wannenbäder und Einbauküchen sowie Glasfaser-Multimediaanschlüsse. Sie sind über Aufzüge erreichbar und barrierearm. Die Wohnanlagen erreichen den Standard KfW-Effizienzhaus 70 und werden über zwei Gas-Brennwert-Blockheizkraftwerke beheizt.

Weitere Informationen:
www.bgfg.de

Wohnungsbauoffensive Regensburg

303 Wohnungen in der ehemaligen Nibelungenkaserne

Die Stadtbau GmbH Regensburg investiert 64 Mio. € in neuen Wohnraum. Auf einem Teil der ehemaligen Nibelungenkaserne baut die kommunale Tochter 303 Wohnungen. 161 davon entstehen als geförderter Wohnungsbau nach dem EOF-Modell (einkommensorientierte Förderung) des Freistaates Bayern. Das neue Wohngebiet zeichnet sich durch seine bevorzugte Lage im Regensburger Süden aus. Die Stadt ist in fünf Minuten per Fahrrad oder Bus erreichbar, in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Bildungsinstitute und das Universitätsklinikum. Die Bebauung des östlichen Wohnbaufeldes (Lore-Kullmer-Straße 1-35) erfolgt in vier Abschnitten, die sich bereits im Bau befinden. Komplett über alle Bauabschnitte hinweg entsteht eine Tiefgarage, die das gesamte Wohnquartier vom ruhenden Verkehr befreit. Voraussichtlich können die ersten Mieter bereits Anfang 2018 ihr neues Zuhause beziehen. Die Stadtbau vermietet alle Wohnungen in einem Vergabesystem, das insbesondere Bedürftigkeits- und Dringlichkeitskriterien berücksichtigt.

Weitere Informationen:
www.stadtbau-regensburg.de

LITERATURTIPP

Umgang mit Bauten der 1960er und 70er Jahre

Noch immer gelten Kirche, Schloss und Fachwerkhaus als Inbegriff des Baudenkmals. Doch wie steht es mit Großwohnsiedlungen, Einkaufszentren oder Campus-Unis? Seit gut zwei Jahrzehnten nimmt die Denkmalpflege in ganz Europa die Bauten der Jahre zwischen 1960 und 1980 verstärkt in den Fokus. Dennoch bleiben sie ein schwieriges Erbe: oft zu groß, schwer zu nutzen und in schlechtem Zustand. So droht die Architektur einer ganzen Generation zu verschwinden, bevor sich die Gesellschaft ihrer potenziellen historischen oder künstlerischen Bedeutung bewusst werden konnte. Welche Werte und Wahrnehmungen knüpfen sich an die Architektur der späten Moderne? Mit welchen Begründungen und Inventarisationsstrategien gelangen Bauten dieser Zeit auf die Denkmallisten? Diesen Fragen geht das Buch „Welche Denkmale welcher Moderne? Zum Umgang mit Bauten der 1960er und 70er Jahre“ erstmals im europäischen Vergleich und in interdisziplinärer Perspektive nach. Eine Sammlung von Fallbeispielen ergänzt den Einblick in die Denkmaldebatten um die Spätmoderne.



Quelle: Jovis

„Welche Denkmale welcher Moderne? Zum Umgang mit Bauten der 1960er und 70er Jahre“, Frank Eckardt/Hans-Rudolf Meier/Ingrid Scheurmann/Wolfgang Sonne (Hrsg.), Jovis, 324 Seiten, € 38,00, ISBN 978-3-86859-443-0



Quelle: Stadtbau GmbH Regensburg

Auf dem ehemaligen Kasernengelände in Regensburg entstehen 303 bezahlbare Wohnungen

Zukunftweisendes Neubauprojekt

Lübecker Bauverein eG realisiert Großvorhaben „Wohnquartier für Jung und Alt“

Seit Ende 2014 hat der Lübecker Bauverein seine Neubautätigkeit wieder aufgenommen. In den nächsten Jahren errichtet die Genossenschaft ca. 400 Wohnungen für die Menschen der Hansestadt Lübeck. Bis zum Jahr 2022 wird in Lübeck im Stadtteil St. Jürgen ein Neubauvorhaben für Jung und Alt realisiert.



Heike Heckmann
Abteilungsleiterin Marketing
Lübecker Bauverein eG

Unter dem Projekttitel „Wohnquartier für Jung und Alt“ wird in einem der begehrten Lübecker Stadtteile ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Wohnformen und differenziertem

Wohnungsmix für unterschiedliche Generationen entstehen. Bereits Ende November 2014 war der offizielle Baubeginn für die bis zum Jahr 2022 andauernde Großbaumaßnahme in Lübeck-St. Jürgen in der Ratzeburger Allee, mit der eine attraktive Vielfalt urbaner Wohnformen geschaffen wird.

Architekturwettbewerb entschieden

Um ein bestmögliches Architekturergebnis zu erzielen, wurde ein konkurrierendes Gutach-

terverfahren ausgelobt. Aus diesem städtebaulichen Ideenwettbewerb ging der Entwurf des Architekturbüros Dissing + Weitling Architecture aus Kopenhagen als Siegerentwurf hervor. Die Dänen überzeugten mit einer Inszenierung des Kontrastes zwischen straßenseitiger, verdichteter Bebauung und rückwärtiger Bebauung mit vielen kleinen Einheiten, Hofsituationen, Dachterrassen und vielseitigen Fensterformen sowie mit unterschiedlich nutzbaren Außenflächen. Bei ihrem Entwurf hatten sich die Architekten von ▶



Die heutige neue Bebauung, 1. bis 3. Bauabschnitt, in der Ratzeburger Allee; dahinter die noch bestehende Altbebauung aus den 50er Jahren



Ratzeburger Allee in den 1950er Jahren

Details der Lübecker Altstadt inspirieren lassen. Bei den Neubauten handelt es sich um eine Ersatzbebauung, die notwendig wurde, weil die vorhandenen Gebäude nicht mehr den aktuellen Baustandards entsprachen. Ziel des Entwurfes war, ein Wohnkonzept zu entwickeln, welches ein möglichst weit gefächertes Nutzerspektrum erreichen sollte. Singles, Familien, ältere Menschen und Studenten werden dort in jeder Lebensphase

ihr neues Zuhause finden. Auch ein Angebot für ältere Menschen, die Unterstützung benötigen, wird in den späteren Bauabschnitten realisiert. Die Planung greift die bestehende stadträumliche Situation auf und entwickelt sie weiter. Die prägenden Dimensionen des Straßenraums bleiben erhalten. In der straßenabgewandten Zone wird das Gebäudeensemble in platzartige Aufweitungen und akzentuierende Öffnungen gegliedert.



Straßenansicht der Bebauung

Ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien zeigt sich auch in der architektonischen Formensprache. Die Wohnungstypen reichen von der zeilenartigen Wohnbebauung an der Ratzeburger Allee über Stadtvillen bis hin zu Reihenhäusern. Die gesamte Vielfalt der Gebäudetypen und deren Nutzungskonzepte wird sich aber erst nach Fertigstellung aller Bauabschnitte erschließen, wenn das gesamte Quartier als Ensemble fertig gestellt wurde.

Realisierung in sechs Abschnitten

Auf dem insgesamt ca. 20.000 m² großen Grundstück werden insgesamt ca. 220 Genossenschaftswohnungen entstehen. Die Umsetzung der Großbaumaßnahme ist in sechs Bauabschnitten geplant.

Alle Wohngebäude der ersten drei Bauabschnitte werden in 2017 fertig gestellt sein. Sie sind durch eine klare, lineare 3- bis 4-geschossige straßenbegleitende Bebauung geprägt. Die kleinteilige 2-geschossige Einzelhausbebauung im rückwärtigen Bereich kennzeichnet die Hofsituation.

Im März 2016 wurde bereits der 1. Bauabschnitt abgeschlossen. In den vier neuen Wohngebäuden entstanden 36 Genossenschaftswohnungen, davon 32 im Rahmen der vereinbarten Förderung mit Landesmitteln. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben Wohnflächen zwischen 50 m² und 83 m² und sind barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet, sodass ein Leben in diesen Wohnungen bis ins hohe Alter gesichert ist. Individuelle Küchen, Duscbäder bzw. Vollbäder, Bodenbeläge, Loggien bzw. Terrassen, Gründächer, Fahrrad- und Wäscheräume und eine Tiefgarage gehören zur Gesamtausstattung des Neubaus. Attraktiv gestaltete Außenanlagen mit einem Bouleplatz runden das neue Wohnquartier ab.

Die ersten Wohnungen des 2. Bauabschnittes wurden im Frühjahr dieses Jahres an die neuen Mieter übergeben.

Hier entstehen weitere 55 Genossenschaftswohnungen in zweireihiger Bebauung. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind 50 bis 96 m² groß, von diesen wurden sechs Wohnungen als Maisonette-Variante gestaltet. Ein Penthouse mit ca. 113 m² Wohnfläche und großzügiger Dachterrasse ergänzt das Wohnungsangebot. Der 3. Bauabschnitt wird im Herbst 2017 fertig gestellt. Hier entstehen weitere 14 Wohneinheiten, davon elf Wohnungen mit insgesamt 44 Zimmern für das studentische Wohnen mit öffentlichen Fördermitteln.

Energetisches Konzept

Durch die Nutzung von Wärmeenergie aus Schmutzwasser hebt sich das Bauvorhaben sowohl



durch energetische Einsparungen als auch CO₂-Reduzierung von Bauvorhaben mit herkömmlicher Wärmegewinnung ab. Es wird ca. 80 % der gesamten Wärmeenergie, die zum Beheizen der Gebäude notwendig ist, aus dem Schmutzwasser eines angrenzenden Schmutzwassersammlers gewonnen.

Zur Erreichung der notwendigen Temperaturen werden drei Gas-Wärmepumpen eingesetzt.

Fazit

Der Lübecker Bauverein schafft durch werterhaltende Maßnahmen mit Investitionen in den

Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung zukunfts-fähigen Wohnraum für die Hansestadt Lübeck. Die aktive Neubautätigkeit in altstadtnahen Quartieren setzt Maßstäbe für mehr Lebensqualität der Mitglieder und ist für die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft von strategischer Bedeutung. ■

125 JAHRE LÜBECKER BAUVEREIN

Die Lübecker Bauverein eG feierte im Mai 2017 ihr 125-jähriges Jubiläum. Gegründet wurde die Genossenschaft in Zeiten der Wohnungsnot. Am 31. März 1892 riefen Bürger aus allen Bevölkerungsschichten den Lübecker gemeinnützigen Bauverein als gemeinschaftliche Antwort auf diese Herausforderung ins Leben. Damals drängten infolge der Industrialisierung immer mehr Menschen vom Land in die Stadt, um in den neuen Fabriken einen Broterwerb zu finden. Die über 100 Gründungsmitglieder des Bauvereins wollten vorrangig bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener schaffen. In den vergangenen 125 Jahren kam es in Lübeck durch umfangreichen Zuzug wiederholt sogar zu dramatischer Wohnungsnot, etwa durch Flüchtlinge und Vertriebene nach dem Zweiten Weltkrieg oder nach dem Fall der Mauer 1989 durch

Menschen, die aus den neuen Bundesländern kamen. Inzwischen sind es u. a. Migranten aus anderen Ländern, die in Lübeck ein neues Zuhause suchen.



Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 bewirtschaftet die Genossenschaft 5.535 eigene Wohneinheiten (Vorjahr: 5.471 WE), davon 2.706 öffentlich geförderte Wohneinheiten sowie 852 Wohneinheiten für Dritte. Die Mitgliederzahl beträgt 9.321 (Vorjahr: 9.037).

Weitere Informationen:
www.luebecker-bauverein.de



Anlässlich des 125-jährigen Jubiläums der Genossenschaft wurde im Foyer der Geschäftsstelle eine Ausstellung eröffnet

Jubiläumsfeier in der Kulturwerft Gollan mit 270 Gästen



Quelle: Lübecker Bauverein eG



Die Touchscreens in den Eingängen der HWF-Gebäude sind vandalismussicher

Quelle: Tele Columbus

Digitales Schwarzes Brett Infoscreens für die HWF

Die Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG (HWF) stellt die Kommunikation mit ihren Mitgliedern auf eine neue Grundlage: In den 493 Hauseingängen haben die Zettelkästen künftig ausgedient und werden durch Infoscreens ersetzt. Die Installation der internet-verbundenen Anlagen sowie Service und Betrieb werden vom Kabelnetzbetreiber Tele Columbus übernommen.

Aushänge und Bekanntmachungen können auf diese Weise tagesaktuell verändert werden. Zusatzinformationen vom Apothekennotdienst oder Busfahrplan bis hin zur Wettervorhersage sorgen für weitere Aufmerksamkeit unter den Bewohnern. Über einen persönlichen PIN-Code lassen sich zusätzlich Arbeitsleistungen und Anwesenheitszeiten des Hausmeister- und Reinigungspersonals erfassen, und auch Smart-Meter-Messdaten könnten abgefragt werden.

Die HWF ist nach eigenen Angaben das erste Wohnungsunternehmen in Deutschland, das seinen gesamten Wohnungsbestand mit den Smart Infoscreens des Anbieters ausstattet.



Weitere Informationen:
www.wgfreiheit.de



Repräsentanten von Getec, Stadtwerke Thale, Deutsche Wohnen und BS Energy nach dem Closing des Kaufs der Stadtwerke Thale

Quelle: Getec

Erwerb der Stadtwerke Thale Deutsche Wohnen stärkt Partnerschaft

Der Magdeburger Energiedienstleister Getec Wärme & Effizienz AG und die Deutsche Wohnen AG haben die seit 2013 bestehende strategische Partnerschaft erweitert. Über das gemeinsame Joint Venture G + D Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G + D) haben die Unternehmen 100% der Gesellschaftsanteile an den Stadtwerken Thale von BS Energy erworben. Der Verkauf ist vom Bundeskartellamt freigegeben worden. Die G + D steigt mit dem Erwerb der Stadtwerke erstmalig in das Endkundengeschäft ein. „Mit dem gemeinsamen Erwerb der Stadtwerke

Thale konnten wir unsere bestehende Kooperation mit der Getec Wärme & Effizienz AG erfolgreich erweitern und unsere Partnerschaft auf ein breiteres Fundament auch außerhalb der Versorgung der Immobilienbestände der Deutsche Wohnen Gruppe stellen. Durch den Erwerb werden wir die Ertragskraft der G + D signifikant steigern“, sagte Lars Dormeyer, Managing Director der Deutsche Wohnen AG.

G + D hat Anfang April 2017 bereits rund 80.000 Einheiten mit Primärenergie oder Wärme versorgt.



Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com



Unter Viernheims Straßen entsteht ein 12 km langes Glasfasernetz

Schnelles Internet

Baugenossenschaft stattet Bestand mit Glasfaser aus

Die Kabel Viernheim GmbH – ein Gemeinschaftsunternehmen der Stadtwerke und der Baugenossenschaft Viernheim eG – hat die Tiefbauarbeiten für den ersten von drei künftigen Glasfaserringen abgeschlossen. Zunächst 1.800 angeschlossene Haushalte sollen ab 2018 schnelle Internetzugänge, ein umfassendes TV-Programmangebot und günstige Telefondienste erhalten. Damit wird ab dem Start bereits ca. jeder achte Haushalt in der Stadt an das Viernheimer Netz angeschlossen sein. Kern des Projekts sind drei Glasfaserringe mit einer Gesamtlänge von

12 km. Von 55 Verknüpfungsstellen aus werden weitere Glasfaserleitungen bis an die einzelnen Wohngebäude verlegt und dort mit der Verkabelung innerhalb der Häuser verbunden. Die Verkabelungen in den Häusern basieren auf bereits vorhandenen Koax-Breitbandkabeln und teilweise auch Glasfaserkabeln bis in die Wohnungen. Ein schneller Internetzugang und ein großes Angebot an Fernsehsendern seien heute eine Grundanforderung, erklärte Rolf Sax, Vorstand der Baugenossenschaft und Geschäftsführer der Kabel Viernheim GmbH.

Weitere Informationen:
www.bgvhm.de

Preis der IHK

KlimaSchutzPartner des Jahres

Die Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin hat den Preis „KlimaSchutzPartner des Jahres“ in der Kategorie „erfolgversprechende und innovative Planungen“ gewonnen. Mit dem Preis der IHK Berlin wurde das Projekt „Wohnpark Mariendorf: Dachgeschossneubau und energetische Sanierung“ gewürdigt. Es umfasst eine komplette Sanierung der bisherigen 734 Bestandswohnungen und den Neubau von 73 Dachaufbauten und 73 Wohnungen bis 2018.

„Mittels intelligenter Verknüpfung von energetischer Modernisierung, Schaffung von neuem Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch, der Berücksichtigung des demographischen Wandels und dem Einsatz neuer Technologien und Innovationen rund um die Energie entsteht ein Modellprojekt für die Smart City und eine Blaupause für andere Quartiere dieser Art“, sagte Gewobag-Vorstand Snezana Michaelis.



Gewobag-Vorstand Snezana Michaelis (3. v. l.) bei der Preisverleihung

Weitere Informationen:
www.gewobag.de



1. GMV ist der weltweite einzige Aufzugshersteller, der mit seinen Aufzugsanlagen die Politik des „non proprietary“ exklusiv verbindet. Dies bedeutet sowohl für Betreiber als auch für Wartungsbetriebe den absolut uneingeschränkten Zugang zur Wartung und benötigter Verschleiß- und Ersatzteile.
2. Als einziger Hersteller richten wir unser Handeln und Forschen auf die Langlebigkeit unserer Produkte aus, um Ihnen als Ziel während des Produktlebenszyklus von 20 Jahren bis zu 50% der Kosten einsparen zu können.
3. Mit über 800.000 im täglichen Einsatz stehenden Aufzugsanlagen steht GMV, als einer der wenigen, global agierenden Hersteller, mit einer echten 10-Jahres-Garantie für seine Produkte ein.
4. Wir sind aufgrund der hohen Fertigungstiefe und umfangreicher Qualitätsprüfungen in der Lage, unseren Betreiberkunden diese Garantie in Verbindung mit langer Lebensdauer und minimalem Wartungsaufwand anbieten zu können.
5. Mit GMV 10 ist Ihr Aufzugsbauer bei Erwerb und Einbau einer unserer Anlagen in der Lage, Ihnen einen Wartungsumfang mit unserer 10-Jahres-Garantie inkl. Ersatzteile anbieten zu können. So werden Sie als Betreiber vor ungeliebten Überraschungen und intransparenten Folgekosten verschont.

Für weitere Informationen wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihren freien, mittelständischen Aufzugsbetrieb oder fragen Sie doch bei GMV oildynamic direkt an.
WWW.OILDINAMIC.DE



KONTAKT: GMV OILDINAMIC
Gewerbestraße 9 - D-85652 Landsham bei München
Tel.: 089 90 48 35 - 45 - info@oildynamic.de

BIM für den Wohnungsbau

Start mit Köpfchen

In der Baubranche hält das Building Information Modeling (BIM) bereits Einzug. Für zukunftsorientierte Wohnungsunternehmen stellt sich daher die Frage, wie sie die Methode in ihre Projekte einführen können. Was notwendig ist für eine BIM-Strategie und wie erste Projekte mit der neuen Methode abzuwickeln sind, wird an einem Beispiel erläutert.



Simon Dietzfelbinger
Senior Projektpartner
Drees & Sommer AG
Stuttgart

Effiziente Bauprojekte, vernetzte Informationen, weniger Risiken für Termine und Kosten – die Methode Building Information Modeling hat ihre Vorteile. Auch die Politik hat das erkannt: Nach dem Stufenplan vom Verkehrsminister Alexander Dobrindt für die Einführung von BIM bei Infrastrukturprojekten informierte auch das Bundesbauministerium im Februar 2017, dass es die Methode fördern will. Anwendung findet sie ab sofort bei allen zivilen Hochbauprojekten des Bundes mit einem Bauvolumen von mehr als 5 Mio. €. Damit setzt der Bund ein Zeichen. Die Frage ist nicht mehr, ob BIM kommt, sondern wie Unternehmen das Thema angehen und aus dem Wandel den größten Nutzen schöpfen.

Was kann BIM

Mit BIM entsteht das Gebäude zunächst als digitales Modell und wird erst dann in der Realität umgesetzt. Alle Planungsinformationen werden dabei in einem zentralen System gespeichert – sie werden digital erfasst, vernetzt und fortlaufend abgeglichen. Was BIM aber vor allem auszeichnet, ist die neue Art der Zusammenarbeit. Das BIM-Modell dient als Kommunikationsgrundlage und vereint alle relevanten Informationen: von der Objektbibliothek und Kostendatenbank bis hin zu den CAD- und BIM-Vorgaben. Dadurch stimmen sich die Projektbeteiligten schneller ab. Gleichzeitig steigt die Transparenz. Ändert beispielsweise der Architekt seinen Entwurf, können die betroffenen Fachplaner ihre Daten im System anpassen und Verzögerungen und Fehler ver-

meiden. Die hinterlegten Informationen können außerdem über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes genutzt werden. Dadurch lassen sich z. B. Umbauten oder verschiedene Möblierungsvarianten im bestehenden BIM-Modell schnell untersuchen.

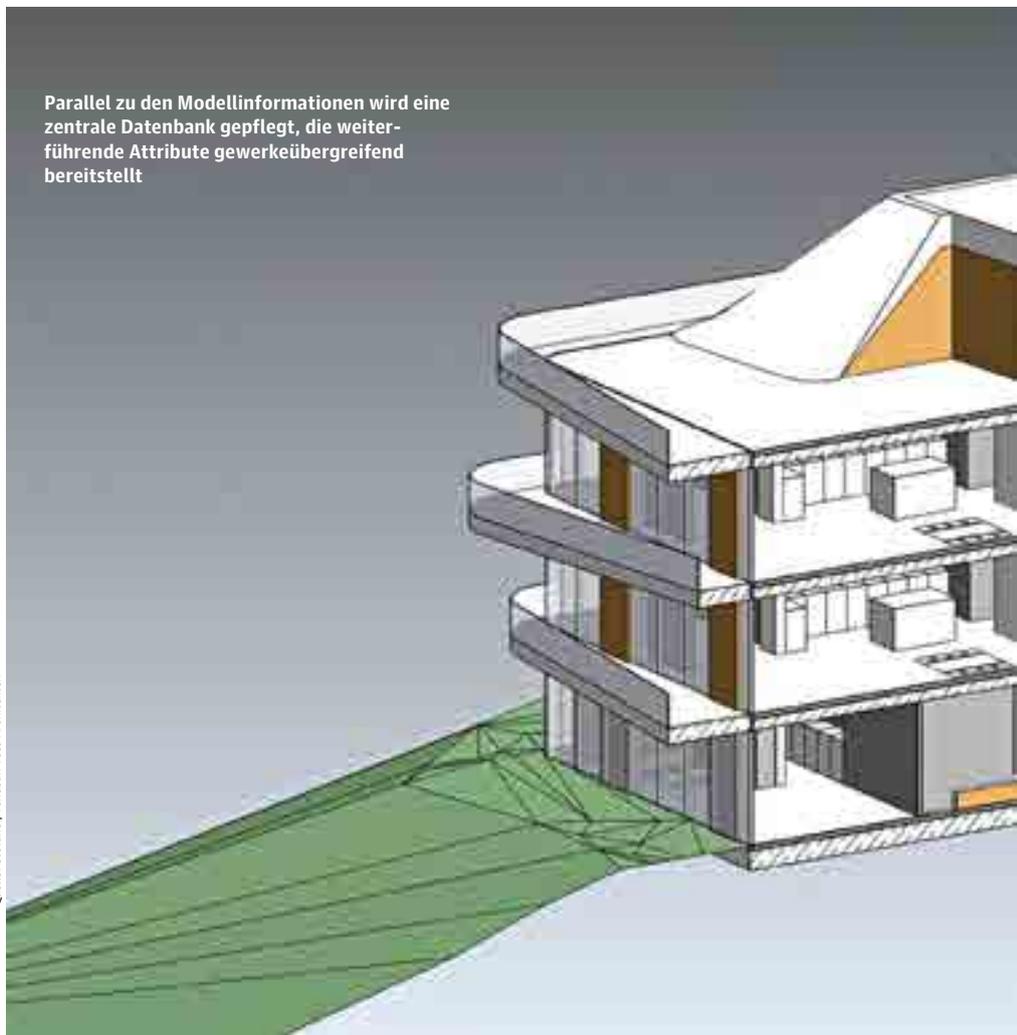
Am Anfang steht die Strategie

Auch in der Wohnungswirtschaft gilt: Unternehmen haben unterschiedliche Aufgaben, Bedürfnisse und Strategien. Während im hochwertigen Segment die vertriebsorientierte Aufbereitung der Projekte eine zentrale Rolle spielt, ist es für

Was BIM aber vor allem auszeichnet, ist die neue Art der Zusammenarbeit. Das BIM-Modell dient als Kommunikationsgrundlage und vereint alle relevanten Informationen: von der Objektbibliothek und Kostendatenbank bis hin zu den CAD- und BIM-Vorgaben.

Parallel zu den Modellinformationen wird eine zentrale Datenbank gepflegt, die weiterführende Attribute gewerkeübergreifend bereitstellt

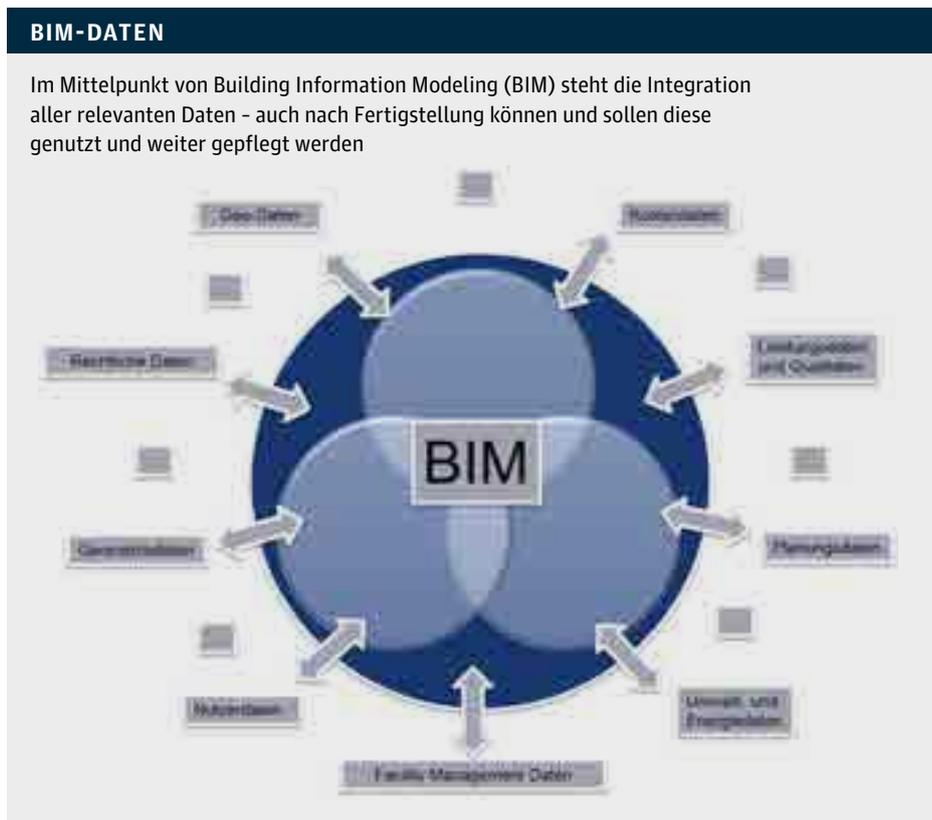
Quelle: Stofanz/Tchoban Voss Architekten



Wohnungsunternehmen wesentlich, dass sie die errichteten Gebäude später auch gut verwalten können. Wie Bauherren mit BIM umgehen sollen, ist nicht in Stein gemeißelt. Je nach Schwerpunkt variiert die Herangehensweise. Sie orientiert sich immer an den formulierten Zielen und Anforderungen. BIM bietet einen Mehrwert sowohl für das Kundenmanagement während der Projektentwicklung als auch für die spätere Verwaltung.

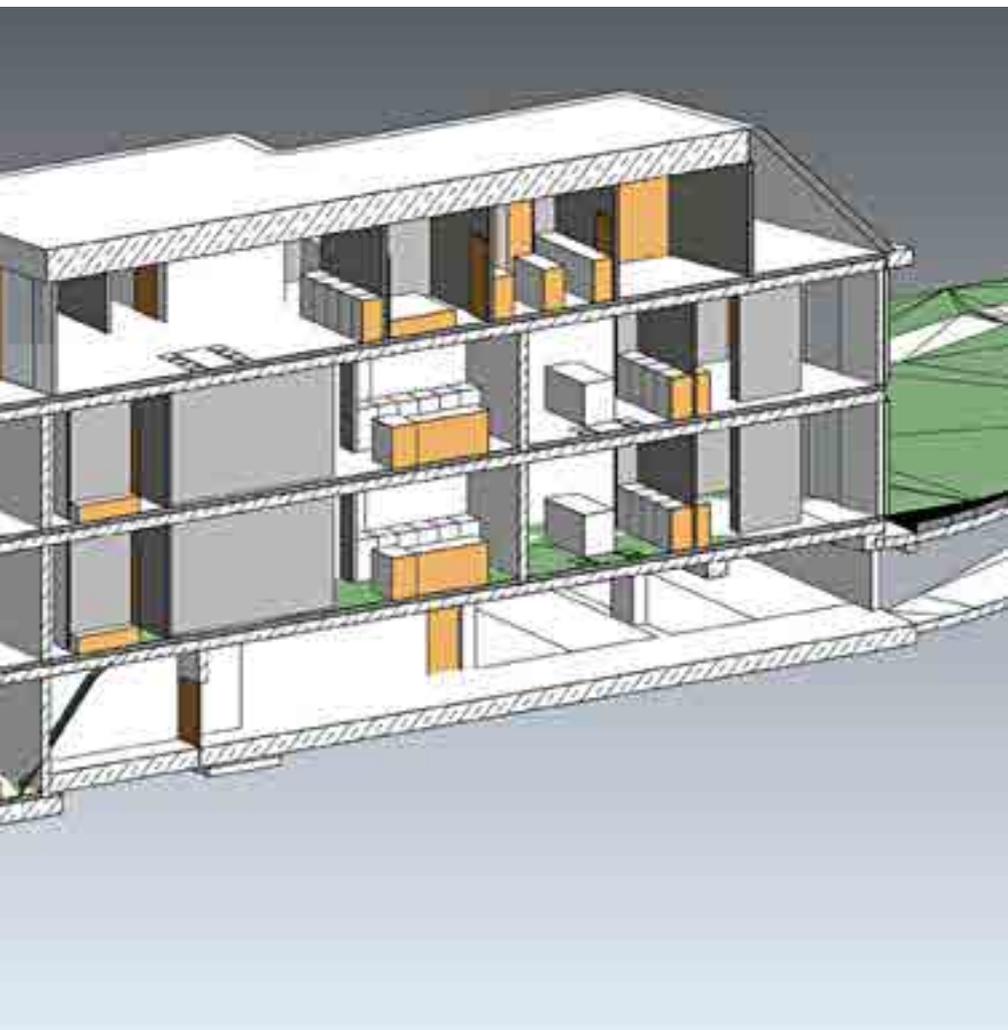
Deshalb kommt es darauf an, die BIM-Strategie von Anfang an in Einklang mit der Unternehmensstrategie zu bringen. Im ersten Schritt gilt es festzustellen, welche Ziele und Erwartungen das Unternehmen hat. Dabei kann es sich um verschiedene Themen handeln - von der Flächenermittlung über das Kostenmanagement bis hin zum Facility Management. Erst dann werden die Maßnahmen und ihre Implementierung definiert: Was soll das Unternehmen intern leisten und wo bindet es externes Know-how ein?

Diese Strategie regelt auch, wie das Unternehmen BIM schrittweise in seine Projekte integriert. Die Methode wird zunächst nur für die Planung eingeführt, bei späteren Vorhaben auch für den Betrieb. Für jedes konkrete Projekt werden die BIM-Ziele und das Leistungsbild festgelegt. Auf dieser Basis entstehen die Auftraggeber-Informationsanforderungen für die Planer. Als Teil der Ausschreibungsunterlagen dienen sie dazu, die richtigen



Beteiligten für das BIM-Projekt zu finden. Stehen die Leistungsbilder und Zusatzleistungen später fest, erstellt das Unternehmen gemeinsam mit den

Planern einen BIM-Projektentwicklungsplan. Dieser enthält wichtige Details, z. B. die vereinbarten Nomenklaturen, Termine und Qualitätskriterien.



Einer muss anfangen

An diesem Vorgehen orientierte sich auch die Stofanel Investment AG, um BIM in ihre Projekte nachhaltig zu integrieren. Für das Berliner Projektentwicklungsunternehmen steht individuelle Architektur im Fokus. Mit ihren Gebäuden will Stofanel moderne Ansprüche an kulturelle und ökologische Nachhaltigkeit erfüllen. So ergaben sich für die Arbeit mit BIM die Ziele, koordiniert und qualitativ hochwertig zu planen und die Kostensicherheit und Effizienz zu steigern. Zentrale Aufgaben waren außerdem, das Qualitätsmanagement über alle Projektphasen hinweg sicherzustellen und die Arbeitsabläufe zu verbessern. Gemeinsam mit den BIM-Experten von Drees & Sommer definierte der Projektentwickler dafür die konkreten BIM-Anwendungen. Außerdem bildete das Unternehmen ein BIM-Kernteam, das spezielle Schulungen zur Anwendung der projektspezifischen BIM-fähigen Software bekam. Wichtig war an dieser Stelle eine klare Rollenverteilung. Beispielweise ist der BIM-Informationsmanager Ansprechpartner für die BIM-Inhalte auf Seiten des Bauherrn. Er legt die Informationsbedürfnisse und Modellanforderungen von Stofanel fest und koordiniert die Freigabe der Datenübergaben seitens des Bauherrn. ▶

In einem Pilotprojekt realisiert Stofanel einen Wohnungsneubau mit Hilfe von BIM. Dem Berliner Unternehmen stehen die Tchoban Voss Architekten zur Seite. Ihre fortgeschriebenen Testentwürfe für das Projekt liegen vor. Als Nächstes werden die Auftraggeber-Informationsanforderungen benötigt, die in Form eines Lastenhefts als Grundlage für Marktabfragen und Ausschreibungen dienen. Im weiteren Verlauf wird für das Unternehmen noch vor Beginn der Entwurfsplanung ein BIM-Projektentwicklungsplan angefertigt. Damit legt Stofanel die Basis für eine erfolgreiche Arbeit mit der Methode.

Den Schritt nach vorne wagen

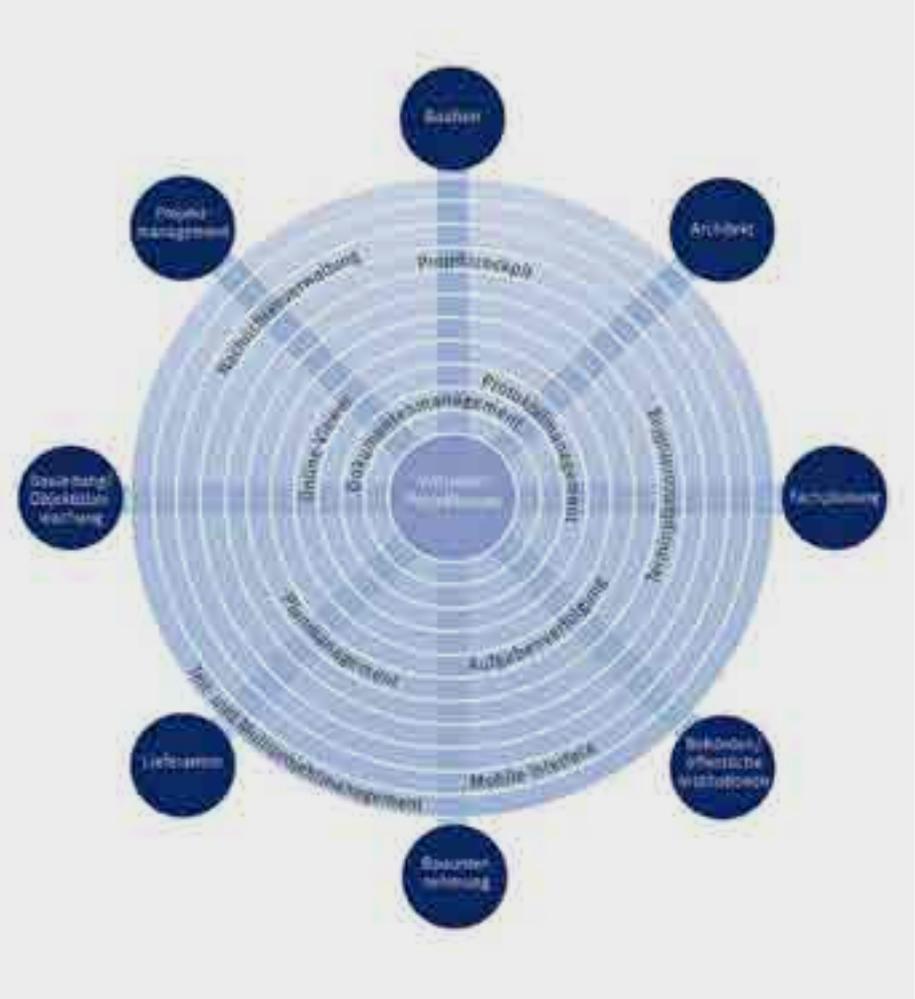
Schließen sich mehrere Wohnungsunternehmen bei der Arbeit mit BIM zusammen, können sie von den Synergien profitieren. Aktuell entwerfen Architekten und Unternehmen ihre eigenen Bauteilkataloge. Dabei bietet es sich gerade im öffentlichen Bereich an, auf regionaler Ebene zu kooperieren und beispielsweise einen gemeinsamen Bauteilkatalog zu entwickeln, der immer eingesetzt wird. Zum einen ist auf diese Weise die Qualität gesichert, zum anderen gibt es einen Skaleneffekt für die Kosten.

Ausblick

Die Einführung von BIM bedeutet eine Investition in Software und technische Infrastruktur, vor allem aber in Mitarbeiter. Allerdings lohnt sich der Einsatz - auch für Projekte mit einem kleinen Volumen. Unter Umständen steigen die Planungskosten. Aber die bessere Kollisionsplanung und die saubere Ausschreibung sparen einen Großteil der Claim-Management-Ausgaben. Setzen sich Unternehmen frühzeitig mit BIM auseinander, haben sie einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

VIRTUELLER PROJEKTRAUM

Alle Planungsinformationen stehen allen Beteiligten gleichermaßen zur Verfügung

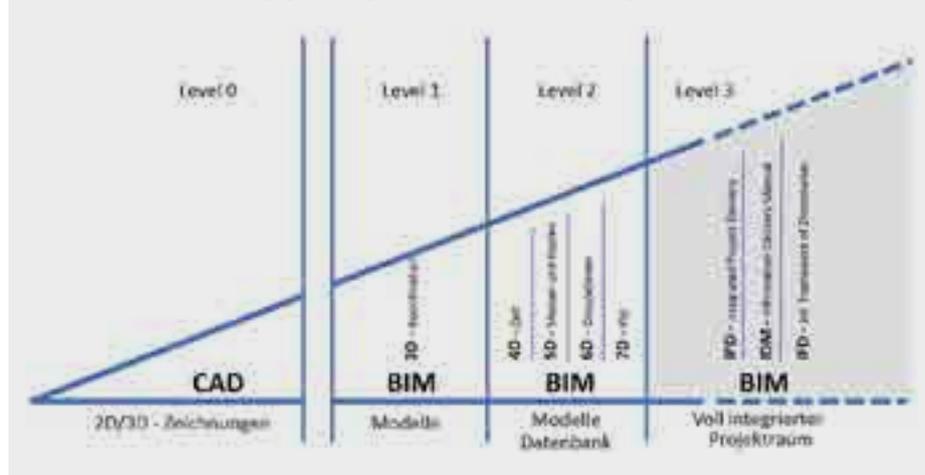


Quelle: Drees & Sommer

Die Einführung von BIM im Unternehmen bedeutet zunächst eine Investition. Nicht nur in Software und technische Infrastruktur, sondern in erster Linie in Menschen. Es gilt, die notwendigen Kompetenzen und das Wissen konsequent aufzubauen. Eine Investition, die sich lohnt - auch für Projekte mit einem kleinen Volumen.

BIM-IMPLEMENTIERUNG

Der BIM-Implementierungsgrad steigt mit der Zeit und Erfahrung



Quelle: Drees & Sommer



DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Haufe wowinex ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen aufgaben- und vorgangsbezogen in die Arbeitsprozesse einbindet. Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist Haufe wowinex die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

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





Mobile IT-Lösungen helfen dabei, die Verkehrssicherung zu professionalisieren und Risiken mit vertretbarem Aufwand zu verringern

Verkehrssicherung mit IT-Unterstützung Risikominimierung à la ÖWG Wohnbau

Eigentümer von Wohngebäuden tragen die Verantwortung für die Gebäudesicherheit und sind dementsprechend mit umfassenden Prüf- und Kontrollpflichten konfrontiert. Um dafür über eine möglichst einfache und effiziente Lösung zu verfügen, entschied sich die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG Wohnbau) für eine Entwicklungspartnerschaft mit einem Unternehmen aus München, von der deutsche Wohnungsunternehmen ebenfalls profitieren können.



Sigrid Niemeier
Vorstandsvorsitzende CalCon
Deutschland AG
München



Alexander Lackner
Anlagenmanagement
ÖWG Wohnbau
Graz, Österreich

„Der sog. rechtmäßige Bestand, also das konsensmäßig errichtete Gebäude, ist keine Garantie, im Schadensfall als Eigentümer aus der Haftung entlassen zu werden“, erläutert Hans Schaffer, Bereichsleiter Technik bei ÖWG Wohnbau, die Konsequenzen der Verkehrssicherungspflicht für sein Unternehmen. Der gemeinnützige Bauträger ist in der Steiermark die Nummer Eins im geförderten Wohnbau und verwaltet mehr als 30.000 Wohneinheiten. Neben der sozialen Verpflichtung für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen besteht natürlich auch für ÖWG Wohnbau die Pflicht zur Sicherung möglicher Gefahrenquellen ihrer Immo-

bilien. „Früher lag das Thema Verkehrssicherung zu einem hohen Maße in der Verantwortung des Hausverwalters, der nach subjektivem Ermessen Experten hinzuziehen konnte“, fährt Schaffer fort. „Dieses Vorgehen hat sich in der Vergangenheit gut bewährt – aus heutiger Sicht ist es mit zunehmend komplexeren Gebäuden und zunehmend komplexerer Gebäudetechnik allerdings selbst für routinierte Hausverwalter kaum noch möglich, allen Anforderungen gerecht zu werden. Die Gefahr eines Haftungsfalles ist heute ungleich größer. Für uns geht es also darum, dieses bestehende Haftungsrisiko zu minimieren.“

Leitfaden für Verkehrssicherheit

Wohnungsunternehmen sind mit vielfältigen Gefahrenquellen konfrontiert: von losen Gehwegplatten über unsachgemäße Elektroinstallationen bis zu schlechter Beleuchtung im Treppenhaus. In Österreich bietet seit 2012 die ÖNORM B 1300 zur Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude eine praxisorientierte und standardisierte Hilfestellung. Diese Norm ist, aus Sicht der ÖWG Wohnbau, ein Leitfaden dafür, wie Wohngebäude mit vertretbarem Aufwand zur präventiven Verkehrssicherung zu überprüfen sind. Dabei stellt die Checkliste im Anhang A eine nahezu vollständige Aufzählung der zu kontrollierenden Gebäude- und Anlagenteile dar. Berücksichtigt werden die Fachbereiche:

- Technische Objektsicherheit (Aufzugskontrolle, Geländersicherheit etc.),
- Gefahrenvermeidung und Brandschutz (Blitzschutzanlagen, Fluchtwegekennzeichnung, Brandschutztüren etc.),



Quelle: kadny, alborodo10, dejanrmanovic, Russies0

- Gesundheits- und Umweltschutz (Hygienevorkehrungen in Zusammenhang mit Lüftungsanlagen, Warmwasser-Verteilnetz etc.) sowie
- Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren (Zutrittskontrollleinrichtungen, Zivilschutzräume, Hochwasserschutzeinrichtungen etc.).

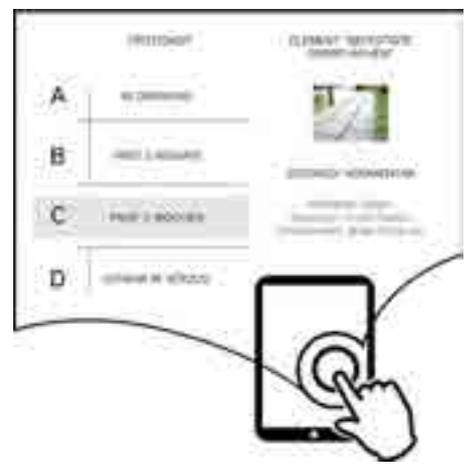
Eine regelmäßige Sichtkontrolle dieser Elemente soll helfen, Gefahrenpotenziale rechtzeitig zu erkennen und je nach Schwere unverzüglich bzw. binnen eines angemessenen Zeitraums zu beheben. Durch Dokumentation dieser Prüfroutine wird es den Unternehmen möglich, nachzuweisen, dass sie der Pflicht zur Erhaltung der Verkehrssicherheit des Gebäudes nachgekommen sind. Die Verantwortungsträger und Sicherheitsbeauftragten können so in den Unternehmen davon ausgehen, alles Nötige unternommen zu haben, um dem gesetzlich geforderten Entlastungsbeweis gerecht zu werden.

Bei der praktischen Umsetzung ging es der ÖWG Wohnbau neben der Rechtssicherheit allerdings auch darum, die Verkehrssicherheitsprüfung möglichst wirtschaftlich durchzuführen. Die Gebäudeerhebung sollte eine vollständige Vorausschau über die Erfordernisse der Gebäudeerhaltung liefern, ohne dass die Kosten ein vertretbares Maß überschreiten würden. Aber wie stellt man möglichst große Sicherheit mit möglichst geringem Aufwand zuverlässig her?

Mobil, IT-gestützt, nachvollziehbar

„Wir haben uns seit Ende 2014 mit der ÖNORM B 1300 beschäftigt und versucht, einen einfachen und gesicherten Weg zu Erfassung der relevanten Daten zu finden. Außerdem sollte gewährleistet

werden, dass die Informationen zeitgerecht und verständlich in unsere Arbeitsprozesse eingebunden werden können“, schildert Hans Schaffer das Vorgehen. „Im Dezember 2015 wurde uns das epiqr-Verfahren aus Deutschland präsentiert, mit dem sich der bauliche Zustand von Immobilien erfassen lässt und das IT-gestützt die Instandhaltungsplanung und das technische Objektmanagement erleichtert. Dabei fielen die Parallelen zur ÖNORM auf. Da die Synergien zwischen den beiden Maßnahmen bei genauer Betrachtung immer deutlicher wurden, wurden Teams beider Unternehmen mit der Untersuchung der Machbarkeit einer Übertragung des Verfahrens auf die Objektsicherheitsprüfung nach B 1300 beauftragt.“ Dies führte schließlich zur Entwicklung einer mobilen IT-Anwendung, mit der bauliche Elemente



Quelle: CalCon Deutschland AG

Für eine objektive Erfassung wird für jedes Element entsprechend seinem Zustand festgelegt, welche Frist bei der Mängelbehebung einzuhalten ist



Quelle: CalCon Deutschland AG

Eine rechtssichere Dokumentation der Verkehrssicherheitsprüfung in Epiqr reduziert das Haftungsrisiko

te und technische Anlagen gemäß ihrer Verkehrssicherheit überprüft werden können. Im Rahmen der Erfassung erfolgt die Bewertung der Bauteile entsprechend ihrer Fristigkeit; also der Fristen, die bei der Behebung von Mängeln einzuhalten sind. Hierbei werden analog zum epiqr-Verfahren vier Kategorien unterschieden. Zudem kann der Erfasser eine Schätzung der aus seiner Erfahrung erforderlichen Kosten vornehmen.

Anders als in Österreich gibt es in Deutschland keine Norm, die alle Erfordernisse der Verkehrssicherungspflicht zentral zusammenfasst.

Weil die Daten gleich vor Ort über ein Tablet in der Software erfasst werden, stehen sie ohne Bruch zentral zur Verfügung und lassen sich somit auch jederzeit schnell abrufen. Vom System werden hierbei die Ergebnisse der Sicherheitsbegehung für jedes Gebäude grafisch im Diagramm der Software aufbereitet. Dieses macht durch die Länge der abgebildeten Balken auf einen Blick deutlich, in welchen Bereichen dringend Handlungsbedarf besteht und welche Maßnahmen ggf. noch etwas Zeit haben. Ein automatisch erzeugter Ergebnisbericht, der u. a. das Prüfdatum enthält, stellt die geforderte Dokumentation sicher. Auf diese Weise

liegen dem Eigentümer für ihn nachvollziehbare und aussagekräftige Informationen nach allgemeinen Kontrollstandards vor, die Transparenz über die Verkehrssicherungssituation seiner Immobilien schaffen.

Zwei Fliegen mit einer Klappe

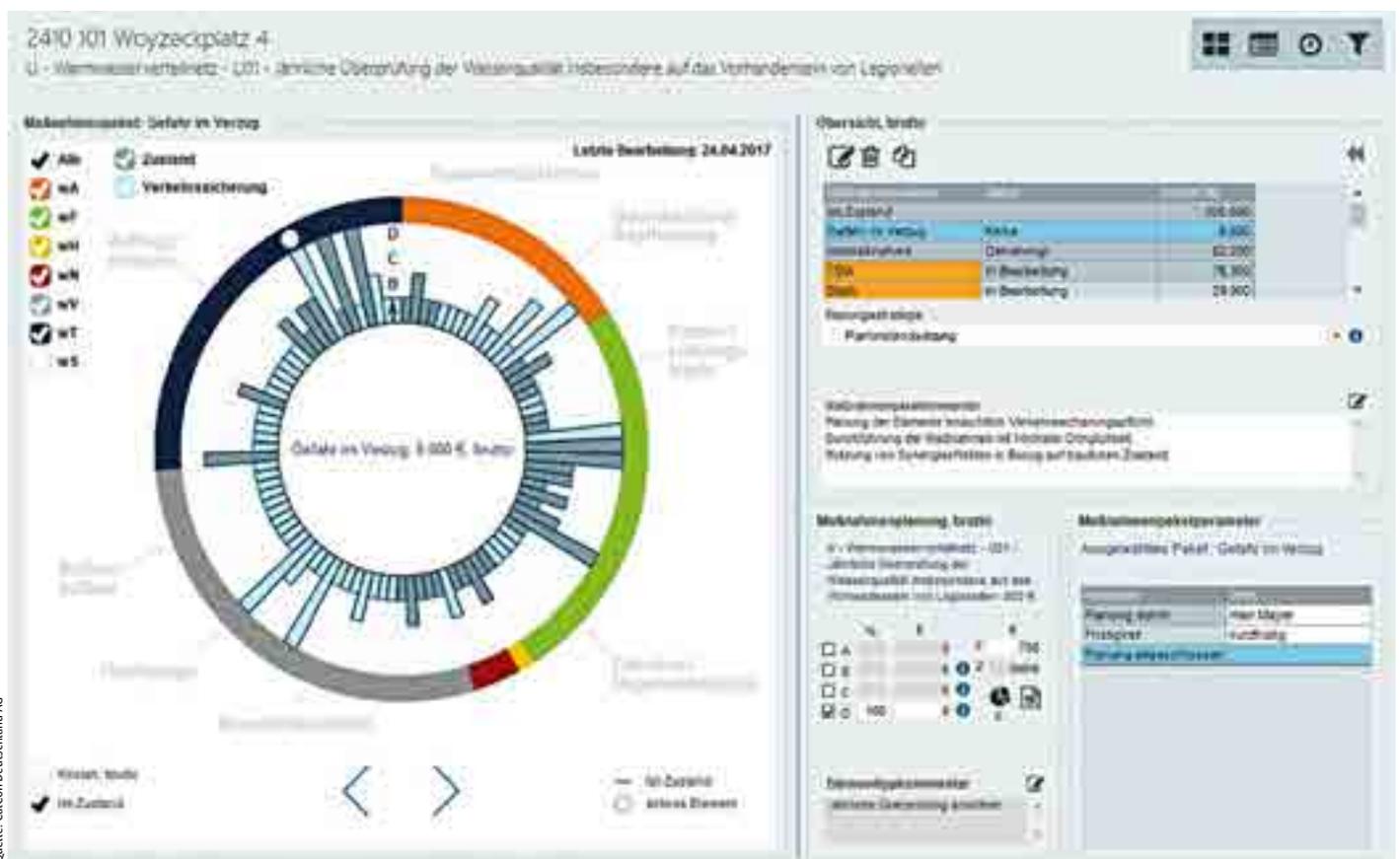
„Im Herbst 2016 entsprach die Software unseren Erfordernissen für die Erstbegehung bereits. Nach der Schulung externer Fachleute für die Erfassung wurden auf Grundlage ihres Feedbacks noch Anpassungen umgesetzt, sodass wir nun über eine nahezu idea-

le Webbasierte und Tablet-taugliche Anwendung verfügen“, so das Fazit von Hans Schaffer. Dabei lässt sich das Tool zur Verkehrssicherung nicht nur als eigenständige Softwarelösung einsetzen, sondern kann auch, wie bei der ÖWG Wohnbau, in Verbindung mit der Objektanalyse genutzt werden. In diesem Fall werden durch die Verknüpfung der Verkehrssicherung mit der Instandhaltungsplanung wesentliche Synergien realisiert: Da für beides eine Erfassung des Gebäudezustands notwendig ist, wird der Aufwand hier deutlich reduziert und zugleich erfolgt die Abwicklung in nur einem System. Für ein Unternehmen wie die ÖWG

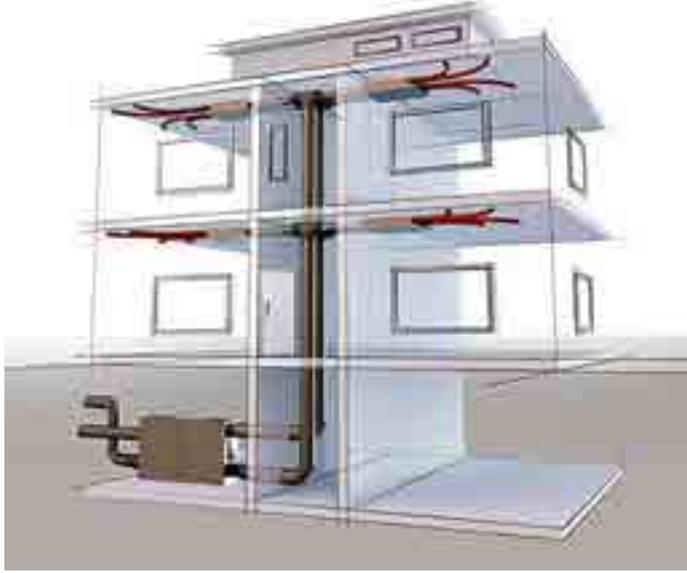
Wohnbau, das auf die nachhaltige Entwicklung seiner Immobilien setzt und diese deshalb nicht nur werterhaltend instand hält, sondern zudem im Sinne einer Erhaltung der Bausubstanz und Anpassung an heutige Standards modernisiert, ein entscheidender Vorteil. Denn mit den Informationen der Objektanalyse lässt sich zusätzlich zur Risikominimierung im Bereich Verkehrssicherheit auch eine gezielte Instandhaltungsplanung mit mittel- und langfristiger Perspektive bewerkstelligen. Dazu liefert die Software – basierend auf den Erfassungsergebnissen – die geeigneten Maßnahmenvorschläge und deren Kosten automatisiert.

Und in Deutschland?

In Deutschland ergeben sich verschiedenste Anforderungen aus diversen Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Gerichtsurteilen. Um hier den Überblick zu behalten, sind praktikable Lösungen mit IT-Unterstützung ungleich wichtiger. Somit profitieren deutsche Wohnungsunternehmen von dieser Entwicklung, zumal auf Wunsch ein eigener Elementkatalog zur Gefährdungsbeurteilung im System hinterlegt werden kann. Sie erhalten dann eine auf unternehmens- und bestandsindividuelle Notwendigkeiten zugeschnittene, mobile Anwendung, mit der das Verkehrssicherungsrisiko effizient minimiert wird. ■



In Epiqr können neben den Ergebnissen der Objektanalyse (dunkelblaue Balken) und den hierbei ermittelten Kosten auch die Verkehrssicherungselemente (hellblaue Balken) angezeigt werden



Quelle: Vallox GmbH

Belüftung im Geschosswohnungsbau Frische Luft in der Wohnung

Die sog. Flat Box ist eine neue Lösung in Sachen Luftverteilung im Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhaus: autark, bedarfsgeführt und leise. Sie vereint in einem Modul vier elementare Bauteile: Volumenstromregler, Schalldämpfer, Verteiler und Steuerung. Diese Box kann sowohl in der abgehängten Decke als auch in der Vorwandinstallation der jeweiligen Wohneinheit eingebaut werden. Der Mieter hat lediglich das Bedienteil sichtbar in seiner Wohnung montiert. Von dort aus wählt er zwischen drei Betriebsarten: manuell, Automatik oder Zeitprogramm. Das Modul ermöglicht eine hohe Planungs- und Ausführsicherheit. Die Konfiguration wird im Vorfeld auf Basis der Planung erstellt und per USB vor Ort aufgespielt. Änderungen der Parameter sind jederzeit möglich.

Weitere Informationen:
www.vallox.de

Transportlösung im Wohnumfeld Hilfestellung für Fußgänger und Fahrradfahrer

Für den Transport von Gütern des täglichen Bedarfes, wie z. B. Lebensmitteleinkäufen, wurde in einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas ein Transportsystem umgesetzt, das den Anforderungen von Fußgängern und Fahrradfahrern gleichermaßen entspricht. In der Seestadt Aspern/Wien werden 10.000 Haushalte mit diesem sog. Trolley ausgestattet. Das Unternehmen Bergfreund Handles-GmbH/Österreich setzte das Projekt um. In einer Testphase wurde eine hohe Akzeptanz und Verwendungsbereitschaft (ca. 75%) bei allen Alters- und Sozialgruppen festgestellt. Die Fahrradanhänger werden in einem, über eine App und einem Cloudserver-basierten Sperrsystem zum Verleih angeboten und stehen den Bewohnern in der Wohnanlage als eine praktikable Lösung für Transporte zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Verfügung. Die Fahrradanhänger sind sowohl mit den vor Ort befindlichen Leihfahrrädern als auch mit den privaten Fahrrädern der Bewohner kompatibel.



Quelle: Trolleyboy

Innovative Transportangebote für Fußgänger und Fahrradfahrer

Weitere Informationen:
www.bergfreund.com und www.trolleyboy.com

Effiziente Planung Zertifizierte BIM-Datensätze

Als erstes Unternehmen der SHK-Branche wurde Uponor mit dem Siegel „BIM-zertifizierte Revit-Familie“ der Solar-Computer GmbH ausgezeichnet. Die zertifizierten BIM-Datensätze stehen jedem registrierten Nutzer kostenfrei im Internet zur Verfügung. Aktuell sind mehr als 2.000 BIM-Produktmodelle für Rohre, Anschlüsse, Verteiler und Ventile integriert. Sämtliche BIM-Datensätze entsprechen den Anforderungen der VDI 3805 und beinhalten darüber hinaus auch sog. intelligente Objekte. So wird beispielsweise die Farbkodierung der Uponor Quick & Easy Fittings automatisch in der BIM-Darstellung angepasst, wodurch Planer die aktuelle Rohrdimension direkt im 3D-Modell auf einen Blick erkennen können. Weitere BIM-Services sind geplant.



Quelle: Uponor

Weitere Informationen:
www.uponor.de/service/software/bim-daten

Flexible Montagemöglichkeiten Saubere Luft

Die kontrollierte Wohnraumlüftung ist ein wichtiger Bestandteil des energieeffizienten Wohnungsbaus. Mit fünf neuen, zentralen Lüftungsgeräten ergänzt der Hersteller Kerma sein Portfolio für diesen Produktbereich. Vor allem die variablen Montagemöglichkeiten sind bei den neuen Geräten bemerkenswert: Alle Lüftungsgeräte können wechselseitig angeschlossen und sogar waagrecht an der Decke oder senkrecht an der Wand montiert werden. So wird eine hohe Flexibilität gewährleistet. Die gefilterte, frische Außenluft steigert den Wohnkomfort und zusätzlich wird Schimmelbildung vermieden, was die Erhaltung der Bausubstanz gewährleistet.



Quelle: Kerma

Weitere Informationen:
www.kerma.de

Eurhonet Fachtagung

GWG empfängt 30 europäische Wohnungsunternehmen

30 Vertreter europäischer Wohnungsunternehmen aus England, Frankreich, Schweden, Italien und Deutschland sind Ende März bei der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH zusammengekommen. Themen der zweitägigen Fachtagung „Eurhonet Fachtagung Digital Communication and IT in Housing“ waren Digitalisierung, Smart Home und Smart Living. Die Teilnehmer besuchten u. a. das EU-Projekt Smarter Together der Landeshauptstadt München. Dort wurde der Prototyp eines sog. intelligenten Lichtmastes vorgeführt. Er kann über Sensoren Informationen aus der Umwelt, Wetter und Verkehr erfassen. Über eine Quartiers-App werden die Ergebnisse dann an die Bewohner des Stadtviertels weitergegeben. „Die GWG München mit ihrem ehrgeizigen Bauprogramm und ihren Modellprojekten sorgt dafür, dass durch

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de



30 Vertreter europäischer Wohnungsunternehmen trafen sich bei der GWG in München

die Vernetzung von Wohnen, Mobilität und neuen Energien lebenswerte Quartiere für alle entstehen. Zusammen mit unserer Tochtergesellschaft MGS haben wir gerne unseren europäischen Partnerunternehmen ein wegweisendes Projekt vorgestellt“, so Christian Amlong, Sprecher der GWG-Geschäftsführung. Das European Housing Network (Eurhonet) ist ein aus 36 Wohnungsunternehmen bestehendes Netzwerk, das als Gemeinsamkeit die Eigentümerstruktur der „öffentlichen Hand“ hat. Die Wohnungsunternehmen unterstützen ihre Eigentümer bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen und der Bereitstellung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum.

Rückblick

Immobilien Kongress 2017

Der Deutsche Immobilien Kongress 2017 stand unter dem Motto „Innovativer Mittelstand 2025“. Auf Einladung des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. diskutierten rund 250 Experten aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung. „Wir wollen das Erfolgsmodell der mittelständischen Immobilienunternehmen fit für die Zukunft machen“, erklärte BFW-Präsident Andreas Ibel.

Auch Brigitte Zypries, Bundesministerin für Wirtschaft und Energie sowie verantwortliche Expertin der Bundesregierung für den innovativen Mittelstand und die Digitalisierung in der Wirtschaft, erklärte, dass der Mittelstand das Potenzial der Digitalisierung stärker nutzen müsse. Gerade die Zusammenarbeit mit Startups könne etablierten Unternehmen wichtige Impulse für die Digitalisierung bringen, so die Bundesministerin.

Vorgelegt wurde die Prognos-Studie „Innovativer Mittelstand 2025 – Ableitungen für die Immobilienwirtschaft“. Darin werden vier zentrale Zukunftsfelder herausgearbeitet, die das

meiste Potenzial für Innovationen bergen. Neben der Digitalisierung sind dies die umweltfreundlichen Technologien, flexibilisierte Personalarbeit sowie Eigenkapital und Förderung.

BFW-Präsident Andreas Ibel überreicht Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries das Gutachten „Innovativer Mittelstand 2025“



Quelle: BFW

Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de

20. SAP-FORUM

„Neue Welten erleben“

Neue Wohn- und Arbeitswelten, ein neues Nutzungsverhalten und die digitale Neuausrichtung in der Immobilienwirtschaft erfordern einen hohen Grad der Vernetzung zwischen Menschen, Gebäuden und Geschäftsprozessen. Unter dem Motto „Neue Welten erleben“ wird Teilnehmern auf dem 20. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft vom **19. bis 20. September 2017** in Düsseldorf eine Plattform geboten, sich mit den relevanten Fragestellungen für ein zukunftsfähiges Immobilienmanagement auseinanderzusetzen.

Im Fokus der Veranstaltung stehen die Entwicklungen des SAP-Lösungsportfolios, neue Technologien wie 3D-Visualisierungstools, Machine Learning und der Einsatz intelligenter Sensoren. Aber auch die Klassiker wie Liegenschaftsverwaltung, Mieterportal, Dienstleistersteuerung und Vertragsverwaltung kommen nicht zu kurz. Live-Demonstrationen und Expertendiskussionen bieten viel Raum für persönliche Kommunikation und Interaktion. In parallelen Foren geben vielfältige Erfahrungsberichte aus Industrie, Handel, Wohnungswirtschaft und öffentlichem Sektor einen näheren Einblick, wie echte Prozessverbesserungen umgesetzt und die Transformationsziele erreicht werden können.

Neben Keynotes von SAP-Experten ist ein Vortrag eines Comedy-Preisträgers geplant, der anhand von Beispielen aus der Welt der Unterhaltungsindustrie, des Humors und des Sports aufzeigen soll, wie man sich auf Veränderung einlassen und daraus Stärke ableiten kann. Eine begleitende Fachausstellung und Workshops runden das Programm ab.

Weitere Informationen:
www.tacook.de/sap-immobilienforum

Immobilienwirtschaft verhält sich abwartend

Die Immobilienwirtschaft erwartet für die Zukunft erheblichen Anpassungsbedarf, dennoch herrscht eine abwartende Haltung bei den Unternehmen. Obwohl das Thema Digitalisierung in aller Munde ist, bleibt die Umsetzung wegweisender digitaler Neuerungen verhalten. Selbst die PropTechs („Property Technology“), die per Definition das Technologische in ihrem Geschäftsmodell verankert haben, scheinen nur in kleinen Schritten auf dem deutschen Markt Fuß zu fassen. Das sind die wesentlichen Ergebnisse der Studie „Innovationsbarometer der Immo-

bilienwirtschaft 2017“, die das Real Estate Management Institute (REMI) der EBS Universität unter Professor Dr. Peter Russo mit Unterstützung der Real I.S. AG durchgeführt haben.

„Keiner möchte den Wandel verschlafen und die Zukunftsfähigkeit des eigenen Unternehmens gefährden. Daher ist es umso wichtiger, rechtzeitig die reaktive Haltung abzulegen und den Wandel aktiv mitzugestalten“, sagt Susanne Hügel, die am Real Estate Management Institute (REMI) der EBS Universität zum Thema Innovation in der Immobilienwirtschaft forsch.

Die Treiber für Transformation
in der Immobilienbranche



Quelle: EBS

Weitere Informationen:
www.ebs-remi.de/innovationsbarometer



Ulrich Jursch, Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH, auf der re:publica zum Launch des degewo-Innovationspreises

Smart Up the City

degewo vergibt Innovationspreis

Das Berliner Wohnungsunternehmen degewo vergibt erstmals den „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2017“ für neue digitale Technologien, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle rund um die Immobilie und Immobilienbewirtschaftung. Für die Bewerbung zum Innovationspreis sind bis zum 11. August 2017 Gründer und Startups aufgerufen, die im Bereich Smart City, Smart Building oder PropTech aktiv sind und neue Trendthemen für die Immobilienwirtschaft entwickeln oder umsetzen. „Mit unserem Innovationspreis werden wir Existenzgründer fördern und innovative Akzente für die Berliner sowie die bundesweite Wohnungswirtschaft setzen. Wir suchen nach digitalen Lösungen für eine zukunftsfähige, lebenswerte und wachsende Stadt“, so degewo-Vorstand Christoph Beck. Die fünf Finalisten erhalten ein Expertencoaching. Dem Sieger winken die Durchführung eines Pilotprojekts mit degewo sowie ein Preisgeld in Höhe von 3.000 €.

Weitere Informationen:
www.smartupthecity.berlin

degewo

Verstärkung im Vorstand

Der Aufsichtsrat der Berliner degewo AG hat **Sandra Wehrmann** als kollegiales Vorstandsmitglied in den Gesamtvorstand berufen, um mit Vorstandsmitglied Christoph Beck die Geschäfte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu führen. „Für die herausfordernden zentralen Aufgaben der kommenden Jahre hat der Aufsichtsrat ein kollegiales zielorientiertes Vorstandsteam gesucht und gefunden“, erklärte Aufsichtsratsvorsitzender Volker Halsch. „Berlin wächst stetig. In den kommenden Jahren kommt es deshalb darauf an, neue Wohnungen zu bauen, die vorhandenen zu modernisieren und sozial zu bewirtschaften. Das heißt: Möglichst viele Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen bei degewo eine passende Wohnung finden. Das schließt die gesamten Wohnquartiere mit ein, die – auch unter sozialen Gesichtspunkten – weiterentwickelt werden“, so Sandra Wehrmann. Sie kann auf weitreichende Erfahrung sowohl in den Bereichen Bauen und Bestandspflege als auch in der sozialen Quartiersentwicklung und kundenorientiertem Bestandsmanagement zurückgreifen. Die Immobilienökonomin ist noch bis Jahresende Geschäftsführerin der Wohn + Stadtbau GmbH, dem kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt Münster. Künftig wird sie bei der degewo hauptsächlich für den operativen Bereich verantwortlich sein. Sie folgt auf Kristina Jahn, die im März 2016 ausschied.



Christoph Beck (l.) und Volker Halsch begrüßen Sandra Wehrmann als degewo-Vorstandsmitglied

Quelle: degewo

 Weitere Informationen:
www.degewo.de

Wettbewerb

Immobilien-Marketing-Award

Beim Immobilien-Marketing-Award können sich Immobilienunternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft, aber auch Agenturen und spezialisierte Dienstleister mit Vermarktungskonzepten in den Kategorien Wohn- und Gewerbeimmobilien bewerben. Eine eigene Preiskategorie bilden „Low Budget“-Kampagnen, die nicht mehr als 20.000 € kosten. Darüber hinaus gibt es eine eigene Kategorie Online Marketing. Die Bewerbungsfrist für den von Prof. Dr. Stephan Kippes von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) organisierten Wettbewerb läuft bis zum **7. Juli 2017**. Der Award wird auf der Messe Expo Real Anfang Oktober in München verliehen. Es geht bei diesem Immobilien-Marketing-Award darum herauszufinden, wo kreative, zielgruppengerechte Marketingkonzepte heute entwickelt werden. Früher führte Marketing in der Immobilienbranche oft ein Schattendasein. Dass das heute anders ist, sollen die Einreichungen und Preisträger dokumentieren.

 Weitere Informationen:
www.hfwu.de



Kleine Baumeister beim Mitgliederfest der Altoba

Quelle: altoba

„Gemeinsam Werte leben“

125 Jahre Altonaer Spar- und Bauverein

Vor 125 Jahren wurde der Altonaer Spar- und Bauverein durch 39 Bürger, Handwerker und Arbeiter gegründet. Ihr Ziel war es, angesichts untragbarer Zustände in Altonaer Arbeiterwohnungen gesunden Wohnraum für den „kleinen Mann“ und seine Familie zu schaffen. Seither wurde ein Bestand von rund 6.700 Wohnungen aufgebaut. Das aktuelle Neubauprogramm umfasst rund 300 Wohnungen in den Hamburger Quartieren Mitte Altona, Finkenau (Uhlenhorst) sowie Am Lohsepark und Am Baakenhafen in der HafenCity.

Unter dem Motto „Gemeinsam Werte leben“ wurde das 125. Jubiläum der Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Mitgliederfest und einer Lichtinstallation der Künstlerin Gabriele Staarmann an der Geschäftsstelle gefeiert. Ein „Ballon am Kran“ stand für einen Blick über Altona aus luftiger Höhe sowie für Fotoaufnahmen bereit. Grußworte sprachen u. a. Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin in der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Burkhard Pawils und Thomas Kuper, Mitglieder des Vorstands des Altonaer Spar- und Bauvereins.

 Weitere Informationen:
www.altoba.de

Die E-Rechnung für alle Auf's richtige Format setzen!

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) ist das größte kommunale Entsorgungsunternehmen in Deutschland. Sie legt Wert auf sichere, ökologische und effiziente Dienstleistungen und niedrige Gebühren. Um den internen Rechnungsprozess ökologisch und ökonomisch effizienter zu gestalten, beschloss das Unternehmen gemeinsam mit Vattenfall und GASAG bereits im Jahr 2006, zukünftig möglichst viele Rechnungen elektronisch zu erstellen und an die Kunden zu versenden. Mit der Umsetzung des neuen Prozesses wurde der langjährige Partner SD&C Solutions Development & Consulting GmbH beauftragt. Dieser entwickelte mit seinem Schwesterunternehmen CapeVision GmbH die zentrale Konsolidierungsplattform SmartPath. Ziel war es, Rechnungen als Kombination aus Dokument und strukturiertem Datensatz bereitzustellen. Der Hauptvorteil einer zwischengeschalteten Konsolidierungsplattform ist, dass jeder Rechnungsversender seine Rechnungen im favorisierten Format einliefern kann und gleichzeitig der Empfänger der Rechnung diese in seinem bevorzugten Format erhält.

Plattform für Dokumentenaustausch

Beginnend mit den kommunalen Wohnungsunternehmen GEWOBA und GESOBAU startete bereits im Jahre 2007 der digitale Rechnungsaustausch. Das Rechnungsdokument wird dabei durch einen integrierten digiSeal Server der Secrypt GmbH mit einer elektronischen Signatur versehen. So ließen sich Authentizität und Integrität der Rechnungsinhalte nach dem geltenden Umsatzsteuergesetz sicherstellen. Mittlerweile erhalten zahlreiche größere und kleinere regionale sowie überregionale Immobilienunternehmen ihre Rechnungen über diese Plattform. Angefangen von Individualsoftware sind über Wodis bis hin zu SAP RE-FX verschiedene immobilienwirtschaftliche ERP-Systeme bereits direkt angebunden. In Kooperation mit Aareon werden darüber hinaus alle aktuellen Aareon-Produkte (GES, Wodis Sigma und Blue Eagle) ebenfalls mit den elektronischen Rechnungen der Berliner Stadtreinigung beliefert. Mit der elektronischen Übertragung entfällt ein Großteil der permanenten fachlichen Abstimmung zwischen Rechnungsversender und -empfänger, z. B. hinsichtlich der verwendeten Rechnungsfelder sowie der Buchungszuordnung. Diese Daten werden im Vorfeld abgestimmt und gelten dann uneingeschränkt für alle Übertragungen. Zudem erspart sich der Rechnungsempfänger das Einscannen der Rechnungen mit fehleranfälliger OCR-Behandlung bzw. eine manuelle Datenübernahme, was die Fehleranfälligkeit minimiert. Dadurch wird der Rechnungsaustausch stark vereinfacht und die Servicequalität deutlich verbessert.

Angeschlossene Dienstleister

Über die Jahre wuchs die Zahl der wohnungswirtschaftlichen Dienstleister, die an die Plattform angeschlossen sind. Aktuell zählen 24 regionale und überregionale Entsorger, Wärmemessdienstleister, Energie- und Wasserversorger, Netzbetreiber, Facility Manager, Telekommunikationsunternehmen, Aufzughersteller, Abfallmanager, Garten-/Landschaftsbauer und Sanitärinstallateure dazu. Damit steigt die Attraktivität der Plattform für die wohnungswirtschaftlichen Unterneh-



Quelle: BSR

men, denn nahezu alle Betriebskostenarten können elektronisch verarbeitet und durchgebucht werden. Dies erspart manuellen Aufwand. Seit 2016 ergänzt die BSR ihr elektronisches Angebot um ein weiteres Produkt, das insbesondere für kleinere Verwaltungen und Eigentümer geeignet ist und eine schnelle und einfache Lösung darstellt. Dazu wurde der bereits implementierte Prozess mit SmartPath und digiSeal Server nun um die Generierung der ZUGFeRD-PDF-Rechnungen erweitert. Das ZUGFeRD-Format ist ein archivierungswürdiges PDF/A-3-Dokument, welches zusätzlich strukturierte XML-Rechnungsdaten in einem standardisierten Format enthält. Das PDF/A3-Format ist menschenlesbar, der XML-Datensatz zusätzlich maschinenlesbar. Die Rechnungsdaten können so automatisch ausgelesen und medienbruchfrei verarbeitet werden. Die so erzeugten Rechnungen werden von der SmartPath-Plattform zurück an die BSR übergeben. Diese archiviert die Rechnungen und stellt sie anschließend für ihre Kunden in ihrem Kundenportal zum Download zur Verfügung. Das PDF/A3-Dokument ist optisch nicht von einer gewöhnlichen PDF-Rechnung zu unterscheiden. Insgesamt wird die Berliner Stadtreinigung allein im Jahr 2017 voraussichtlich ca. 32.000 Rechnungen rein elektronisch erstellen. Die Bereitstellung der digitalisierten Rechnungen im Kundenportal komplettiert die zielgruppenspezifischen Lösungen für elektronische Rechnungen. Das Format als hybrides Rechnungsformat vereint dabei die Vorteile aus der analogen und der digitalen Welt: Das menschenlesbare und druckfähige PDF kann dem Mieter bei Nachfragen zur Betriebskostenabrechnung vorgelegt werden. Das eingebettete XML erlaubt die nahtlose Weiterverarbeitung der Rechnungsdaten in den verschiedenen Buchhaltungssystemen der BSR-Kunden. Jede elektronische Rechnung senkt die Druck- und Portokosten der BSR und trägt somit zur Stabilität der Tarife bei - wovon wiederum die Kunden profitieren. Zudem wird die Umwelt geschont, denn Wasser- und Holzverbrauch einer Papierrechnung entfallen und der Stromverbrauch einer elektronischen Rechnung ist deutlich geringer - eine positive Wirkung für die CO₂-Bilanz.



Crispin Hartmann
Abteilungsleiter Vertrieb/
Controlling, IT und Organisation
Berliner Stadtreinigung

Neue Leipziger Mietstatistik

Gefühlte Anspannung widerspricht Marktrealität

Eine aktuelle Mietstatistik der vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften der Plattform „wohnen bei uns“ - UNITAS, VLW, BGL, WOGETRA sowie der Wohnungsgenossenschaft KONTAKT - kommt zu dem Ergebnis, dass in Leipzig flächendeckend bezahlbarer Wohnraum vorhanden sei. Die Unternehmen analysierten dafür ihren Bestand von insgesamt 40.000 Wohnungen. Durchschnittlich zahlen die Mieter großer Wohnungsgenossenschaften dort 4,75 €/m². 12.000 Wohnungen liegen stadtweit sogar noch darunter. Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen gibt es kaum. Mieten im mittleren Segment zwischen 4,50 und 5,50 €/m² finden sich quer über ganz Leipzig verteilt. So liegt selbst die Durchschnittsmiete im teuersten Stadtteil Mitte bei 5,35 €/m², im günstigsten Stadtteil Nord-Ost allerdings nur 0,72 € darunter. Der Leerstand der fünf Wohnungsgenossenschaften beträgt aktuell 7,7%, wovon 5,2% sofort verfügbar und der Rest mittelfristig aktivierbar ist. „Wir können die teilweise sehr auf-



Quelle: LTW / Andreas Schmidt

Die neue Leipziger Mietstatistik zeigt flächendeckend bezahlbaren Wohnraum auf

geregte Diskussion um drohende Wohnungsnot auf einem angespannten Wohnungsmarkt anhand unserer Zahlen nicht nachvollziehen. Wohnungspolitische Diskussionen von Mietpreisbremse über Mietspiegel bis zur Förderung müssen wesentlich faktenbasierter und weniger ideologisch geführt werden als bisher“, so Wolf-Rüdiger Kliebes, Vorstand der VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft e.G.

Weitere Informationen:
www.wohnen-bei-uns.eu



Quelle: vtw

Die Imagekampagne der 174 Thüringer Wohnungsunternehmen

Imagekampagne

Thüringens Wohnungswirtschaft im Radio

„Wer gibt Städten Gesicht und Seele? – Wir sind das!“ – mit diesem Slogan sind 174 Thüringer Wohnungsunternehmen an die Öffentlichkeit gegangen. Hintergrund des Spots, der als Filmclip auch in Thüringens Kinos ausgestrahlt werden soll, ist die gemeinsame Kampagne des Verbandes

der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) und des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Sachsen (VDW) zur Imagesteigerung der Wohnungswirtschaft in der Öffentlichkeit.

„Ohne die 12 Mrd. €, die die Branche seit der Wende in gutes, sicheres und vor allem bezahlbares Wohnen investiert hat, würden Immobilien verfallen, neue Wohnungen fehlen und soziale Brennpunkte sich verschärfen. Senioren und Familien fänden keine adäquaten Wohnungen – kurz das Leben der Städte und Gemeinden wäre ärmer“, so die damalige vtw-Verbandsdirektorin Constanze Victor bei der Vorstellung.

Weitere Informationen:
www.vtw.de

Auftakt der Haufe Benefiz-Golfturniere 2017 in Bad Saarow Domus-Cup wieder mit Spendenrekord

Ein ausgebuchter Platz und spendenfreudige Spieler ergaben wieder einen perfekten Start in die Golfturnier-Serie - auf stolze 15.000 € wurde am Abend das Spendenergebnis von 14.647 € aufgerundet!

Quelle: DESWOS/Haufe



Der Chip-Wettbewerb mit Planschbeckenziel ging bis in die Nacht hinein



Flight mit Gastgeber: Eines der Teams, das (lautstark) einen Eagle gespielt hatte ...



Begrüßung auf der Driving Range: 88 Teilnehmer und sieben Schnupperer waren Ende Mai dabei

US - Entsprechend den sommerlichen Temperaturen konnte der Vorabend des Golfturniers im Bootshaus am Scharmützelsee ausgerichtet werden. Zur fröhlichen Stimmung trug dieses Jahr ein besonderer Spaß bei: Bis in die Nacht hinein beteiligten sich fast alle Teilnehmer an dem Chip-Wettbewerb in ein Planschbecken auf dem See - und erspielten so die ersten 600 €!

Temperaturen um die 20°C boten am Samstag ideale Voraussetzungen für das Golfturnier. Die bunte Schar der Spieler setzte sich nach der Begrüßung

durch den Gastgeber des Domus-Cup, Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrandt, auf der Driving Range zu den jeweiligen Startlöchern in Bewegung.

Vor der Siegerehrung am Abend wurde das DESWOS-Projekt vorgestellt, für das dieses Jahr die Spenden der Haufe Benefiz-Golfturniere gesammelt werden. 2017 fließen sie in den Bau eines Schul- und Ausbildungszentrums in Dar-es-Salaam, Tansania. Das Kigamboni Community Centre (KCC) will Talente von Kindern und Jugendlichen fördern und ihnen so Perspektiven schaffen.

SIEGER

Sieger Brutto-Flight:

Frank Bellach, Nikolaos Hatzijordanou, Dr. Christoph Landerer und Doris Kayser-Meier

Netto-Flights:

1. Thomas Bacherer, Walter Schumann, Andreas Schlicht, Monika Domack
2. Jens Werdermann, Hagen Lersch, Oliver Kamps, Claudia Werdermann
3. Lutz Braunert, Stefan Albert, Dr. Ilona Ziethen-Bockhorni, Gerhild Knuth

Nearest to the Pin:

Damen: Gabriele Bohleber (9,43 m)

Herren: Roger Weinhardt (1,10 m)

Longest Drive:

Damen: Hanka Richter-Bossner (160 m)

Herren: Andreas Becher (227 m)

Nearest to the Bottle:

Doris Kayser-Meier (8,60 m)

Nearest to the Line:

Ingeborg Esser (0,86 m)



Bilder und Eindrücke der Turniere finden Sie unter:
www.golf.haufe.de

Ein im Dezember 2015 gedrehter Film verdeutlicht den Ansatz des Projektes und ist auf der Seite www.golf.haufe.de eingebunden.

Die besondere Stimmung und die daraus resultierende hohe Spendenbereitschaft bewogen Prof. Hillebrandt in seiner Schlussrede dazu, den Domus-Cup auch für 2018 anzukündigen. Der Dank gilt dem Hauptsponsor Domus und den Co-Sponsoren Viessmann und Knauf, die den Vorabend am See ermöglichten. Die ebz alumni stiften erneut die Pokale der Sonderwertungen. ■

DOMUS

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

ebz
BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

KNAUF

**nie wieder
bohren.**

TECE:
Intelligente Haustechnik

VIESSMANN

WL BANK

HMC-Marktreport: Strategie in der Informationstechnik

IT ist primär ein Strategiefaktor, keine Kostenstelle

Von der IT eines Wohnungsunternehmens wird viel erwartet. Sie soll die Abläufe des Tagesgeschäfts effizient gestalten (ERP-System), fundierte Informationen über die Geschäftslage für die Führungsebene bereitstellen (MIS), für eine gute Darstellung des Unternehmens gegenüber der Kundschaft sorgen (Internetauftritt, CRM-Portal) u. v. m. Wie müssen sich Unternehmen angesichts der Digitalisierung strategisch positionieren?



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

Die Bedeutung der IT-Abteilung für den Unternehmenserfolg erhöht sich laufend im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung. Deshalb ist die IT-Abteilung entsprechend zu positionieren und strategisch auszurichten.

Die gewachsene IT-Landschaft

Der Regelfall ist, dass die IT-Landschaften der Anwenderunternehmen nach und nach gewachsen sind. Neue IT-Systeme und -Module wurden fallweise beschafft und installiert, je nachdem, ob neue gesetzlich bedingte oder betriebswirtschaftlich sinnvoll erscheinende Aufgabenstellungen dies nötig machten.

Die neuen Systeme wurden dabei von den betroffenen Fachabteilungen oft allein nach den fachlichen Anforderungen des jeweiligen Arbeitsgebietes ausgesucht. Die IT-Abteilung des Unternehmens hatte in vielen Unternehmen nur nachgeordnetes Mitspracherecht. Sie sollte die Systeme ja nur betreuen und am Laufen halten.

Auf diese Weise sind in den Anwenderunternehmen oft inhomogene IT-Landschaften entstanden. Sie sind datentechnisch schwer zu koordinieren und es ist wahrscheinlich, dass die einzelnen Komponenten der IT-Landschaft eines Unternehmens insgesamt betrachtet Funktionsredundanzen aufweisen. D. h., dass Module zur Bearbeitung des gleichen Aufgabengebietes in mehreren Softwareprodukten des gleichen Unternehmens vorhanden sind. Richtig unwirtschaftlich wird es,

wenn Datenbestände des gleichen Funktionsgebietes in unterschiedlichen Softwareprodukten gepflegt werden, beispielsweise ein paar technische Stammdaten im ERP-System und weitere (oder auch ähnliche) technische Stammdaten in einem spezialisierten technisch-orientierten System. In einer solchen Konstellation sind inkonsistente Datenbestände die Regel.

Die Basis schaffen

Die Anspruchshaltung der Unternehmen gegenüber ihrer IT wird in Zukunft immer höherwertiger werden. Das Stichwort „Digitalisierung“ hat die Runde gemacht und weckt hohe Erwartungen an effizienzsteigernde neue IT-Systematiken und durchgestylte Workflows.

Vor diesem Hintergrund muss die eingangs beschriebene Situation der fallweise wachsenden IT-Landschaften als nicht mehr geeignete Ausgangsbasis bewertet werden. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die im betriebswirtschaftlichen Bereich längst daran gewöhnt sind, sich mit 5-jährigen Wirtschafts- und Finanzplänen auf die Zukunft vorzubereiten, sollten diese Verhaltensweise auch auf ihre IT übertragen und mittelfristige IT-Strategieplanung betreiben.

Außerdem gilt es – sofern noch nicht geschehen – im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen der Digitalisierung erst einmal eine gesunde Basis für die IT im eigenen Unternehmen zu schaffen. Besondere Beachtung dabei verdienen die folgenden Einflussfaktoren:

Positionierung der IT im Unternehmen

Wer in seinem Unternehmen aufeinander abgestimmte IT-Systeme und durchgängige Datenstrukturen wünscht, muss seine IT-Abteilung so positionieren, dass sie dies auch leisten kann. Wer

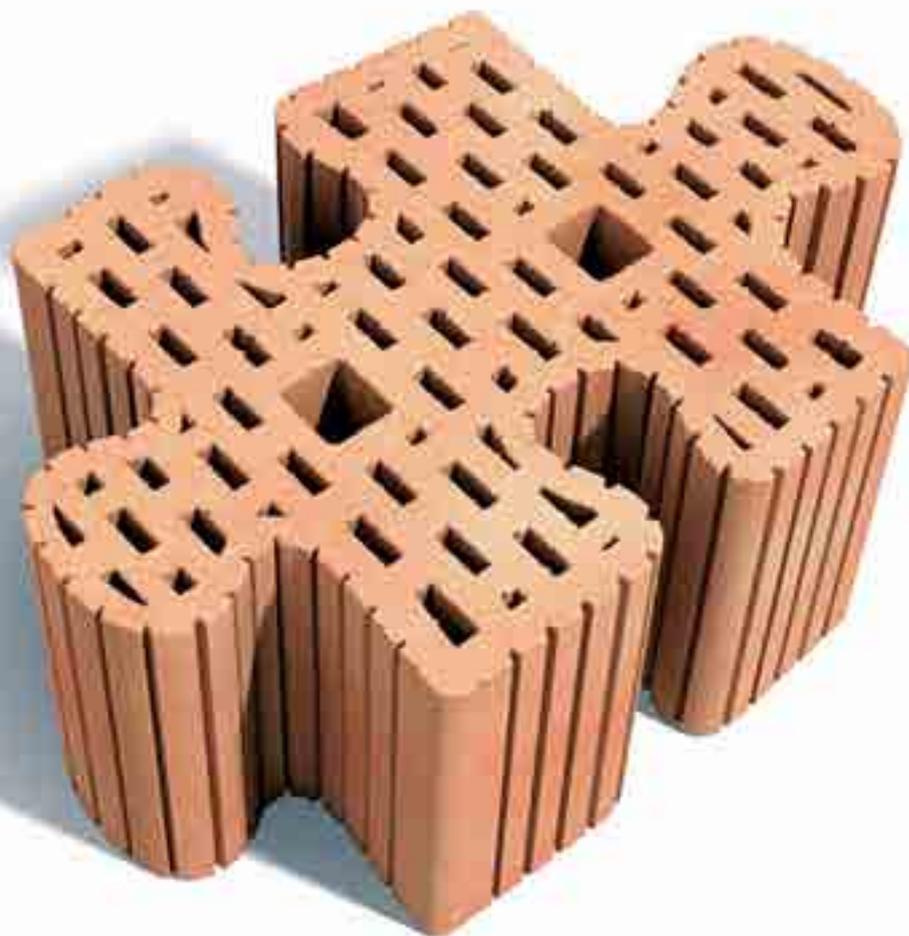
alle IT-Systeme eines Unternehmens koordinieren soll, muss in der Lage sein, bei Beschaffung und Pflege nennenswerten Einfluss auf alle Systeme zu nehmen.

Eine IT-Leitung, die traditionell und hierarchisch noch unter der Leitung des Rechnungswesens oder des Immobilienmanagements angesiedelt ist und bei wesentlichen strategischen Entscheidungen des Unternehmens nicht hinzugezogen wird, hat keine Chance, diese Erwartungen zu erfüllen. Sie wird immer Entscheidungen nachlaufen müssen, die IT-technische Auswirkungen haben und die ohne sie getroffen wurden. In manchen Branchen (z. B. Automobilindustrie) ist seit einigen Jahren zunehmend sogar die Ansiedlung der IT auf Geschäftsleitungsebene zu beobachten. Standardfall in der Wohnungswirtschaft sollte die Positionierung der IT-Leitung

DER TIPP AM RANDE: DS-GVO

Ab dem 25. Mai 2018 wird in der gesamten EU die DS-GVO (Datenschutz-Grundverordnung) gelten (siehe DW 5/2017, S. 62). Doch die Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft befassen sich eher selten mit dieser Thematik, obwohl sie personenbezogene Daten in hohem Umfang führen. Die Strafen für Verstöße gegen das dann geltende Recht werden gegenüber dem aktuellen Niveau stark ansteigen. Wer sich noch nicht mit den Auswirkungen der DS-GVO beschäftigt hat, ist gut beraten, dies umgehend in die Wege zu leiten. Am Tag des Inkrafttretens der DS-GVO sollte jedes Unternehmen der Wohnungswirtschaft darauf vorbereitet sein.

Eine funktionierende und auf dem neusten Stand befindliche IT ist nicht nur ein Werkzeug, sondern auch ein strategischer Baustein



auf Bereichsebene (zweite Führungsebene) oder Stabsstelle der Geschäftsleitung sein - mit der Zielsetzung der rechtzeitigen Einbeziehung in alle relevanten Entscheidungen im Unternehmen. Die personelle Ausstattung muss der Aufgabenfülle entsprechen.

Die Betrachtung als Kostenstelle

Auch hier steht die traditionelle Denkweise einer angemessenen Aufstellung des Unternehmens für die Zukunft im Wege. Wer sich freut, dass seine IT-Kosten geringer sind als diejenigen eines vergleichbaren Unternehmens der Wohnungswirtschaft, lässt die Nutzenseite völlig außer Betracht. So verfügt das andere Unternehmen mit den höheren Kosten vielleicht im Gegensatz zum eigenen über ein umfassendes digitales Archiv, hat personalsparende Workflows und durchgängige Datenstrukturen etabliert - und vermeidet Doppelerfassungen und auseinanderdriftende Datenbestände. Dieser Nutzen ist zugegebenermaßen nur schwer messbar. Eine reine Kostenbetrachtung der IT greift aber auf jeden Fall zu kurz.

Saubere und durchgängige Datenbasis

Datenbestände werden teilweise unzureichend gepflegt oder entwickeln sich im Zeitverlauf inkonsistent. Dies kann aufgrund mangelhafter Datenpflege geschehen oder auch durch abteilungsbezogene Dateninterpretationen und entsprechendes Datenpflegeverhalten. Auch hier ist zentrale Koordination nötig, um Fehlstellen zu korrigieren und unternehmensweite Systematiken zu etablieren. Der Wunsch nach durchgängigen Datenstrukturen bedingt auf jeden Fall gut gepflegte und zentral koordinierte Datenbestände.

IT-Strategie entwickeln

Ist eine solche solide Basis der Datenverarbeitungssysteme des Unternehmens gelegt worden, so kann über einen Zeitraum von - im Standard - fünf Jahren festgelegt werden, wann z. B. welche IT-Systeme modernisiert oder ersetzt werden sollen, wie die Handhabung begleitender Dienste (z. B. Telefonie) geschehen soll und wann und mit welcher Priorisierung neue Aufgabengebiete IT-technisch angegangen werden können. Ebenso sollten grundlegende, für zukünftige IT-Beschaffungen verbindliche technische Produkteigenschaften und Systematiken festgeschrieben werden.

Die Vorteile einer mittelfristigen IT-Strategie liegen klar auf der Hand. So können z. B. die Kapazitäten der IT-Abteilung durch die Absehbarkeit der anstehenden Arbeiten geglättet und produktiver eingesetzt werden. Auch sind die Kosten gut zu planen bzw. können durch Standardisierung gesenkt werden. Ferner ist das Unternehmen in der Lage, stetig neue Aufgabengebiete in sein IT-Portfolio zu integrieren - und das sogar unter Aufrechterhaltung durchgängiger und konsistenter Daten- und Systemstrukturen.

Der mittelfristigen IT-Strategie sollte eine gewisse Festigkeit zugewilligt werden. Es tauchen immer

mal wieder kurzfristig Themen auf, um die sich ein regelrechter Hype entwickelt - wie es z. B. vor ca. drei Jahren mit den Mieterportalen der Fall war. Es ist empfehlenswert, in solchen Fällen die eigene Strategie nicht kurzfristig zu ändern. Stattdessen kann man durchaus abwarten, bis das Thema sich beruhigt hat, es operativ umfassend entwickelt wurde und die dafür bereitgestellte Software funktional ausgereift ist.

Allerdings muss auf gesetzlich geänderte Vorgaben unverzüglich reagiert werden können. Hier ermöglichen Platzhalter im Strategieverlauf, notwendige Ressourcen kurzfristig bereitstellen zu können.

Fazit

Die Aufgaben der IT-Abteilungen der wohnungswirtschaftlichen Anwenderunternehmen werden in Zukunft weiterhin immer anspruchsvoller werden. Die Unternehmen, die es noch nicht realisiert haben, sollten ihre IT-Abteilungen mit entsprechenden Ressourcen und Kompetenzen ausstatten und strategisch ausrichten. Eine gesunde IT-Basis ist die notwendige Voraussetzung, um den zukünftigen Anforderungen der Digitalisierung gewachsen zu sein. ■

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Nachhaltigkeitsbericht – Produktangebot für die Wohnungswirtschaft

Die im GdW zusammengeschlossenen genossenschaftlichen Prüfungsverbände bieten ein neues Produkt „Musternachhaltigkeitsbericht“ an, das sich an kleine Wohnungsunternehmen, vor allem Genossenschaften, richtet. Das Beratungspaket umfasst die vollständige Erstellung des Musternachhaltigkeitsberichtes und die Einstellung der Entsprechenserklärung auf der Homepage des Deutschen Rates für Nachhaltigkeit.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW
Berlin



WP/StB Gerhard Viemann
Prüfungsdirektor
VNW und
VdW Niedersachsen Bremen
Hamburg/Hannover

Die Motivation für eine Nachhaltigkeitsberichterstattung liegt auf der Hand: Gelebte Nachhaltigkeit hat in der Wohnungswirtschaft eine lange Tradition. Wohnungsunternehmen realisieren bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Sie gestalten durch ihr Engagement bei integrierter Stadtentwicklung und Stadtbau die Strukturanpassung der Wohnquartiere an zukünftige Bedürfnisse. Sie bauen, modernisieren und bewirtschaften ihre Wohnungen langfristig, ressourcenschonend und energieeffizient. Sie tragen mit attraktiven Dienstleistungen rund um das Wohnen und soziales Management zu einer Wohnsituation bei, die den sozialen Frieden in kulturell vielfältigen Wohnquartieren erhält und ein nachbarschaftliches Zusammenleben fördert. Und diese Tätigkeiten setzen Wohnungsunternehmen im Rahmen einer maßvollen wirtschaftlichen Rentabilität um. Insoweit berücksichtigt die Wohnungswirtschaft in ihrem Geschäftsmodell traditionell den Gleichklang der drei Säulen der Nachhaltigkeit: der Ökologie, der Ökonomie und der sozialen Verantwortung.

Entwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der nun vorliegende neu entwickelte Musternachhaltigkeitsbericht wurde auf Grundlage der umfangreichen Initiativen des GdW und seiner Regionalverbände zum Thema Nachhaltigkeit ent-

wickelt. Zur Nachhaltigkeitsberichterstattung hat der GdW bereits 2013 eine umfassende Arbeitshilfe „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht, die sich vor allem an größere Wohnungsunternehmen richtet. In einem weiteren Schritt wurde in Zusammenarbeit mit dem Rat für nachhaltige Entwicklung in Deutschland eine branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex entwickelt, da diese schlanke Art der Berichterstattung auch für kleinere Wohnungsunternehmen gut geeignet ist. Zur weiteren Unterstützung der Wohnungsunternehmen wurde im Anschluss der Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex als Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen erstellt. Dieser Leitfaden leistet Hilfestellung bei der Beantwortung der DNK-Kriterien.

Produkt Nachhaltigkeitsbericht

Das neu entwickelte Produkt ist eine Nachhaltigkeitsberichterstattung auf standardisierter Grundlage. Hierzu werden durch einen Berater/Prüfer des Regionalverbandes die wesentlichen Nachhaltigkeitskennzahlen ermittelt, wesentliche Unterlagen, z. B. Verträge, Geschäftsordnungen etc., zusammengestellt und – auf Grundlage des digitalen Musterberichtes – die Berichterstattung erstellt. Besonders interessant dabei ist, dass der Bericht so gestaltet und mit dem Rat für

nachhaltige Entwicklung abgestimmt ist, dass er gleichzeitig als Entsprechenserklärung auf der DNK-Homepage eingestellt werden kann. Das professionell aufbereitete Layout wurde in Kooperation mit einer Agentur entwickelt. Das gesamte Beratungspaket wird zu einem Pauschalpreis von rund 6.000 € angeboten. Hinzu kommen Kosten für Layout-Arbeiten und Druckkosten, die mit dem jeweiligen Unternehmen separat vereinbart werden.

Weiterbildung und Kontakt

Um eine kompetente und zielgerichtete Beratung zu gewährleisten, hat der GdW ein überregionales Schulungsangebot zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Berater/Prüfer der Prüfungsverbände neu aufgelegt.

Der neue Musternachhaltigkeitsbericht wird in allen Prüfungsverbänden des GdW angeboten. Für weitergehende Fragen stehen Ihnen neben den Wirtschaftsprüfern der regionalen Prüfungsverbände die Autoren dieses Artikels und Christian Gebhardt beim GdW gerne zur Verfügung. ■

GDW-INFORMATIONSBROSCHÜREN

Weiterführende Informationen finden Sie in der GdW Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ und im „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex“ des GdW.

Beide sind über den GdW zu beziehen:
www.gdw.de oder **bestellung@gdw.de**.



Interview mit Ingeborg Esser und Gerhard Viemann

„Nachhaltigkeitsbericht zum attraktiven Festpreis“

Die Geschäftsmodelle kleiner Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften ähneln sich. Der Musternachhaltigkeitsbericht adressiert daher insbesondere diese Unternehmen. Die Autoren erklären hier, was der Festpreis umfasst und dass der Bericht individuell erweiterbar ist.

Was ist der Mehrwert eines solchen Nachhaltigkeitsberichtes gegenüber dem traditionellen Geschäftsbericht?

Esser: Der Fokus der Geschäftsberichterstattung liegt eher auf der Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Unternehmens. Häufig wird der Geschäftsbericht dazu genutzt, den Jahresabschluss des Unternehmens zu kommunizieren und, soweit gesetzlich gefordert, auch die Lageberichterstattung hier einzubinden und dies zu unterlegen mit einer vertieften Berichterstattung über die Geschäftsfelder des Unternehmens. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung hat einen anderen Fokus. Sie versucht, die Themen Ökologie, Ökonomie und Soziales in Einklang zu bringen und stellt dabei als Leitlinie der Berichterstattung zunächst die strategische Ausrichtung des Unternehmens in den Vordergrund. Und: Die Berichtsthemen sind sicherlich stärker auf nichtfinanzielle Leistungsindikatoren ausgerichtet. Beispielsweise, wie kümmert man sich um die Mitarbeiterentwicklung? Was entfaltet man für besondere Aktivitäten für die Mitglieder, bestimmte Mieter- bzw. Nutzergruppen und Nachbarschaften? Diese Berichterstattung kann aber für die Mitglieder von Genossenschaften wie auch andere interessierte Stakeholder-Gruppen und die Öffentlichkeit ein deutlich spannenderes Berichtsfeld sein, als es die klassische Geschäftsberichterstattung ist.

Macht es Sinn, erst einen Nachhaltigkeitsbericht mit Hilfe eines Prüfungsverbandes zu erstellen und anschließend die Unternehmensstrategie stärker auf Nachhaltigkeit auszurichten?

Viemann: Natürlich geht es bei dem Thema Nachhaltigkeit um einen langfristigen Strategieprozess. Viele, vor allem kleinere Unternehmen,

scheuen aber davor zurück, diesen Strategieprozess als solchen anzugehen. Insoweit ist die Vorgehensweise, zunächst einen schlanken Nachhaltigkeitsbericht entlang der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex mit entsprechender Unterstützung und Beratung durch einen Prüfungsverband zu erstellen und daraus anschließend Themen und Maßnahmen abzuleiten, die für die langfristige Strategieausrichtung wesentlich sind, durchaus eine praxisgerechte und praxisorientierte Vorgehensweise.

Wie soll das gehen, dass ein Musternachhaltigkeitsbericht für alle kleinen Wohnungsunternehmen angeboten wird?

Esser: Auf den ersten Blick erscheint es unmöglich, allen kleinen Wohnungsunternehmen *einen* Musternachhaltigkeitsbericht anzubieten. Deshalb sind kleine Wohnungsunternehmen, vor allem auch die kleinen Genossenschaften, die Zielgruppe dieses Produkts der regionalen Prüfungsverbände. Dahinter verbirgt sich die Erkenntnis, dass das Geschäftsmodell der kleinen Unternehmen sehr vergleichbar ist. Es liegt selbstverständlich in der Bewirtschaftung, der Weiterentwicklung und Modernisierung der Wohnungsbestände, vor allem auch mit Blick auf die energetische Anforderungen sowie den altengerechten und barrierearmen Umbau. Vielleicht kommt im Einzelfall noch das Thema eines moderaten Neubaus hinzu. Gleichfalls sind die personellen Ressourcen dieser Unternehmen und die Herausforderungen an dieser Stelle sehr ähnlich. Das war der Grund, warum die Prüfungsverbände auch der Auffassung waren, dass hier ein Musterprodukt sinnvoll sein kann. Selbstverständlich ist diese sehr standardisierte Berichterstattung unternehmensindividuell ergänz- und erweiterbar. Dies sollte aber über die Unternehmen selbst erfolgen.



Kann ein solcher Musternachhaltigkeitsbericht (s. o.) überhaupt zu einem Festpreis angeboten werden?

Viemann: Weil sich das Produkt an kleine Wohnungsunternehmen richtet, deren Geschäftsmodelle sehr vergleichbar sind, bieten die genossenschaftlichen Prüfverbände, dies auch zu einem Festpreis an. Allerdings umfasst dieser Festpreis natürlich auch nur das standardisierte Produkt, und nicht etwaige Ergänzungen oder zusätzliche Erweiterungen auf der Grundlage unternehmensindividueller Wünsche. Was selbstverständlich ebenfalls noch nicht enthalten ist, sind das unternehmensindividuelle Layout und die ggf. entstehenden Druckkosten. Möchte das einzelne Wohnungsunternehmen den Musternachhaltigkeitsbericht noch um unternehmensindividuelle Berichterstattungen ergänzen, was selbstverständlich möglich ist, kann es sinnvoll sein, eine eigene journalistische Überarbeitung durchzuführen. Dies machen nicht die Prüfungsverbände selber. Sie können aber geeignete Partner benennen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

Interview mit Dr. Axel Tausendpfund

„Als Verband treten wir dafür ein, gleichwertige Lebensverhältnisse im Land zu schaffen.“



Quelle: VdW südwest

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) hat einen neuen Verbandsdirektor. Der Anfang 2016 einstimmig bestellte Dr. Axel Tausendpfund trat das Amt im Herbst 2016 als Nachfolger des 2015 plötzlich verstorbenen langjährigen Verbandsdirektors Dr. Rudolf Ridinger an. Seine Karriere begann der 42-Jährige nach einem juristischen Studium in der Anwaltskanzlei Freshfields. Die DW fragt nach seinen Plänen und Perspektiven.

Herr Dr. Tausendpfund, Glückwunsch zur neuen Aufgabe! Welche Erfahrungen aus Ihrer beruflichen Laufbahn können Sie in die neue Tätigkeit einbringen? Was hat Sie in den ersten Monaten am meisten überrascht?

Vielen Dank für die Glückwünsche. Ich konnte ja bereits einige Erfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sammeln. Nach meiner Tätigkeit bei Freshfields war ich dreieinhalb Jahre bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben tätig. Dort verwaltete ich einen Bestand von über 5.500 Wohnungen und 3.000 Gewerbeeinheiten in Baden-Württemberg. Ich kann also die tägliche Praxis und auch die Schwierigkeiten unserer Mitgliedsunternehmen im Vermietungsgeschäft aus der eigenen Praxis nachvollziehen.

Als Vorstand des Landesverbands Haus & Grund Baden lag der Schwerpunkt meiner Tätigkeit dann in der Interessenvertretung gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit – also Bereiche, die ich beim VdW südwest auch abdecke. Somit kann ich auf meinen Erfahrungen aufbauen.

Neu für mich ist hingegen, dass wir im VdW südwest zwei Bundesländer betreuen, Hessen und Rheinland-Pfalz, die beide unterschiedliche Rahmenbedingungen haben – sowohl auf politischer Ebene als auch im wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft. Auch mit dem VdW saar haben wir eine sehr enge Kooperation und engagieren uns

folglich auch im Saarland. Dennoch ist jede neue Aufgabe auch eine neue Herausforderung: neue Kolleginnen und Kollegen, neue Mitgliedsunternehmen und Geschäftspartner sowie veränderte Rahmenbedingungen in der Politik. Es freut mich, dass der politische Einfluss des VdW südwest und die Wahrnehmung durch Politik und Öffentlichkeit außerordentlich hoch sind. Auch der lockere und kollegiale Umgang mit und unter den Politikern, der sehr offene und konstruktive Austausch haben mich positiv überrascht.

Stichwort Bündnisse: Wie wollen Sie den Regionalverband in Zeiten der Zersplitterung der wohnungswirtschaftlichen Interessenvertretung in die Zukunft führen?

Von Zersplitterung würde ich gar nicht reden. Der VdW südwest ist gut vernetzt, besonders mit den weiteren Akteuren in der Wohnungswirtschaft. In Hessen haben wir uns z. B. schon vor einigen Jahren mit drei weiteren Verbänden zur Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen, kurz AWI-Hessen, zusammenschlossen, um für die Branche ein „gemeinsames Sprachrohr“ zu bilden. Ziel der AWI-Hessen ist es, die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Interessen zu bündeln und gemeinsam gegenüber Politik und Öffentlichkeit aufzutreten. Dies zeigt sich u. a. in gemeinsamen Veranstaltungen, wie

z. B. dem parlamentarischen Abend, den wir jährlich im Hessischen Landtag durchführen, aber auch in gemeinsamen Stellungnahmen.

In Rheinland-Pfalz haben wir andere Konstellationen, das liegt z. T. auch daran, dass das Bundesland zu zwei unterschiedlichen Regionalverbänden des GdW gehört. Hier arbeiten wir schon seit Jahren eng mit den Kollegen des VdW Rheinland Westfalen zusammen. In der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen sind alle Wohnungsunternehmen beider Regionalverbände aktiv beteiligt. Auch hier führen wir sowohl einen verbändeübergreifenden parlamentarischen Abend durch als auch Einzelveranstaltungen, wie z. B. im letzten Jahr zur Wohnraumförderung. Auch auf politischer Ebene bündeln wir die Interessen der Wohnungswirtschaft. In Hessen sind wir auf allen Ebenen aktiv in die Arbeit der Allianz für Wohnen eingebunden, in Rheinland-Pfalz in das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. In beiden Initiativen, die von der Politik ins Leben gerufen wurden, sind jeweils rund 20 Institutionen vertreten, sodass auch hier ein reger Meinungsaustausch herrscht.

Wo sehen Sie die landespolitischen Ansatz- oder gar Angriffspunkte? Wo gibt es Unterschiede zwischen Hessen und Rheinland-Pfalz?

Hier fällt mir als Erstes die Wohnraumförderung ein, die zurzeit ein aktuelles Thema für uns ist. In Rheinland-Pfalz sind rückwirkend zum Jahresbeginn neue Förderkonditionen in Kraft getreten. Tilgungszuschüsse zu den Darlehen hat das Finanzministerium zwar bereits im letzten Jahr ausgegeben, nun wurden die Konditionen aber nochmals verbessert, sodass es für die Unternehmen interessanter wird, geförderten Wohnraum zu schaffen. In Hessen werden erst im kommenden Jahr die Richtlinien der Wohnraumförderung novelliert. Der VdW südwest bringt sich aber bereits jetzt in diesen Prozess ein. Ende Juni führen wir z.B. eine gemeinsame Veranstaltung mit der Förderbank, den Ministerien und unseren Wohnungsunternehmen durch, weil wir unseren Mitgliedern die Gelegenheit geben möchten, bereits in einem frühen Stadium konkrete Verbesserungsvorschläge in den politischen Prozess einbringen zu können. Entscheidend ist hier: Der Wurm muss dem Fisch schmecken, nicht dem Angler.

Ein weiterer Unterschied liegt darin, dass in Hessen der Fokus sehr stark auf dem Rhein-Main-Gebiet liegt, dem zentralen Ballungsraum, der übrigens bis in Teile von Rheinland-Pfalz hineinreicht. In Rheinland-Pfalz selbst sind hingegen die sog. Schwarmstädte, die es natürlich auch in Hessen gibt, mehr im Zentrum der öffentlichen Aufmerksamkeit. Ansonsten sieht man in den politisch organisierten Bündnissen, sei es die Allianz für Wohnen in Hessen, sei es das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz, dass die Probleme oft identisch sind: In den Ballungsgebieten fehlt Bauland und infolgedessen auch bezahlbarer Wohnraum. In beiden Bundesländern haben wir mit den steigenden Baukosten, immer mehr Auflagen und langwierigen Genehmigungsverfahren zu kämpfen.

Zur Zukunft des bezahlbaren Wohnens: Was kann die Wohnungswirtschaft, was können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, tun? Welche Ansätze sehen Sie?

Die Baukostensenkungskommission hat bereits Ende 2015 in ihrem Endbericht zahlreiche Hinweise für effektive Maßnahmen zur Baukostensenkung geliefert, die alle Bereiche - von der Planung, besonders der Grundrisseffizienz und Funktionalität der Architektur, über intelligente bauliche Lösungen bis hin zu rechtlichen Vorgaben in den einzelnen Landesbauordnungen - betreffen. Besonders hier, in den einzelnen Landesbauordnungen, sieht man, wie unterschiedlich die politischen Rahmenbedingungen sind, die man kritisch hinterfragen muss, weil sie kostentreibend sind. Die Vorschläge der Baukostensenkungskommission müssen nun endlich umgesetzt werden, die Politik muss jetzt handeln.

Wie schon erwähnt ist Bauland besonders hier im Rhein-Main-Gebiet ein großes Thema. Während in nordhessischen Städten teilweise noch innerstädtische Brachflächen vorhanden sind, wird hier in Frankfurt und Umgebung um jeden Quadratmeter Bauland gekämpft. Das treibt natürlich die Preise in die Höhe. Hier muss aber auch die Politik gegensteuern, Stichwort: Grundstücksvergabe nach dem besten Konzept und nicht nach dem höchsten Preis. In der Allianz für Wohnen in Hessen hat man jetzt begonnen, einen Leitfaden zur Konzeptvergabe zu entwickeln. Auch hier sind wir in den zuständigen Ausschüssen und Gremien personell vertreten, können also die Belange unserer Mitgliedsunternehmen auf direktem Weg in den politischen Prozess einbringen.

Stichwort Migration: Einige Städte im Verbandsgebiet, wie Frankfurt/Main oder Wiesbaden, sind klassische Zuwandererstädte mit hohen Preisen. Andere Regionen haben mit Abwanderung und drohendem Arbeitsplatzverlust zu kämpfen - z. B. Pirmasens in Rheinland-Pfalz. Wie bewältigen Sie in Ihrer Verbandsarbeit diesen Spagat?

Diesen Spagat muss ja nicht nur der VdW südwest bewältigen, sondern alle Regionalverbände des GdW. Die regionalen Anforderungen mögen unterschiedlich sein, aber viele grundsätzliche Probleme sind gleich: hohe Baukosten, energetische und technische Anforderungen, langwierige Genehmigungsverfahren. Hier können wir unsere Mitgliedsunternehmen unterstützen, indem wir sie immer aktuell über neue Entwicklungen informieren, ihnen Plattformen anbieten zum Erfahrungsaustausch und die Probleme gegenüber der Politik kommunizieren - Netzwerken eben.

Als Verband treten wir dafür ein, gleichwertige Lebensverhältnisse im Land zu schaffen. Auch in den Regionen und im ländlichen Raum brauchen die Menschen gute Lebens- und Wohnbedingungen. Sonst nehmen die Abwanderung und der Druck auf die ohnehin schon belasteten Großstädte noch weiter zu.

Die Bedeutung von Quartierskonzepten bei der Stadtentwicklung ist inzwischen erkannt. Welche Rolle sollte die Wohnungswirtschaft Ihrer Meinung nach dabei übernehmen?

Mittlerweile ist es unumstritten, dass abgestimmte Handlungskonzepte eine wichtige Grundlage für die Stärkung der Zukunftsfähigkeit sind, sei es im Quartier, in der Stadt oder auf Landesebene. Erst durch die Einbindung aller Beteiligten - private Eigentümer, Mieter, aber auch Energieversorger und ganz besonders die Wohnungswirtschaft - werden gemeinsam getragene Ansätze möglich.

Um einen möglichst ausgeglichenen Mix in sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht zu erlangen, muss man strategische Kooperationen eingehen. Da führt kein Weg an der Wohnungswirtschaft vorbei, das ist zwischenzeitlich jedem Verantwortlichen klar. Ich sehe die Wohnungswirtschaft als treibende Kraft, als Motor der Quartiersentwicklung. Bei den Wohnungsunternehmen laufen viele Fäden zusammen: Nachbarschaftshilfe, betreutes Wohnen, additive Services, all dies ist tägliches Geschäft unserer Unternehmen, genauso wie energetische Maßnahmen oder Mieterstromprojekte.

In diesen beiden Bereichen unterstützen wir unsere Unternehmen schon seit einigen Jahren durch unsere Beratungsleistungen.

Wo werden die Schwerpunkte Ihrer Arbeit liegen?

Wir wollen die Interessenvertretung weiter stärken durch eine breite Öffentlichkeitsarbeit und klare wohnungspolitische Konzepte. Dabei müssen wir selber kluge Lösungen für die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten anbieten und diese in engem Austausch mit den politischen Akteuren einbringen. Das Thema Wohnen ist derzeit so präsent in Medien und Politik wie schon seit vielen Jahren nicht mehr. Diese hohe Aufmerksamkeit müssen wir nutzen.

Auch der Ausbau unseres Mitgliederservice liegt mir sehr am Herzen. So haben wir gerade einen neuen Arbeitskreis Wohnungswirtschaft 4.0 gegründet, der sich mit den Auswirkungen der Digitalisierung auf das Planen und Bauen, aber auch auf die Geschäftsprozesse in den Unternehmen befasst. Auch im Bereich der Verbandskommunikation wird ein Schwerpunkt liegen. So überarbeiten wir zurzeit unseren Internetauftritt, wir sind seit kurzem in den sozialen Netzwerken vertreten und „twittern“ fleißig.

Zum Abschluss: Wo wird die Wohnungswirtschaft in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz in fünf Jahren stehen?

Die wirtschaftliche Entwicklung in unserem Verbandsgebiet ist gut. Davon kann auch die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren profitieren. Mitentscheidend dafür wird sein, wie die Wohnungswirtschaft mit den derzeitigen Megatrends Digitalisierung, Demografie und Migration sowie Technisierung umgeht. Wenn es gelingt, diese aktiv mitzugestalten - dann sind wir auch für die Zukunft gut aufgestellt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Ulrike Silberberg. ■

HAUFE.Stellenmarkt für Fach- und Führungskräfte

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **10.07.2017**.



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

www.stellenmarkt.haufe.de

Foto: khakimullin Aleksandr / shutterstock.com

Bekanntmachung

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen, hat am 27. April 2017 die Wahl der Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen durchgeführt. Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2017 gem. § 9 Abs. 3 der Wahlordnung festgestellt, dass alle in der Wahlliste aufgestellten und gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen die Wahl angenommen haben. Die Liste der gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen liegt gem. § 31 Absatz 10 der Satzung und gem. § 10 der Wahlordnung in der Zeit vom

30. Juni 2017 bis 17. Juli 2017

in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124, zur Einsichtnahme aus.

Oberhausen, 18. Mai 2017
Der Vorsitzende des Wahlvorstandes
gez. Michael Steinke



Die Neusser Bauverein AG ist mit einem Wohnungsbestand von rund 7.000 Wohneinheiten und einer Bilanzsumme von rund 400 Mio. Euro das größte Wohnungsunternehmen im Rhein-Kreis Neuss. Zu den Hauptaufgaben zählt neben dem Bestandsmanagement von Wohnimmobilien die Realisierung von Stadtentwicklungs- und Bauträgermaßnahmen. Das aktuelle Investitionsvolumen beträgt rund 500 Mio. Euro. Im Konzern der Neusser Bauverein AG sind rund 120 Mitarbeiter beschäftigt.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir

einen Teamleiter (m/w) für den Bereich Betriebskosten

Ihre Aufgaben

- Ergebnisverantwortliche Führung eines Teams von 4 Mitarbeitern
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnungen
- Kontierung des Belegwesens im Bereich Betriebskosten
- Analyse und Optimierung von Betriebskosten
- Erfassung, Pflege und Überprüfung von objekt- und mieterbezogenen Stammdaten im Bereich Betriebskosten
- Einspruchsbearbeitung von Betriebskostenabrechnungen

Ihr Profil

- Mehrjährige Berufserfahrung im Bereich Betriebskostenabrechnung
- Überdurchschnittliche Branchenkompetenz
- Abgeschlossene Ausbildung oder erfolgreiches Studium im Bereich Immobilien
- Kenntnisse im Umgang mit wohnungswirtschaftlicher Software
- Selbstverständlicher Umgang mit den gängigen MS-Office-Produkten
- Sicheres und positives Auftreten gegenüber unseren Kunden und Mitarbeitern
- Leistungsbereitschaft und Teamfähigkeit

Wir bieten

- Flexible Arbeitszeiten
- Interessantes und vielseitiges Aufgabengebiet
- Betriebliche Altersversorgung
- Einen krisensicheren und verkehrsgünstig gelegenen Arbeitsplatz in der Neusser Innenstadt

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung vorzugsweise per Post an:
Vorstand der Neusser Bauverein AG | Am Zollhafen 1 | 41460 Neuss
oder per E-Mail an bewerbung@neusserbauverein.de

Wir sind eine mittelgroße Wohnungsgenossenschaft mit ca. 4.100 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 2.900 Wohnungen. Wenn Sie eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit sind, die uns mit Können und Engagement weiter nach vorne führt, suchen Sie im Rahmen einer geordneten Nachfolgeregelung zum 1. Januar 2018 oder zum nächstmöglichen Termin als

Leiter der technischen Abteilung (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand steuern Sie die Genossenschaft operativ und entwickeln sie weiter.
- Sie repräsentieren das Unternehmen nach innen und außen und arbeiten vertrauensvoll mit unseren genossenschaftlichen Gremien zusammen.
- Sie stehen für Effizienz und die fortlaufende Optimierung des gesamten technischen Bereichs.
- Sie verfügen über hohe fachliche Kompetenz, Integrität und die Fähigkeit, die Realitäten des Marktes mit unseren genossenschaftlichen Werten in Einklang zu bringen.
- Mit Ihrer ausgeprägten sozialen Kompetenz, Ihrer kommunikativen Stärke und Ihrem Teamgeist vertreten Sie unsere Genossenschaft klar und zielorientiert.

Ihre Qualifikation:

- Ihre berufliche Basis ist ein abgeschlossenes Studium als Architekt (m/w) oder Bauingenieur (m/w).
- Sie verfügen über mehrere Jahre einschlägige Berufspraxis in einer vergleichbaren Position der Immobilien-/Wohnungswirtschaft. Entsprechende Führungserfahrung bringen Sie mit.
- Ihre Kenntnisse in Baurecht, Grundstücksrecht und Betriebswirtschaft sind überzeugend.
- Sie übernehmen Verantwortung für unsere Mitarbeiter und unseren Bestand.

Wenn diese vielseitige und verantwortungsvolle Position Sie anspricht, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin an:

Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG

- Vorstand -
Am Hülsenbusch 56
44803 Bochum





Die Haufe Gruppe ist einer der deutschlandweit führenden Anbieter für digitale Arbeitsplatzlösungen und Dienstleistungen sowie im Bereich Aus- und Weiterbildung. Wir haben uns konsequent zu einem Spezialisten für digitale und webbasierte Services entwickelt. Unsere Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Freiburg beschäftigt rund 1.500 Mitarbeiter/-innen im In- und Ausland.

Für die Redaktion der Zeitschrift „DW – Die Wohnungswirtschaft“ am **Standort Hamburg** suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen **Volontär (m/w)**.

Deine Aufgaben:

- Schreiben von Artikeln unterschiedlicher journalistischer Darstellungsformen und Textgattungen
- Redaktionelle Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Themen in Print und online
- Redaktionelle Pflege und Steuerung von Portalen
- Redigieren von Fachartikeln der Fachautoren
- Durchführung von Recherchen und Interviews
- Autorenbetreuung und Autorensuche

Aufgaben- und Verantwortungsgebiet:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur, des Bauingenieurwesens oder in der Immobilienwirtschaft
- Interesse an wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen und idealerweise Berufserfahrungen im Immobilienbereich
- Begeisterung für Zeitschriften und Onlinemedien
- Eigeninitiative und Freude an selbstständiger Arbeit
- Beherrschung der deutschen Sprache

Fachliche und persönliche Voraussetzung:

- Flexible Arbeitszeiten und flache Hierarchien
- Systematische Weiterbildungsplanung
- Mitarbeitervergünstigungen für private Weiterbildungen an der Haufe Akademie
- Kostenfreie Zeitschriften der Haufe Gruppe
- Mitgliedschaft bei Hansefit und umfangreiches Angebot an Sportgruppen

Kennziffer: 3033
Ina Reithwiesner
+49 (0)761 / 898 - 7018
www.haufe-gruppe.de

Du hast **Interesse** in einem hoch motivierten Team zu arbeiten? Dann bewirb Dich **online**.

Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Nordhorn sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n



Dipl.-Ingenieur/in (FH)/Bachelor Fachrichtung Architektur/Bauingenieurwesen oder vergleichbare Qualifizierung

TVöD, Entgeltgruppe 14

Ihr Aufgabenbereich umfasst u. a.:

- Strategische sowie operative Leitung der technischen Abteilung mit 10 Mitarbeitern.
- Akquisition, Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten von der Erschließung bis zum Hochbau.
- Eigenverantwortliche Planung der Projekte unter Berücksichtigung von Qualität, Kosten und Terminen in allen Leistungsphasen der HOAI 1 - 9.
- Projektsteuerungsaufgaben und Koordination von externen Architekten, Fachingenieuren und ausführenden Firmen.
- Technische Betreuung und Unterhaltung der eigenen sowie der fremdverwalteten Immobilien.
- Verkehrssicherung.

Wir erwarten:

- Abgeschlossenes Architektenstudium sowie die Mitgliedschaft in der Architektenkammer.
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Projektsteuerung, Planung und Bauleitung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau.
- Ein Gespür für städtebauliche und architektonische Qualitäten.
- Gute Kenntnisse im öffentlichen und privaten Baurecht, der HOAI, der VOB sowie CAD-Kenntnisse.
- Verhandlungs-, Vergabe- und Vertragssicherheit sowie ein ausgeprägtes betriebswirtschaftliches Verständnis.
- Kommunikationsstärke und Teamgeist.

Unser Angebot:

- Unbefristeter Arbeitsvertrag.
- Flexibles Arbeitszeitmodell zur Vereinbarung von Beruf und Familie.
- Betriebliche Altersversorgung.

Frauen werden ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben.

Schwerbehinderten Bewerber/-innen wird bei im Wesentlichen gleicher fachlicher und persönlicher Eignung der Vorrang gegeben.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins bis zum **15.07.2017** an die GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, z. H. Herrn Geschäftsführer Reno Schütt, Jahnstraße 2, 48529 Nordhorn.

Als älteste sächsische Wohnungsgenossenschaft sind wir einer mehr als 118-jährigen Tradition verpflichtet. Wir bewirtschaften ca. 8.800 eigene Mietwohnungen und ca. 100 Gewerbeeinheiten in Leipzig und Umgebung. Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit stehen dabei sowohl die sozial-verantwortungsbewusste Betreuung der wohnenden Mitglieder als auch die Gewinnung neuer Mitglieder, dazu ist eine der gegenwärtigen und zukünftigen Bedingungen des Marktes angemessene Bestandsentwicklung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten von entscheidender Bedeutung.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 1.7.2018 ein

Mitglied des Vorstandes für den wohnungswirtschaftlich-technischen Geschäftsbereich (m/w).

Zusammen mit Ihrem Vorstandskollegen übernehmen Sie die Verantwortung für die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft, eine wirtschaftliche Unternehmensführung und die Führung des Personals. In Ihrem Geschäftsbereich übernehmen Sie besondere Verantwortung für die Entwicklung des Bestands im Sinne der Modernisierung, Instandhaltung und des nachfrageorientierten Neubaus von Wohnungen. Darüber hinaus verantworten Sie den Vertrieb und die Mitgliederbetreuung sowie die kontinuierliche Optimierung der Prozesse und Qualitätsstandards im Immobilienmanagement. Mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern arbeiten Sie kooperativ zusammen und engagieren sich für die Zufriedenheit der Mitglieder und der Belegschaft. Nicht zuletzt positionieren Sie sich als Repräsentant der Genossenschaft gegenüber Geschäftspartnern, Behörden, Verbänden, Medien sowie der Öffentlichkeit.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszufüllen, sollten Sie ein Studium der Betriebswirtschaft oder des Ingenieurwesens erfolgreich abgeschlossen haben und über fundierte wohnungswirtschaftliche und technische Kenntnisse verfügen. Mehrjährige Berufserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion eines größeren Wohnungsunternehmens sehen wir als vorteilhaft an. In persönlicher Hinsicht werden von Ihnen soziale und Führungskompetenz, Einsatzbereitschaft, Durchsetzungsvermögen, Eigeninitiative sowie sicheres Auftreten erwartet.

Wenn Sie sich von dieser außerordentlich anspruchsvollen und vielfältigen Tätigkeit angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagefähigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis zum **25.8.2017** an die

Baugenossenschaft Leipzig eG
Aufsichtsratsvorsitzender
Herrn Michael Schaper (persönlich)
Postfach 100118 --- 04001 Leipzig
oder per E-Mail an: aufsichtsrat@bgleipzig.de



Als eine mittelgroße Wohnungsgenossenschaft mit 2605 Mitgliedern blicken wir auf eine lange Tradition zurück.

Wir sind Eigentümer von 2146 Wohnungen und vermieten auch eigene Tiefgaragen, PKW-Stellflächen, Garagen und Gewerberäume.

Im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.12.2017 eine unternehmerisch denkende und zukunftsorientierte Persönlichkeit als

Technischen Vorstand

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze.

Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich über alle technischen Belange unserer Wohnungsgenossenschaft.

In Ihren Verantwortungsbereich fallen die Entwicklung, Planung und Ausführung von Neubau, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am vorhandenen und zukünftigen Wohnungsbestand. Sie werden in Ihrer Tätigkeit von einem kompetenten Team wirkungsvoll unterstützt.

Wir erwarten ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens und mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einem Bau- oder wohnungswirtschaftlichen Unternehmen.

Wenn Sie über Teamgeist und Führungserfahrung im Umgang mit den Mitarbeitern, Mitgliedern und Wohnungsnutzern sowie Vertragspartnern verfügen und diese herausfordernde, vielseitige Aufgabe Ihr Interesse findet, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung.

Diese richten Sie bitte bis zum 15.08.2017 an:

Wohnungsgenossenschaft Rostock - Süd eG
Aufsichtsratsvorsitzender
Am Vögenteich 27
18055 Rostock





Die Wohn+Stadtbau GmbH ist das Wohnungsunternehmen der Stadt Münster und versteht sich als deren Dienstleister. Mit etwa 86 qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden über 7.500 Wohnungen bewirtschaftet. Zudem engagiert sich das Unternehmen in der Stadtentwicklung sowie im Bauträgergeschäft und übernimmt wohnungspolitische Aufgaben sowie soziale Verantwortung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Münster. Im Rahmen einer Nachfolge suchen wir eine kompetente und unternehmerische Führungskraft (m/w) als

Alleingeschäftsführung

Sie tragen die Gesamtverantwortung für die Fortführung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der bisherigen erfolgreichen Unternehmensstrategie. Neben dem Bestandsmanagement gehören die Grundstücksentwicklung, der Neubau, das Bauträgergeschäft sowie die Mitwirkung an Stadtentwicklungsprojekten zu Ihrem Aufgabengebiet. Darüber hinaus übernehmen Sie Führungsaufgaben und treffen Personalentscheidungen. Die Repräsentation der Wohn+Stadtbau gegenüber Gesellschafterin, Mietern, Gremien, Politik und Wirtschaft rundet Ihr Tätigkeitsspektrum ab.

Auf Grundlage eines abgeschlossenen Studiums haben Sie mehrjährige Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft gesammelt und sich sehr gute Kenntnisse im Bestandsmanagement sowie der Projektentwicklung angeeignet. Persönlich zeichnen Sie sich durch soziale Kompetenz, Kommunikationsstärke, unternehmerischen Weitblick und eine diplomatische Grundhaltung aus. Sie überzeugen Ihre Ansprechpartner durch ein geradliniges und positives Auftreten sowie Verhandlungsgeschick. Eine ausgeprägte Führungskompetenz rundet Ihr Profil ab.

Die Stadt Münster fördert in vielfältiger Hinsicht aktiv die Gleichstellung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir begrüßen daher Bewerbungen von Frauen und Männern ausdrücklich unabhängig von Behinderung, kultureller und sozialer Herkunft, Alter, Religion, Weltanschauung oder sexueller Identität. Frauen werden bei gleicher Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung bevorzugt berücksichtigt. Sollte diese herausfordernde Top-Position in der Wohnungswirtschaft Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.474 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, karolin.knoespel@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

MIETRECHT

BGB §§ 280 Abs. 1, 535, 536

Legionellenbefall im Mietshaus

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter auf Nachfrage über den Zustand der gesamten Trinkwasserversorgungsanlage zu informieren. Bei Verletzung dieser vertraglichen Nebenpflicht und ordentlicher Kündigung des Mieters wegen befürchteter Gesundheitsgefahren schuldet der Vermieter Schadensersatz.

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 8.11.2016, 7 S 1713/16

Bedeutung für die Praxis

Die Mieter haben einen Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB, da sie das Mietverhältnis wirksam gekündigt und Anspruch auf Ersatz des Kündigungsfolgeschadens haben. Es liegt ein massiver Pflichtverstoß der Vermieter darin, dass sie die Mieter trotz mehrfacher Aufforderung über den Umfang des Legionellenbefalls im Unklaren ließen, obwohl nicht nur eine Wohnung massiv befallen war, sondern auch in anderen Wohnungen in dem Gesamtkomplex Werte erheblich oberhalb des technischen Maßnahmewertes von 100 KBE/100 ml festgestellt worden waren, bei dessen Überschreitung die Anordnung einer Gefährdungsanalyse veranlasst werden muss, da eine vermeidbare Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist. Die Vermieter hätten auch - anders als die Mieter - gegenüber der Hausverwaltung die Herausgabe der Ergebnisse der Gefährdungsanalyse durchsetzen können; bei datenschutzrechtlichen Bedenken hätten die Ergebnisse dann unter Schwärzung der Namen und/oder Wohnungsnummern an die Mieter weitergeleitet werden können. Ein zusätzliches berechtigtes Interesse benötigten die Mieter nicht, vielmehr genügt es, dass sie als Mieter mit einem so belasteten Gesamtsystem in Kontakt kommen - jedem Mieter ist es in einer solchen Situation unbenommen, nach Erhalt der Informationen über eigene Schutzmaßnahmen, die über die behördlichen Empfehlungen hinausgehen, nachzudenken.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 242, 273

Erstmaliges Zutrittsrecht des Vermieters

Der Mieter hat die Besichtigung seiner Wohnung durch den neuen Eigentümer und Vermieter zu dulden, wenn dieser dem Mieter mit einer Frist von mindestens drei Tagen einen Termin zu üblichen Zeiten (Montag bis Samstag 9 Uhr bis 13 Uhr und 15 Uhr bis 18 Uhr) benennt.

AG München, Urteil vom 12.8.2016, 416 C 10784/16

Bedeutung für die Praxis

Dem Vermieter steht der geltend gemachte Anspruch auf Duldung der erstmaligen Besichtigung der Wohnung zu. Unstreitig hat der Vermieter die vermietete Wohnung ohne vorherige Besichtigung erworben, ▶

INHALT

MIETRECHT

- 61 BGB §§ 280 Abs. 1, 535, 536
Legionellenbefall im Mietshaus
- 61 BGB §§ 242, 273
Erstmaliges Zutrittsrecht des Vermieters
- 62 HeizkostenV § 7 Abs. 1 S. 3
Überwiegend ungedämmte Leitungen: Anwendbarkeit der VDI-Richtlinie 2077?
- 62 BGB § 536; ZPO § 291; TrinkwasserVO § 16 Abs. 7
Gesundheitsgefahr durch Legionellenkontamination des Trinkwassers



WEG-RECHT

- 63 WEG §§ 28, 43 Nr. 4
Was ist Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung?
- 63 WEG §§ 21 Abs. 4, 28 Abs. 2 und Abs. 5; BGB § 280 Abs. 13
Schadensersatzansprüche gegen säumigen Hausgeldschuldner
- 63 WEG § 43 Nr. 4; EGZPO § 26 Nr. 8; GKG § 49a
Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

sodass in seinem Bedürfnis auf erstmalige Information hinsichtlich des Aussehens, der Ausstattung sowie der genauen Größe der Wohnung ein berechtigtes Interesse zu sehen ist, das das Interesse des Mieters an fehlender Störung deutlich überwiegt. Das Informationsbedürfnis des Vermieters hinsichtlich der genauen Maße der Wohnung wird vorliegend auch nicht durch die mieterseits übersandte Architektenskizze befriedigt. In der Skizze sind lediglich Quadratmeterangaben enthalten, jedoch weder die Maße der Wände noch ein konkreter Maßstab. Für den Vermieter, der beabsichtigt, selbst in die Wohnung einzuziehen, und diese daher ausmessen möchte, ergeben sich aus der Architektenskizze daher nicht die benötigten Informationen. Der streitgegenständliche Mietvertrag (MV) regelt das Besichtigungsrecht des Vermieters nicht abschließend. Die Regelung ist nicht dahingehend auszulegen, dass dem Vermieter ausschließlich in den dort aufgezählten Fällen ein Besichtigungsrecht zusteht. Vielmehr ist sie so zu verstehen, dass das Besichtigungsrecht des Vermieters jedenfalls in den dort aufgezählten Fällen besteht. Selbst wenn man von einer abschließenden Regelung des § 10 MV ausgehen würde, hätte der Vermieter entsprechend § 10 Abs. 2 MV ein Besichtigungsrecht, da er dieses als Kaufinteressent nicht vor Abschluss des Kaufvertrags, sondern nunmehr erst hinterher geltend macht. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters gemäß § 273 BGB gegenüber dem Besichtigungsanspruch des Vermieters besteht ebenfalls nicht, da das Zurückbehaltungsrecht im vorliegenden Fall gem. § 242 BGB ohnehin aufgrund der Natur des Gläubigeranspruchs ausgeschlossen ist. Gegenüber dem aus Art. 14 GG herrührenden Recht auf Duldung der erstmaligen Besichtigung einer Wohnung durch den neuen Eigentümer kann die fehlende Bezahlung von Geldansprüchen nicht geltend gemacht werden. Es steht dem Mieter frei, gegenüber dem Mietzahlungsanspruch mit den vermeintlichen Ansprüchen aufzurechnen, so dass er hinsichtlich der Wahrung seiner Rechte nicht schutzlos gestellt ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

HeizkostenV § 7 Abs. 1 S. 3

Überwiegend ungedämmte Leitungen: Anwendbarkeit der VDI-Richtlinie 2077?

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar.

BGH, Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 5/16

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV kann in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden.

Solche Regeln enthält das Beiblatt „Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe“ der VDI-Richtlinie 2077, das auch auf nicht freiliegende Leitungen Anwendung findet. „Freiliegend“ sind nach den Verordnungsmaterialien auf der Wand verlaufende und damit sichtbare Wärmeleitungen. Der Verordnungsgeber hat dem im Übrigen auch nicht weiter erläuterungsbedürftigen Begriff „freiliegend“ keinen von der üblichen Verwendung abweichenden Sinngehalt beigemessen. Daher ist der Anwendungsbereich des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV nach dem unmissverständlichen Wortlaut der Bestimmung im vorliegenden Fall nicht eröffnet.

Eine in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum vertretene Ansicht befürwortet allerdings eine analoge Anwendung, wenn überwiegend ungedämmte Leitungen der Wärmeverteilung unter Putz bzw. im Estrich verlegt sind. Nach anderer Ansicht ist dagegen eine analoge Anwendung mangels planwidriger Regelungslücke nicht

BGB § 536; ZPO § 291; TrinkwasserVO § 16 Abs. 7

Gesundheitsgefahr durch Legionellenkontamination des Trinkwassers

Behauptet der Mieter eine vom Vermieter bestrittene Gesundheitsgefahr durch eine zwischen den Parteien unstreitige Legionellenkontamination des Trinkwassers, ist über die Frage, ob die Kontamination für den Mieter eine Gesundheitsgefahr begründet, (Sachverständigen-)Beweis zu erheben.

LG Berlin, Urteil vom 4.5.2017, 67 S 59/17

Bedeutung für die Praxis

Für eine verfahrensfehlerfreie Tatsachenfeststellung unzureichend war und ist der vorgenommene Verweis auf die im streitgegenständlichen Zusammenhang ergangene Instanzrechtsprechung und die dort erfolgte rechtliche Bewertung unterschiedlicher Legionellenkonzentrationen. Die Tatsachenfeststellung hätte allenfalls durch eine Verwertung der in den in Bezug genommenen Verfahren erhobenen Beweise gemäß § 411a ZPO oder im Wege des Urkundsbeweises erfolgen können. Beides ist unterblieben. Keine andere Beurteilung rechtfertigt das herangezogene Arbeitsblatt des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches“, ausweislich dessen eine „direkte Gefahrenabwehr und Sanierung“ erst

ab einer - in der streitgegenständlichen Mietsache womöglich nicht erreichten - Kontamination von über 10.000 KBE/100 ml geboten sein soll. Auch würde der vom Amtsgericht genutzten Erkenntnisquelle ein hinreichender Beweiswert nur dann zukommen, wenn die dort ausgewiesenen Grenzwerte nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt und festgelegt worden wären. Auch dazu fehlt jeglicher Anhalt. Die selbständige Heranziehung des Arbeitsblattes durch das Gericht wäre aber selbst bei hinreichendem Beweiswert unzulässig, da sie auf einer mit dem Beibringungsgrundsatz und § 291 ZPO unvereinbaren richterlichen Eigenrecherche beruhte. Eine solche ist allenfalls dann zulässig, wenn sie dazu dient, sich über allgemeinkundige Tatsachen zu informieren. Dazu gehören lediglich die Tatsachen, die in einem größeren oder kleineren Bezirk einer beliebig großen Menge von Personen bekannt sind oder wahrnehmbar waren und über die man sich aus zuverlässigen Quellen ohne besondere Fachkunde unterrichten kann. Die von einem Verein ermittelten und ausgewiesenen Grenzwerte für eine gesundheitsgefährdende Legionellenkontamination fallen darunter nicht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

gestattet, weil der Ordnungsgeber eine eindeutige Entscheidung im Hinblick auf freiliegende Rohrleitungen getroffen habe. Der letztgenannten Auffassung gebührt der Vorzug. Es bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Annahme, der Ordnungsgeber habe den Fall von Heizungsrohren, die im Estrich oder unter Putz verlegt sind, unbeabsichtigt nicht bedacht.

Der in der Verordnungsbegründung gegebene Hinweis auf das Beiblatt „Rohrwärme“ der VDI-Richtlinie 2077 steht vielmehr der Annahme entgegen, der Ordnungsgeber habe übersehen, dass es nicht nur

freiliegende, sondern auch nicht sichtbar im Estrich bzw. unter Putz geführte Rohrleitungen gibt und deren Wärmeabgabe ebenfalls technisch ermittelt werden könnte. Daher kann nicht positiv festgestellt werden, die Beschränkung des Anwendungsbereichs des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV auf freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung sei unbeabsichtigt erfolgt. Damit fehlt es schon an der für eine Analogie erforderlichen planwidrigen Regelungslücke.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 28, 43 Nr. 4

Was ist Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung?

1. Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ist auch die Abrechnungsspitze.

2. Sind in der Jahresabrechnung angesetzte Sollvorauszahlungen tatsächlich nicht geschuldet, erhöht sich der Anspruch aus der Abrechnungsspitze ohne eine erneute Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nicht um diese Beträge.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 31.5.2017, 2-13 S 135/16 (Revision zugelassen)

Bedeutung für die Praxis

Etwa nach Blankenstein (in: Deckert, ETW, Gruppe 4, 9-2016, Seite 5337) ist die Ausweisung der Abrechnungsspitze als „Kardinalspflicht“ des Verwalters einzustufen. Ähnlich sehen es Hügel/Elzer (WEG, 2015, § 28 Rn. 96), die die Abrechnungsspitze als „Muss“ bezeichnen. Anderer Ansicht sind Drasdo (Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung, ZMR 2016, 761 ff.) und das AG München, ZMR 2016, 407. Mit der Ansicht des LG Frankfurt/M., dass nicht nur, aber auch (!) die Abrechnungsspitze Gegenstand des Beschlusses ist, wird die Praxis gut leben können.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21 Abs. 4, 28 Abs. 2 und Abs. 5; BGB § 280 Abs. 1

Schadensersatzansprüche gegen säumigen Hausgeldschuldner

1. Alleinige Inhaberin des Anspruchs auf Zahlung des Wohngeldes ist die Wohnungseigentümergeinschaft.

2. Erfüllt ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes nicht, kommen gegen ihn nur Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber der einzelnen Wohnungseigentümer in Betracht.

BGH, Urteil vom 10.2.2017, V ZR 166/16

Bedeutung für die Praxis

Alleingänge eines Wohnungseigentümers ohne Ermächtigungsbeschluss durch die Eigentümerversammlung sind oft zum Scheitern verurteilt. Der Einzelne ist nicht Anspruchsinhaber. Eine gesetzliche Prozessstandschaft oder eine sog. „actio pro socio“ kennt das novellierte WEG spätestens seit 1.7.2007 nicht (mehr). Wenn allerdings die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer z. B. gegen einen nahezu insolventen Eigentümer nicht gerichtlich vorgehen will (Argument: Man wirft gutes Geld nicht schlechtem hinterher), dann entspricht eine Ermächtigung eines Einzelnen wohl ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine generelle Ermächtigung des Einzelnen scheidet aus, da der rechtsfähige Verband selbst Klage erheben kann.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 43 Nr. 4; EGZPO § 26 Nr. 8; GKG § 49a

Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung

Stützt der klagende Wohnungseigentümer die Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung auf Einwendungen gegen die Jahresabrechnung insgesamt, bemisst sich der Streitwert gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem hälftigen Nennbetrag der Jahresabrechnung; daneben sind die Grenzen des § 49a Abs. 1 Satz 2 und 3 GKG und des § 49a Abs. 2 GKG zu beachten.

BGH, Beschluss vom 9.2.2017, V ZR 188/16

Bedeutung für die Praxis

Mit dieser Entscheidung werden Beschlussanfechtungen deutlich kostenintensiver. Bisher war das Gesamtinteresse bei der Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung mit 25% aller betroffenen Positionen ohne den Anteil des Klägers zuzüglich des vollen Anteils des Klägers zu beziffern (sog. Hamburger Formel). Diese verbreitete Formel wurde vor der BGH-Entscheidung vom OLG Hamburg bereits mit Verfügung vom 09.7.2014, 2 W 44/14 (ZMR 2014, Heft 11, Literaturseite) als nach der WEG-Novelle nicht mehr anwendbar abgelehnt.

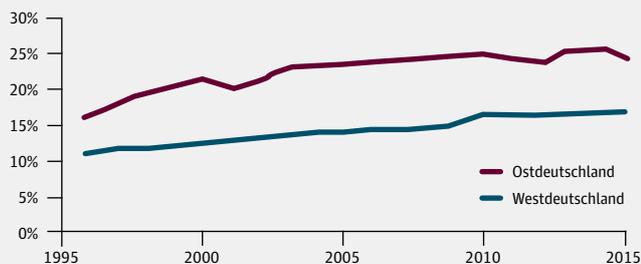
Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

2,3

Mehr Kinder bei Alleinerziehenden

ANTEIL DER MINDERJÄHRIGEN KINDER, DIE BEI ALLEINERZIEHENDEN LEBEN



Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

Die Zahl minderjähriger Kinder, die in Deutschland bei nur einem Elternteil aufwachsen, ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Während es 1996 noch rund 1,9 Mio. waren, sind es inzwischen 2,3 Mio. Damit hat sich ihr Anteil auf knapp 18 % aller Kinder erhöht. Das hat das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) auf Basis des Mikrozensus berechnet.

Innerhalb Deutschlands gibt es dabei deutliche regionale Unterschiede: In Ostdeutschland wächst jedes vierte minderjährige Kind bei einem alleiner-

ziehenden Elternteil auf, in Westdeutschland ist es dagegen nur rund jedes sechste Kind. „Alleinerziehende haben im Allgemeinen weniger Geld zur Verfügung als Familien mit zwei Elternteilen. Aber sie benötigen genauso viele Zimmer. Denn auch Mutter oder Vater brauchen einen Raum, der Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre bietet. Gleichzeitig sind Alleinerziehende auf eine Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr angewiesen. Darüber hinaus sind auch soziale Angebote, wie z. B. Unterstützung bei den Schularbeiten, wichtig“, erklärt Bettina Harms vom Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte.

Die aktuellen Zahlen zeigen laut Harms, dass Alleinerziehende als Zielgruppe, die bei der Steuerung des Portfolios berücksichtigt werden sollte, an Bedeutung gewinnen. Die Wohnungswirtschaft könne sich mit entsprechenden Grundrissen auf diese Zielgruppe einstellen: Wohnungen mit mehreren kleinen Zimmern seien z. B. besser als offene Grundrisse, die wenig Rückzugsmöglichkeiten bieten.

„Leider entspricht ein Großteil der Wohnungen, die in den letzten Jahren fertiggestellt wurden, diesen Anforderungen nicht. Die Wohnungen sind im Durchschnitt zu groß. Dabei ist es eine gesellschaftlich wichtige Aufgabe, sich um diese Gruppe zu kümmern“, sagt Bettina Harms.

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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 1.1.2017.
www.mediacybernet.com

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

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

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

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



„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

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

Merken Sie sich schon jetzt diesen Termin vor:

Pulheim 23.09.2017

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



DÖMUS

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FAMILIE

KNAUF

VALLOX
HOME of FRESH AIR

EBZ BUSINESS SCHOOL
ALUMNI



TECE:

VIESMANN

WL BANK

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

HAUFE.

ENDSPURT! JETZT SCHNELL AUF DIGITALES FERNSEHEN UMSCHALTEN.

Warten ist keine Option!
Im Juni 2017 beendet Unitymedia
den analogen Fernsehempfang.



Sind Ihre
Immobilien und die
Bewohner fit fürs
digitale TV?
Jetzt
informieren!

Abschaltung
des analogen
TVs im
Juni 2017.

Sie haben Fragen zur Digitalisierung?
Wir helfen Ihnen bei der Umstellung – unter
0800 77 33 206 (Baden-Württemberg)
oder 0800 77 33 207 (Hessen und NRW)
sowie auf unitymedia.de/digital-verbundet.

WILLKOMMEN IM WAS? DAS GEHT?-LAND!



unitymedia