



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

09 2017

70. Jahrgang C 3188



KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG

Hamburgs erster Housing Improvement District

► 10

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnen im Denkmal:
Eine visionäre Wohnsiedlung

► 28

ENERGIE + TECHNIK

Brandschutz: hohe Anforderungen
und sinnvolle Lösungen

► 40

MARKT + MANAGEMENT

Bilanz- und Steuerwissen:
Stärkung des Eigenkapitals

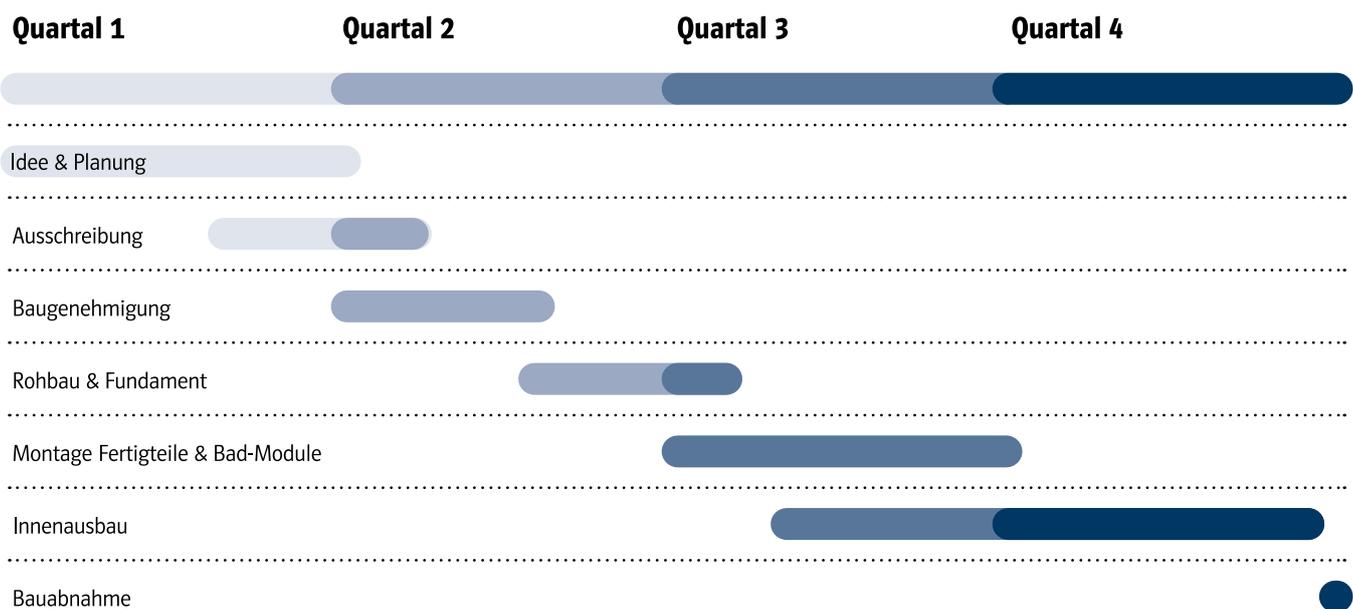
► 64

SYSTEMBAU BEI B&O

12 MONATE VON IDEE BIS EINZUG

B&O verkürzt Bauzeiten durch intelligenten Holzbau seit 2008:

- Enge Abstimmung zwischen Bauherr, Behörden und Bauunternehmen
- Simultane Planung und vorgefertigte Module sparen Zeit



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

Ulrike Trampe
(ehemals Silberberg)
Chefredakteurin



EDITORIAL

DW-Zukunftspreis 2018: Gegen die Klimaplanwirtschaft

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018 steht unter dem Motto „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“. Gesucht werden kreative, praktikable, effiziente und gleichzeitig bezahlbare Lösungen zur Umsetzung der Energiewende. Was genau bedeutet das?

Die Energiewende in der Praxis umzusetzen, bedeutet für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen ambitionierten Hindernislauf zwischen Behörden, Politik und Organisationen, die ihre Interessen schützen. Alleine die Nachfrage des Fachplaners, ob es sich bei einem Wohnprojekt um ein Betreiber- oder Investorenmodell handelt, offenbart doch die Fähigkeit, wirtschaftliche Alternativen abseits des Mainstreams umzusetzen. Denn die Investitions- und Folgekosten können, je nach Ansatz, erheblich auseinander gehen.

Durch die einseitige Fokussierung auf die Gebäudehülle im Wärmebereich und die Hürden im Strombereich wird das Gelingen der Energiewende zumindest erschwert. Lösungsorientiertes Handeln ist gerade deshalb umso mehr gefragt, um der vermeintlichen Notwendigkeit von immer mehr Ordnungsrecht und Zwangsverpflichtungen zu widersprechen. Und neue Regeln sind bereits in Sicht: Das GebäudeEnergieGesetz GEG 2018.

Es gibt bereits intelligente Lösungen und die sollen ausgezeichnet werden. Ob Speicherlösungen, Initiativen zur CO₂-Kompensation, Ressourceneffizienz, intelligente Steuerung, Betreibermodelle oder Quartierslösungen – es sollen Projekt- und Prozessbeispiele ausgezeichnet werden, die gerne auch in Kooperation mit Partnern umgesetzt werden können. Mit dem Erscheinen dieser DW sind die Ausschreibungsunterlagen unter www.dw-zukunftspreis.de online geschaltet.

Ich freue mich auf Ihre Projekte!

P.S.: In eigener Sache: Ich habe geheiratet. Die Chefredakteurin bleibt dieselbe, nur der Name hat sich geändert.



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

vnw
iwb auf der
ARBEITSTAGUNG 2017

und
Halle C1.410
auf der
expo
real

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



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

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





▶ 10

Großwohnsiedlung Neu-Steilshoop

Mit baulichen und sozialen Maßnahmen werden Wohnungsunternehmen und andere Akteure ein einstiges Problemviertel gemeinsam wieder auf.

Quelle: Vonovia/Paula Markert



▶ 14

Glückauf Nachbarn

Zwei Modellquartiere im Ruhrgebiet sollen beantworten, wie gute Nachbarschaften und eine gelungene Integration bewirkt werden können.

Quelle: VIVAWEST, Foto: Nico Kleemann



▶ 32

Multifunktionales Bauen

Das Projekt Wilma auf dem ehemaligen IBA-Gelände Hamburgs will soziale, Wohn- und Gewerbenutzungen in einem Gebäude vereinen.

Quelle: steg Hamburg

THEMA DES MONATS: BRANDSCHUTZ

Für viele Mieter spielt Sicherheit – die subjektiv empfundene ebenso wie die objektiv durch Schutzvorrichtungen gewährleistete – eine wichtige Rolle bei der Wahl einer Wohnung. Wohnungsunternehmen ist daher zu empfehlen, nicht nur aus Haftungs-, sondern auch aus Imagegründen auf moderne Technik setzen, um die Sicherheit ihrer Mieter zu gewährleisten. Durch Brandmeldeanlagen können Schäden vermieden werden, moderne Baumaterialien helfen, Gefahren zu reduzieren, Tür- oder Lüftungssysteme sorgen für zusätzliche Sicherheit im Brandfall. Unserer Schwerpunkt (Seite 40-48 und 54-55) berichtet von Lösungen und Projekten.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

10 Alle an einem Strang
Erstes HID in Hamburg

14 Zündende Ideen für ein Modellquartier
Muster für Stadtplaner und
Wohnungsunternehmen



▶ 40

ENERGIE UND TECHNIK



► 50

Quelle: Aenergy AG

Windkraft

Kann bei der Erzeugung erneuerbarer Energien in der Wohnungswirtschaft künftig die Windkraft eine Rolle spielen? Eine Einordnung.

18 Neue Qualitäten für die Mülheimer Innenstadt

Das Stadtquartier Schloßstraße

NEUBAU UND SANIERUNG

22 Meldungen

28 Ein Dorf in der Stadt: Die Borstei

Wohnen im Denkmal

32 Pionierleistung mit Quersubvention

Multifunktionales Bauen

ENERGIE UND TECHNIK

34 Meldungen

36 Betriebskosten aktuell

40 Die gesetzlichen Vorgaben sind in Deutschland beruhigend hoch

Thema des Monats:
Brandschutz in der Wohnungswirtschaft

42 Fassadendämmungen und Brandschutz - Gefahr vs. Risiko

Thema des Monats:
Herausforderung Brandschutz

44 Mit oder ohne Ferninspektion - welcher Warmmelder ist empfehlenswert?

Thema des Monats:
Rauchwarnmelder

46 Frische Luft für Senioren

Thema des Monats:
Brandschutz und Lüftungssysteme

48 Wann sind Kundendaten in Rechenzentren sicher?

Thema des Monats:
Brandschutz und IT-Sicherheit

MARKT UND MANAGEMENT



► 66

Quelle: WGS, Foto: Maxpress

Alternative Finanzierungen

Günstige Zinsen erleichtern derzeit die Immobilienfinanzierung. Eine alternative Finanzierung aus Schwerin könnte aber Schule machen.

50 Ein neuer Anlauf für die Erzeugung von Windstrom

Nutzung von Windenergie

54 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

56 Meldungen

62 Zeitersparnis dank digitaler Lösung

Vermietungsprozess im Wandel

64 Maßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals kommunaler Gesellschaften

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

66 Wo die Bevölkerung mithelfen kann

Alternative Finanzierungen für Wohnungsunternehmen

68 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum

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



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG

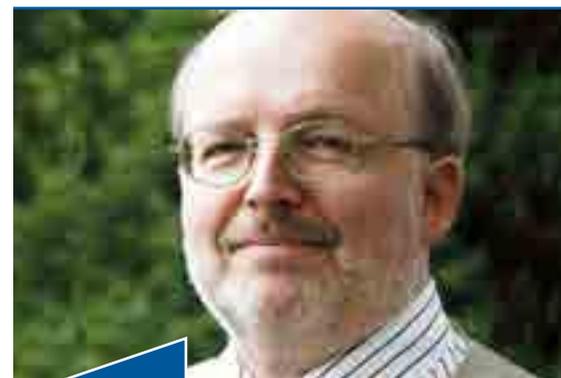


...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org



„Wir haben uns aus mehreren Gründen für die Modernisierung mit Blome entschieden. Zum einen gefällt mir das innovative Blome-System mit den vorgefertigten Teilen. Die Abläufe werden vereinfacht, man bekommt alle Arbeiten aus einer Hand und die Sanierung des Bades in einer bewohnten Wohnung dauert nur sieben Tage statt zwei Wochen. Das ist für die Mieter viel angenehmer. Ich kann Blome auf jeden Fall weiterempfehlen!“



Thomas Büngener, Leiter Technik und Hausverwaltung, Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Ersatzneubau in Ramersdorf-Perlach

Bewohnerwünsche fließen in Umgestaltung ein

Quelle: BKS & Partner, Bauer Reichert Seitz Architekten MBB
zusammen mit synn architekten ZT-OG



Künftiges Erscheinungsbild der Häuser an der
Bad-Schachener-Straße 44-66

Mit der Bad-Schachener-Straße 44-66 startet die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH die Sanierung der Siedlung an der Haldenseestraße. Mittels Nachverdichtung und Modernisierung wird die Wohnanlage im Münchner Stadtteil Ramersdorf-Perlach neu gestaltet. Kleinstwohnungen aus den 1940er und 1950er Jahren - ohne Zentralheizung und teilweise auch ohne Bad - werden durch 91 familienfreundliche und komfortable Neubauwohnungen ersetzt. „Bei der Umgestaltung der Siedlung haben wir von Anfang an die Anwohner mit einbezogen, um das bestmögliche Ergebnis zu erhalten“, erklärt Christian Amlong, Sprecher

der GWG-Geschäftsführung. Bewohner konnten etwa in einem Workshop ihre Wünsche und Anregungen zur künftigen Bebauung äußern. Die Freiraumgestaltung nimmt einen bedeutenden Stellenwert ein. Sie erhöht nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern verbindet gleichzeitig die neue Siedlung mit den angrenzenden Nachbarschaften. Ein Haus für Kinder sowie Läden mit Produkten des täglichen Bedarfs sind in der neuen Siedlung ebenfalls vorgesehen. Da die U-Bahn-Trasse parallel zum Gebäude verläuft, ist zusätzlich zum Lärmschutz gegenüber der vielbefahrenen Bad-Schachener-Straße ein Erschütterungsschutz notwendig.



Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Konversion in Bogenhausen

GEWOFAG baut im Prinz-Eugen-Park

Die GEWOFAG Holding GmbH hat mit dem Bau von insgesamt rund 650 bezahlbaren Wohnungen im Prinz-Eugen-Park im Münchner Stadtteil Bogenhausen begonnen. Auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne sollen künftig bis zu 4.500 Menschen in 1.800 Wohnungen leben. Die GEWOFAG investiert rund 220 Mio. € und erstellt auf sechs Baufeldern bis 2020 rund ein Drittel des Gesamtbestandes des neuen Quartiers. Im ersten Bauabschnitt der ökologischen Mustersiedlung entstehen 181 Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern, ein Haus für Kinder mit je drei Krippen- und Kindergartengruppen, eine Tiefgarage mit 142 Stellplätzen und ein Gemeinschaftsraum. Die beiden L-förmigen Gebäude werden in Holz-Hybridbauweise errichtet und entsprechen dem KfW-Effizienzhaus 70 (EnEv 2009). Die Baukosten belaufen sich auf rund 51 Mio. €. „Wir beginnen eines der aktuell größten Bauvorhaben der GEWOFAG“, sagte Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft. Neben den 650 Wohnungen errichtet die GEWOFAG am Standort soziale Einrichtungen wie fünf Häuser für Kinder, eine heilpädagogische Kindertagesstätte, einen Standort des GEWOFAG Wohn- und Versorgungsprogramms Wohnen im Viertel, fünf betreute Wohngruppen und mehrere Bewohnertreffs und Gemeinschaftsräume.



Eines der geplanten Gebäude der GEWOFAG im Prinz-Eugen-Park

Quelle: Maier Neuberger Architekten, München



Weitere Informationen:
www.gewofag.de

A vibrant, expressive oil painting of a man with grey hair, smiling broadly. He is wearing a dark suit jacket, a white shirt, and a red and white striped tie. The background is a mix of warm yellow and red tones with visible brushstrokes.

”**Durchblick
schafft
Weitblick.**

Bernd Arnold,
*Vorstand Hochtaunus
Baugenossenschaft eG*

Stadtteilentwicklung

Wohnen am Rostocker Werftdreieck



Bäume und eine Promenade sollen am wieder geöffneten Kayenmühlengraben entstehen

750 Wohnungen für 1.500 Menschen, grüne Innenhöfe mit Spielplätzen und ein 2,5 ha großer Park mit Bach für alle Rostocker: So sieht der Funktionsplan der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH für ihr neues Wohnquartier am Werftdreieck aus. Das größte Bauprojekt der WIRO soll in enger Abstimmung mit der Hansestadt Rostock und den Bürgern zu einem bezahlbaren und lebendigen Wohnquartier entwickelt werden. In 4- bis 8-geschossigen Gebäuden sollen barrierefreie 2- bis

4-Zimmer-Wohnungen für Familien, Senioren und Studenten entstehen. Der Baubeginn ist für 2019 geplant, der Erstbezug Anfang der 2020er Jahre.

In begrünten Höfen sollen Nachbarschaftstreffpunkte entstehen, Skaterpark oder Basketballplatz könnten sich im Werftpark, der grünen Lunge des Wohngebiets, wiederfinden. Entlang der nördlich vom Park gelegenen sog. Werftpromenade sind ein Bürgertreff und Flächen für Einzelhändler geplant, etwas südlich davon eine 2.500 m² große Kita.

Einer der Höhepunkte soll der renaturierte Kayenmühlengraben mit Sitzflächen und Brücken als öffentlichem Treffpunkt sein. Um den Autoverkehr aus dem Quartier herauszuhalten, sind an zwei Enden Garagen mit 800 Stellplätzen vorgesehen. Auch Mobilitätskonzepte mit Carsharing und Fahrradverleih könnten angeboten werden. Einziger Wehmutstropfen für die Rostocker Bevölkerung ist der Abriss der geschichtsträchtigen Heinkel-Mauer, deren Erhalt viel zu teuer wäre. Dort waren einst Heinkel-Flugzeugwerk und Neptun-Werft beheimatet.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Quartier für bis zu 7.000 Bewohner Planungen für Krampnitz laufen auf Hochtouren

Die Landeshauptstadt Potsdam, die Deutsche Wohnen Gruppe und die Entwicklungsträger Potsdam GmbH haben ihre Pläne für das 140 ha große ehemalige Kasernenareal im Ortsteil Krampnitz konkretisiert. Nach langjährigen juristischen Auseinandersetzungen konnte mit der Deutsche Wohnen im Frühjahr 2017 ein denkmalereifere und leistungsstarker Partner für das Areal gewonnen werden. „Hand in Hand mit der Stadt werden wir in Krampnitz ein völlig neues Quartier entwickeln. Als finanzstarkes und nachhaltiges Unternehmen aus der Region sind wir ein langfristig orientierter Partner für den Neubau von Mietwohnungen, Nachverdichtung und Modernisierung“, erläuterte Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG.

Nun wird in Zusammenarbeit mit Denkmalschutzbehörden und Architekturbüros geprüft, wie auch in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden der ehemaligen Heeres-Reitschule dringend benötigte 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen für Familien errichtet werden können. Die Deutsche Wohnen will Anfang 2019 mit dem ersten Bauabschnitt beginnen, damit die ersten Bewohner im Herbst 2020 einziehen können.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com und www.propotsdam.de



Plangrafik des Bauprojekts Potsdam-Krampnitz

Das neue Quartier soll helfen, den Wohnraumbedarf der wachsenden Landeshauptstadt zu decken. Angestrebt wird eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und gefördertem Wohnraum zur sozialen Durchmischung des Quartiers. Aktuell wird mit bis zu 3.500 Wohnungen für bis zu 7.000 Einwohnern in Krampnitz gerechnet.

Quelle: Allbau



Quelle: Allbau



Die Eröffnung des ökologischen Spielplatzes fand leider bei Regen statt

Ökologischer Spielplatz

Energetische Maßnahmen spielend begreifen

Das Essener Wohnungsunternehmen Allbau investiert im Südostviertel bis 2019 rund 28 Mio. € in die Modernisierung von 93 Immobilien, die zwischen 1921 und 1958 gebaut worden sind. Als ein Projekt der „Grünen Hauptstadt“ ist in einem Innenhof in den sog. Südosthöfen nun der „Ökologische Spielplatz“ fertiggestellt worden, der sowohl den Mietparteien als auch der VKJ-Kita Zauberstern zur Verfügung steht. Kindern soll sowohl der Umgang mit natürlichen Materialien als auch ein technisches Verständnis für erneuerbare Energien und energetische Maßnahmen an Häusern vermittelt werden.

Das Thema regenerative Energie wird spielerisch erschlossen: Strom wird durch das Drehen eines Karussells erzeugt. Dieser Strom gelangt über bewegliche Holzkästen, die untereinander über Balancierbretter zu verbinden sind, zu den „Stromabnehmern“. Die Kinder können dadurch den Weg des Stroms selber bestimmen und auch nachklettern. Der Erfolg zeigt sich für die Kinder durch Licht, akustische Signale (Vogelstimmen) oder durch das Entstehen von Luftblasen. „So werden Modernisierungsmaßnahmen schon für die Kleinen erfahr- und begreifbar und unser innovativer Spielplatz vielleicht Pilotprojekt für viele andere Spielplätze in Deutschland“, sagt Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski. Die Kosten für den ökologischen Spielplatz lagen bei rund 100.000 €.

Weitere Informationen:
www.allbau.de



Durchblick schafft Weitblick.

Wir feiern dieses Jahr 70-jähriges Jubiläum und sind auf unsere modernisierten Bestände mit stabilen Mieten sehr stolz. Dieses Mietniveau muss man sich leisten können, gerade wenn auch Sanierungen und Neubau Dauerthemen sind, die uns beschäftigen. Dafür brauchten wir einen neutralen und geschulten Blick von Dr. Klein.

Ergebnis: *Dr. Klein hat unsere Darlehens- und Sicherheitenportfolios mit mywowi analysiert und wertvolle Optimierungsansätze herausgearbeitet. Diese weitreichende Transparenz bietet uns Durchblick und Weitblick, der mir wichtig ist, um unsere Projekte umsetzen zu können. Die Zusammenarbeit mit Dr. Klein führen wir gerne weiter fort, denn: Was gut ist, setzt sich durch.“*

Bernd Arnold,
Vorstand Hochtaunus
Baugenossenschaft eG

DR. KLEIN

Kunst im Stadtraum

Viertes Fassadenkunstwerk für Berlin-Lichtenberg

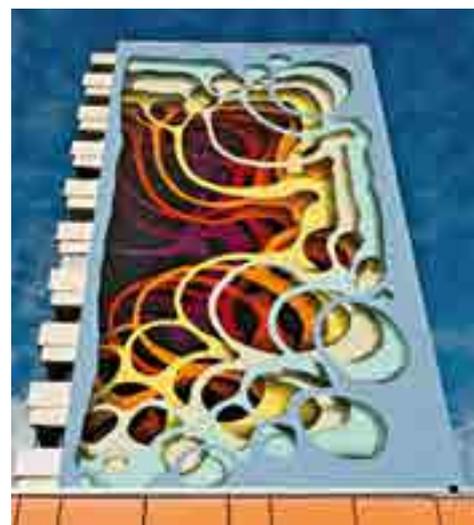
Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die vierte Kunstfassade der Kunst- und Bildungsinitiative Lichtenberg Open Art (LOA Berlin) an den Bezirk übergeben. Der international bekannte Streetart-Künstler „1010“ hatte das 30 m hohe Gemälde mit dem Namen „Tropfen und Ringe“ an die Wand der Erich-Kurz-Straße 9-11 gebracht. Mit der Farbgebung des Kunstwerks möchte der Künstler einen Gegenpol zu dem Grau und der Kälte des Winters schaffen. Das Gemälde befindet sich direkt gegenüber dem Eingang des Berliner Tierparks. „Damit wird die Idee, Kunst im Stadtraum für jedermann erlebbar zu machen, in besonderem Maße umgesetzt“, so HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch.

Ziel von LOA Berlin ist es, eine wachsende Urban-Art-Galerie zu schaffen, deren Entstehung durch ein Bildungsprogramm insbesondere für Kinder und Jugendliche flankiert wird. Die Initiative startete 2012 mit dem Fassadenkunstwerk von Christian Awe an der Frankfurter Allee 192.

Fortgesetzt wurde sie 2014 durch das amerikanische Künstlerduo JBAK an der Landberger Allee 228 B. 2015 entstand das Gemälde der Künstlergruppe Klub 7 an der Warnitzer Straße 28. „Berlin war schon immer Anziehungspunkt für Künstlerinnen und Künstler aller Genres. Nur selten jedoch erhalten sie die Möglichkeit, ihre Werke so prominent im öffentlichen Raum zu präsentieren“, erklärt Katrin Lompscher, Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.



Der Streetart-Künstler 1010 schuf das Gemälde „Tropfen und Ringe“ innerhalb von zehn Tagen



Quelle: HOWOGE

Weitere Informationen:
www.howoge.de

High-Deck-Siedlung

Neu gestalteter Bolzplatz in Neukölln eröffnet



Die Wiedereröffnung des Bolzplatzes in der High-Deck-Siedlung

In der High-Deck-Siedlung in Berliner Bezirk Neukölln ist der neu gestaltete Bolzplatz am Jugendtreff „The Corner“ eröffnet worden. Der beliebte Bolzplatz hatte sich aufgrund der jahrelangen intensiven Nutzung in einem sanierungsbedürftigen Zustand befunden und war deshalb mit Mitteln der BUWOG High-Deck-Residential GmbH & Co. KG neu gestaltet worden. Im Rahmen der Maßnahme war seit dem Frühjahr 2017 zunächst der alte Bolzplatz abgerissen worden. Anschließend wurden die Tragschichten neu aufgebaut und Ausbesserungsarbeiten an den Pfosten durchgeführt, bevor im nächsten Schritt der Aufbau der neuen Kunststofffläche erfolgen konnte. Schließlich wurden die Ausstattungselemente und die eigens für diesen Platz angefertigten Netze eingebaut. Die Kinder und Jugendlichen wurden im Vorfeld in die Entscheidungen über die Farbgestaltung des neuen Kunststoffbelages sowie der Ausstattungselemente des Bolzplatzes einbezogen. „Seit die BUWOG Group vor einigen Jahren die High-Deck-Siedlung erworben hat, engagieren wir uns als Eigentümer kontinuierlich für die Schaffung und Erhaltung eines attraktiven Wohnumfeldes in der Siedlung“, so Herwig Teufelsdorfer, COO der BUWOG.

Quelle: BUWOG AG

Weitere Informationen:
www.buwog.com/de

Schüler werden zu Stadtplanern

SWOT-Analyse im Erdkundeunterricht



Die Schüler präsentieren der Fachjury ihre Projektergebnisse

Seit 2014 pflegen die Spar- und Bauverein eG Dortmund und das Reinoldus- und Schiller-Gymnasium eine berufsvorbereitende Kooperation. Die Genossenschaft verpflichtete sich, die Schule in ihrer Arbeit durch Realitätsbezüge zu unterstützen und ein jährliches Projekt mit den Erdkunde-Leistungskursen zu „Strukturen und Prozessen in städtischen Räumen“ durchzuführen. Dieses Jahr erstellten die Schüler eine SWOT-Analyse zur bedarfsgerechten Bestandsentwicklung im Hinblick auf einen längeren Verbleib älterer Menschen im Quartier. Sie konzipierten z. B. eine Bewohnerumfrage zur Akzeptanz des Quartiers und zu Verbesserungsmöglichkeiten. „Der Austausch ist immer wieder spannend. Die frischen Ideen und unverstellten Ansichten der Jugendlichen stellen wertvolle Impulse dar“, so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft.

Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de

LITERATURTIPP

Zwischen Ankommen und Zusammenleben



Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebene Fachzeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ befasst sich mit der Integration geflüchteter Menschen. Im Zentrum stehen die Fragen: Wie integrieren wir Flüchtlinge in Gesellschaft, Wohn- und Arbeitsmärkte, in Stadt und Land? Wann werden aus Fremden Nachbarn?

Wissenschaftler präsentieren Forschungsergebnisse. Praktiker, Ehrenamtliche, Mitarbeiter

aus Städten und Gemeinden und auch Flüchtlinge berichten von ihren Erfahrungen. Analysen, Berichte und Interviews zeigen, wie Verwaltung und Zivilgesellschaft kooperieren. Zahlen und Infografiken zeigen, wo und wie die Flüchtlinge wohnen, wie gut sie ausgebildet sind, welche Jobs sie haben und welche Leerstände sich für Bleibeberechtigte eignen.

„Flüchtlinge - zwischen Ankommen und Zusammenleben“, Franziska Bensch, Daniel Regnery, Friederike Vogel, Franz Steiner Verlag. 19 € (zzgl. Versandkosten), service@steiner-verlag.de

Mit einer Gebäudeversicherung können wir nicht dienen.

Dafür mit maximaler Dachsicherheit.



Als führender Hersteller von Systemlösungen fürs Flachdach und Steildach liefern wir alles rund ums Dichten, Dämmen, Begrünen und Energie-Gewinnen. Plus ein Mehr an Planungs- und Ausführungssicherheit durch Ihren Bauder Fachberater. Nehmen Sie doch einfach direkt Kontakt mit ihm auf:

www.bauder.de/fachberatersuche

BAUDER
macht Dächer sicher.

Erstes HID in Hamburg

Alle an einem Strang

In der Hamburger Großsiedlung Steilshoop engagieren sich viele für ein besseres Zusammenleben und eine höhere Wohn- und Lebensqualität. Mit Erfolg: Die als Problemviertel verschriene Siedlung stabilisiert sich.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Wer Steilshoop sagt, meint eigentlich die Großwohnsiedlung Neu-Steilshoop, die im nördlichen Hamburger Bezirk Wandsbek liegt. Ab 1969 ist

sie als eine der letzten deutschen großen Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit auf dem Gelände ehemaliger Schrebergärten entstanden - geförderter Wohnraum für das noch immer vom Krieg geschundene Hamburg. Heute wohnen hier 18.000 Menschen.

Oberbaudirektor Werner Hebebrand und seine Sozialraumplaner hatten sich viele Gedanken gemacht, wie man die klassischen Großsiedlungsfehler vermeiden und ein intaktes Gemeinwesen

schaffen könne. „Urbanität durch Dichte“ war der damalige Leitsatz der Stadtplaner. Statt uniformer Hochhaustürme planten sie 22 Karrees - vier Stockwerke hoch in den äußeren Ringen, acht bis zwölf im Zentrum - ruhig, mit grünen Innenhöfen und breiten Fußwegen, Einkaufszentrum, Pavillons, Kiosken. Mit den Spielplätzen in den Innenhöfen und den verkehrsberuhigten Straßenringen, alle nach bildenden Künstlern benannt, wurden damals städtebauliche Maßstäbe gesetzt. Dennoch

Zweiter Frühling für den Stadtteil Steilshoop



Quelle alle Fotos: Vonovia/Paula Markert

hatte Steilshoop mit seiner Betonarchitektur lange Zeit mit den gleichen Problemen zu kämpfen wie die meisten Großsiedlungen. Armut, Vernachlässigung, Leerstand, Jugendkriminalität. Fast jeder vierte erwachsene Steilshooper bekommt Hartz IV. Großes Sorgenkind ist heute auch das Einkaufszentrum, das einmal als Herz des Viertels geplant war, es gibt Billigläden und viel Leerstand. Die hohen Mieten, die der dänische Investor verlangt, haben die Geschäfte überfordert.

Aufwertung des Quartiers

Aber nun wendet sich das Blatt. Bereits Anfang 2000 starteten Planungen des Hamburger Senats, Steilshoop wohnlicher zu machen und eine nachhaltige Sozialarbeit zu organisieren. Inzwischen gibt es ein dichtes Netz an Einrichtungen, Beratungsstellen, Kindergärten, Sportplätze, ein Stadtteilcafe, eine eigene Zeitung. Getragen werden sie von unterschiedlichsten Initiativen, Stiftungen, Kirchen, Vereine, vielfach aber auch von den Steilshooper Bürgern selbst.

Auch die großen Vermieter haben angefangen, die graue Betontristesse freundlicher zu gestalten, und arbeiten darüber hinaus intensiv an einer

Aufwertung des Quartiers. Was hier passiert, ist durchaus zukunftsweisend.

Erster Housing Improvement District

Die rund 50 Eigentümer - zu den Großen gehören Vonovia SE, SAGA Unternehmensgruppe, die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG und die HANSA Baugenossenschaft eG - haben sich zu dem ersten Hamburger Housing Improvement District (HID) zusammengeschlossen, um ihr Quartier in privater Initiative voranzubringen. Vorbild ist das Business Improvement District (BID), wo private Grundeigentümer gemeinsam die Aufwertung von Geschäftsstraßen betreiben. Auch im HID sitzen Vertreter der Stadt mit den großen und kleinen Eigentümern an einem Tisch. Wie beim BID muss jeder Eigentümer nach einem bestimmten Schlüssel in den gemeinsamen Topf einzahlen.

Die Stadtteil-Optimierer nahmen sich zuerst die zentrale Achse vor, die einmal längs durch das Gebiet führt. Sie war über die Jahre wild zugewachsen, Fußwege waren schadhaft und die trübe Beleuchtung war vor allem abends nicht einladend. Jetzt wurde und wird aufgeräumt. Bäume und Bü-

sche werden ausgelichtet und neu angepflanzt, die Gehwege repariert, die Beleuchtung erneuert. In Planung ist auch ein zentraler Marktplatz mit Bänken als Treffpunkt für die Bewohner.

Viel Geld nimmt auch der Wohnungskonzern Vonovia SE, mit 2.100 Wohnungen größter Vermieter des Quartiers, in die Hand. „100 Mio. € wollen wir bis 2021 in unseren Steilshooper Bestand investieren“, erklärt Stefan Schneeweiß, Regionalleiter Hamburg und Umland bei Vonovia. Bis dahin sollen alle Häuser energetisch saniert sein. Ziel ist es, die Heizkosten um 30% zu senken. Auch optisch werden die Bauten mit farbigen Balkonen und hellem Putz aufgefrischt.

Sukzessive, zumeist bei einem Mieterwechsel, werden die Wohnungen auch innen auf modernen Stand gebracht, bekommen neue Bäder und Fußböden, Türen werden lackiert und Wände verputzt. Die Mieten, derzeit im Schnitt noch 5,50 €/m² netto kalt, werden im Zuge von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Hamburger Mietenspiegel angepasst; aber „Steilshoop wird bezahlbar bleiben“, sagt Schneeweiß. Sicher war man sich im Konzern, dass Sanierung und optische Verbesserungen für dieses Quartier nicht aus- ▶



Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht

Reduzierung der Lebenszykluskosten

Wirtschaftlichkeit spielend optimieren?

Rufen Sie uns an!
☎ 05257 98891-0

Instandhaltungsmanagement

Nachhaltige Quartiersplanung



Bessere Planbarkeit der Betriebskosten



Nutzen Sie das Potential von Recycling-Kunststoff & Westfalia Spielgeräte



langlebig & stabil • wartungsarm
vandalismussicher • witterungsbeständig

Kostenfreie Spielplatzplanung vor Ort
Alles aus einer Hand • Modulare Bauweise



„Q 8“ ist ein Projekt, in dem ein ehrenamtlicher Einkaufsservice für bedürftige oder wenig mobile Senioren, Kranke oder Alleinerziehende organisiert wird



Initiativen wie die Arbeitsgemeinschaft für Deutsch-Ausländische Zusammenarbeit helfen Migranten - sie bringt Migranten aus mehr als 50 Nationen zusammen



Der junge Multikulti-Stadtteil mit den günstigen Mieten ist heute nicht mehr verpönt

reichen. „Hier war noch mehr und anderes nötig“, sagt Schneeweiß.

Viele soziale Initiativen für Mieter

Rings um das Zentrum gibt es eine Reihe verglaster Pavillons an den Häusern und kleine, freistehende Ladenbauten. Einige sind als Geschäfte vermietet, viele hat Vonovia aber an Vereine und Initiativen gegeben, die nur die Betriebskosten zahlen.

Da gibt es das Stadtteilbüro, geleitet von den Sozialarbeiterinnen Martina Stahl und Beatrice Roggenbach. Letztere organisiert auch das Projekt „Q 8“, ein ehrenamtlicher Einkaufsservice für bedürftige oder wenig mobile Senioren, Kranke oder Alleinerziehende. Neben an im Pavillon der Arbeiterwohlfahrt koordiniert Christiane Seeburg das Projekt „Augen auf“, ein ehrenamtlicher Besuchsdienst für Senioren. „Viele brauchen Unterstützung, ziehen sich aber zugleich zurück, da wollen wir helfen. Dieses auch mit einer Telefonkette, mit der die Senioren regelmäßig von Vertrauenspersonen angerufen werden.“

Andere Initiativen helfen Migranten, so die Arbeitsgemeinschaft für Deutsch-Ausländische Zusammenarbeit, die ihre Begegnungsstätte derzeit im Cesar-Klein-Ring 40 hat. Sie bringt Migranten aus mehr als 50 Nationen zusammen. Aber auch noch viele andere setzen sich für den Stadtteil

ein: Der gemeinnützige Bildungsträger Alraune vermittelt Arbeitslose in Tätigkeitsfelder wie Küche, Reinigung und Hauswirtschaft, der Verein Nordlicht unterstützt Jugendliche bei ihrer Suche nach einer Ausbildungs- und Arbeitsstelle. Und das Stadtteil-Café in einem der Pavillons ist ein Vereinsbetrieb mit Niedrigpreisen, der ohne Zuschüsse zumachen müsste. Eine absolute (nicht subventionierte) Oase ist auch das Tanzwerk Hamburg vor dem Einkaufszentrum, insbesondere für Kinder eine wichtige Anlaufstelle.

Silke Loose, als Bewirtschafterin für die Vermietung der Vonovia-Wohnungen zuständig und als gute Fee Ansprechpartnerin für alle und alles, was hier passiert: „Wir haben hier ein dichtes und funktionierendes Nachbarschaftsnetz mit viel gegenseitiger Hilfe geschaffen.“ Für gute Nachbarschaft sorgen auch Aktionen wie „Stiefmütterchen für alle Mieter“ im Frühling, bei der Vonovia jedes Jahr Blumen verteilt, oder die Veranstaltung „Lichtgestalten“, bei der Steilshooper geehrt wurden, die besonders aktiv im Viertel sind.

Und die Objektbetreuer fühlen sich nicht nur für das Funktionieren der Technik zuständig, sondern vermitteln auch zwischen den Nachbarn bei Streitigkeiten. Denn die Gemüter erhitzen sich hier und da. Die Jeder-kennt-jeden-Verbundenheit fordert auch zu direkter Demokratie auf. „Viele wollen hier

bei Projekten mitreden und mitbestimmen“, sagt Silke Loose. „Das wird dann schnell politisch und knallt auch schon mal, was mitunter viel Zeit und Energie kostet.“

Ausblick für den Stadtteil

Auf jeden Fall sei sicher, dass die Bewohner jetzt mehr und mehr Vertrauen darin haben, dass ihr Stadtteil sich zum Guten entwickelt. Vieles wurde bereits erreicht: „Leerstand gibt es kaum noch“, sagt Stefan Schneeweiß, der junge Multikulti-Stadtteil mit den günstigen Mieten sei heute nicht mehr verpönt. „Es ziehen auch wieder Leute her, die lange nicht gekommen sind.“

Mit gutem Grund. Das Viertel bietet mehr Vielfalt und Wohnungsqualität, als den meisten Hamburgern bekannt sein dürfte. Die Wohnungsgrößen reichen von 35 bis 125 m², es gibt Maisonettewohnungen, große Dachterrassen, viele Wohnungen mit Gärten und mit außergewöhnlichen Grundrissen. In nächster Umgebung lassen sich viel Grün, Ruhe und Erholung finden und laut Kriminalitätsstatistik wohnt man hier sicherer als in manch' noblem Hamburger Stadtteil.

Eine bessere Verkehrsanbindung ist immerhin in Sicht: In zehn Jahren soll ein U-Bahn-Anschluss bekommen, der die umständlichen Busverbindungen ergänzt. ■



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



Quelle: VIVAWEST, Foto: Nico Kleinmann

Oliver Schulze vom Planungsbüro Schulze + Grassov stellte seine Vorschläge zum Thema „die Buntkaue“ vor. Der aus dem Bergmannsleben bekannte Kauekorb soll, mit farbigen Gewächsen bepflanzt, ein Identität stiftendes Symbol des Quartiers werden

Muster für Stadtplaner und Wohnungsunternehmen

Zündende Ideen für ein Modellquartier

Wie wohnen und arbeiten Menschen in der Zukunft? Wie lassen sich stabile Nachbarschaften und eine gelungene Integration bewirken? Welchen Beitrag können aktive Quartiers- und Flächenentwicklungen leisten? Diesen fundamentalen Fragen gehen die Gesellschaften VIVAWEST und RAG Montan Immobilien mit ihrem langfristig angelegten Projekt „Glückauf Nachbarn - Modellquartier Integration“ nach.



Hans-Willy Bein
freier Journalist
Köln

Integration ist eine der großen gesellschaftspolitischen Herausforderungen. Dabei geht es keinesfalls nur um die aktuelle Zuwanderung von Flüchtlingen und die Migration. Vielmehr stellt sich generell die Frage, wie der Zusammenhalt von Bewohnern ver-

schiedener Altersgruppen, unterschiedlicher Bildung, Religion oder sozialer Herkunft sowie von Menschen ohne und mit Behinderung gefördert werden kann. VIVAWEST und RAG Montan Immobilien wollen mit ihrer Initiative einen Beitrag dazu leisten herauszufinden, wie aktive Quartiersentwicklung zur Integration beitragen kann.

Als Basis für die Entwicklung der Modellquartiere bringt VIVAWEST das Quartier Duisburg-Vierlinden - mit 2.300 Wohneinheiten das größte Quartier im Bestand des Wohnungsunternehmens - und RAG Montan Immobilien die ehemalige Berg-

werksfläche Friedrich-Heinrich in Kamp-Lintfort in das Projekt ein. Die Ideen sollen übertragbar sein und damit Modellcharakter bekommen für viele Quartiere in Ballungsräumen. Sie sind damit von großem Interesse für Wohnungsunternehmen und Stadtplaner in ganz Deutschland.

Zum Projektstart hatten Wissenschaftler unterschiedlicher Disziplinen in einer Denkfabrik Thesen dafür entwickelt, wie Integration gelingen kann. Diese Thesen wurden Grundlage der Werkstattphase, in der vier internationale und interdisziplinäre Planungsteams aus Architekten, Stadtplanern und

KALO

einfach persönlicher.

Soziologen konkrete Vorschläge für die beiden Quartiere erarbeiteten. Kernfragen waren: Was sind Grundvoraussetzungen für gelungene Integration, welche Elemente müssen dafür im Quartier geschaffen werden und was sind notwendige Angebote? Für den öffentlichen Raum sollten Wege aufgezeigt werden, wie Integration begünstigt und die Teilnahme aller Menschen z. B. durch Barrierefreiheit sichergestellt werden kann.

„Der Prozess des Projekts ‚Glückauf Nachbarn‘ stellt etwas ganz Besonderes dar: Wir verbinden hier eine theoretische Thesenentwicklung mit dem konkreten Planen. Das ist ein einmaliges Experiment. Ich kenne auch international keinen anderen Prozess, der eine solche Allianz aus Expertenwissen und planerischer Konzeption verfolgt“, sagt Prof. Christa Reicher, Leiterin des Fachgebiets Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung der TU Dortmund. Prof. Reicher begleitet das Projekt eng und gehörte auch dem Gremium der vorgeschalteten „Denkfabrik“ an. Zudem seien in der Planungsphase mit Duisburg-Vierlinden und Friedrich-Heinrich in Kamp-Lintfort zwei sehr unterschiedliche Quartiere mit eigenen Herausforderungen betrachtet worden, die repräsentativ für viele Quartiere im Ruhrgebiet seien. „Wir wollen prozesshaft zeigen, wie man bestimmte Themen angehen kann und welche Managementansätze es gibt, die sich auch umsetzen und auf andere Quartiere übertragen lassen“, betont sie.

Beteiligung der Bewohner

Begonnen hatte die konkrete Arbeit an den Modellen mit einer zweitägigen Werkstatt, in der die Planungsteams sich mit den Experten der Denkfabrik sowie mit Vertretern der Städte zu den Aspekten Wohnen, Bildung, Freizeit, Nahversorgung und lokale Ökonomie austauschen konnten. Auch die Bewohner der Quartiere wurden einbezogen. Vorgestellt wurden von den vier Teams ein großer Strauß visionärer Ideen, aber auch sehr praktische Vorschläge für die Weiterentwicklung der Quartie-

re. Dazu gehören ein Umbau von Teilen des Wohnungsbestands und ein kostengünstiger Neubau mit einer besonderen Anordnung der Häuser, die die Kommunikation unter Nachbarn fördern soll, ebenso wie spezielle Formen der Mobilität etwa durch einen „Fahrradrollersuperhighway“ oder „multifunktionale Orte des Arbeitens, Wohnen und der Gemeinschaft“. An vielen Stellen schwebt den Planern eine Aufhebung der klassischen Trennung von Wohnen und Arbeiten vor. Kleinere Gewerbeeinheiten sollen stärker als bisher in den Wohnbereich integriert werden.

Vorschläge für Duisburg-Vierlinden

Das Team Raum & Kommunikation aus Wien stellte die Modellentwicklung für das Duisburger Quartier unter das Motto „Kosmos Vierlinden“ – eine „Gemeinschaft aus der Grube“ soll auf Basis der Bergarbeiter-Geschichte der Siedlung eine neue Identität entwickeln. Ein gemischtes Wohnangebot, eine vielfältige Schulinfrastruktur sowie preiswerte, wohngebietsbezogene Angebote sind Voraussetzungen des Modells. Das Quartier soll auch ein Ort für die Freizeit sein. Die Bewohner müssen ihr Ziel in der Siedlung über kurze Wege erreichen. Weiter soll öffentlicher Raum vielfältig nutzbar sein und ein Stadtteilmanagement die Quartiersentwicklung koordinieren. Zusätzlich schlägt das Team kleinteilige Begegnungszonen als Stätte der Nachbarschaften vor, aber auch „Experimentier-Räume“ und Orte des Austauschs und des Kennenlernens. Zu den Ideen gehört der Neubau von barrierefreien Wohntypen auch als Senioren-Wohngemeinschaften, die Errichtung eines Stadtteilzentrums inklusive Gesundheitswesen, eines Cafés und einer Gemeinschaftsküche. Weiter gehören die Entwicklung von Mietergärten und Gemeinschaftsflächen und ein „Kosmos-Platz“ als Spiel- und Begegnungsbereich für die Nachbarschaft zum Konzept.

Die Arbeit des Berliner Planungsteams Teleinternetcafe für Vierlinden steht unter dem Motto ▶



„Was auch immer in Ihren Liegen-schaften passiert,...

... wir sorgen mit unserem **Rauchwarnmelderservice** für Sicherheit.“

- » rechtssicherer Rauchwarn-melder-Service
- » modernste Gerätetechnik
- » auch mit Ferninspektion

Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
info@kalo.de
www.kalo.de

EXPERTEN UND PLANUNGSBÜROS

Stadt- und Quartiersentwicklung: Prof. Christa Reicher, TU Dortmund

Soziologie: Prof. Dr. Rolf G. Heinze, Ruhr-Universität Bochum

Bildung: Prof. Dr. Veronika Fischer, Hochschule Düsseldorf

Lokale Ökonomie: Dr. Stefan Gärtner, Institut Arbeit und Technik, Gelsenkirchen

Integration: Serap Güler, Integrationsausschuss des Landtages Nordrhein-Westfalen

Flüchtlingsthematik: Birgit Naujoks, Flüchtlingsrat Nordrhein-Westfalen e.V.

Raum & Kommunikation GmbH, Wien (A)

Teleinternetcafe GbR, Berlin

De Zwarte Hond, Köln/Rotterdam/Groningen (NL)

Schulze+Grassov ApS, Frederiksberg C (DK)



Matthias Rottmann vom Büro De Zwarte Hond erklärt die Ideen für Kamp-Lintfort

Quelle: VIVAWEST, Foto: Nico Kleemann

„aufmischen“ und arbeitet die Bedeutung von Vernetzung und Mobilität für Integration und einen vielfältigen Ort des Zusammenlebens heraus. So soll ein „grünes Netz“ gewoben werden, indem kleine grüne „Restflächen“ und Zwischenräume verbunden werden. Wege sollen „alltagstauglicher“ werden, etwa durch „Mobilitätsstationen“ für Fahrräder, E-Rollatoren und E-Mobile. Vorgeschlagen werden eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten wie auch mehr gemeinschaftliche Wohnformen. Eine nicht mehr genutzte Schule im Viertel könnte Platz bieten für Gemeinschaftsbüros, kleine Ausbildungswerkstätten und flexibel einteilbare Gewerberäume.

Dann sollen Höfe geschaffen werden für ein kulturelles Angebot, „Ideenläden“ oder eine Bibliothek, ein Werkhof mit Werkstätten, Recycling-Café und Ateliers oder ein Freizeithof mit Jugendtreff und Tanzstudio. Laubengänge an den Häusern sieht das Team ebenso als Möglichkeit privaten Freiraum zu schaffen wie Terrassen oder Dachgärten.

Vorschläge für Kamp-Lintfort

Das Team De Zwarte Hond aus den Niederlanden stellte seine Arbeit für die Entwicklung der Fläche Friedrich-Heinrich in Kamp-Lintfort unter den Begriff „Open City“. „Open“ wurde dabei als Freiheit für neue Ideen und Identitäten definiert. Integrati-

on soll über größere Freiräume, Bildung und Arbeit erreicht werden. Den Planern schwebt vor, Wohnen und Arbeiten nicht wie gewohnt zu trennen, sondern stärker zu verbinden. Praktisch soll das auf einer Fläche möglich sein mit kleinem Gewerbe in diversen Innenhöfen. Vorgeschlagen wird der Umbau von Parkplätzen. Der „multifunktionale Dorfplatz“ bietet viele Möglichkeiten. Er ist flexibel als Abstellplatz für Autos zu nutzen, dient temporär aber ebenso als Sportplatz oder Marktplatz. Die Landesgartenschau in Kamp-Lintfort 2020 kann aus Sicht von De Zwarte Hond der „Dünger für die Entwicklung des Quartiers“ sein und starke Impulse geben. Unter dem Schlagwort vom „Grünen Magnet“ schlagen die Planer ein „Garten-Freizeit-Center“ sowie ein „Green-Hotel“ vor - mit Angeboten für Tagungen, aber auch mit Blumenhallen, Gärtnerbedarf und einem Bio-Supermarkt.

Das dänische Planungsteam Schulze + Grassow schließlich stellte seine Vorschläge unter den Titel „die Buntkaue“. Der aus dem Bergmannsleben bekannte Kauekorb, mit farbigen Gewächsen bepflanzt, soll ein Identität stiftendes Symbol sein. Für das Quartier schwebt den Experten unter dem Motto „Wohnen in der Gemeinschaft“ die Bildung von Wohngemeinschaften vor, verflochten mit einem Netzwerk von Aufenthaltsorten. Ebenerdige 1-geschossige Wohnbauten im modularen Leichtbau sind eng verbunden mit therapeutischen oder freien Wohngemeinschaften, die sich Aufenthaltsräume und Küchen teilen. Zwei Wohngemein-



Quelle: VIVAWEST, Foto: Dirk Bannert

Interview mit Claudia Goldenfeld

„Einen Werkzeugkasten für die Quartiersentwicklung“

Das Ruhrgebiet befindet sich in einem anhaltenden Wandel. Die Entwicklung der Bergbauregion benötigt zukunftsfähige Konzepte. Die VIVAWEST-Geschäftsführerin erklärt, wieso das Unternehmen in einem mehrstufigen Prozess konkrete Lösungsansätze für Integration und die Gestaltung von Quartieren sucht.

Warum engagiert sich VIVAWEST in dem Projekt „Glückauf Nachbarn - Modellquartier Integration“?

VIVAWEST hat als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen mit mehr als 120.000 Wohnungen und 300.000 Mietern in NRW eine große Expertise in der Quartiersentwicklung. Mit dieser Erfahrung

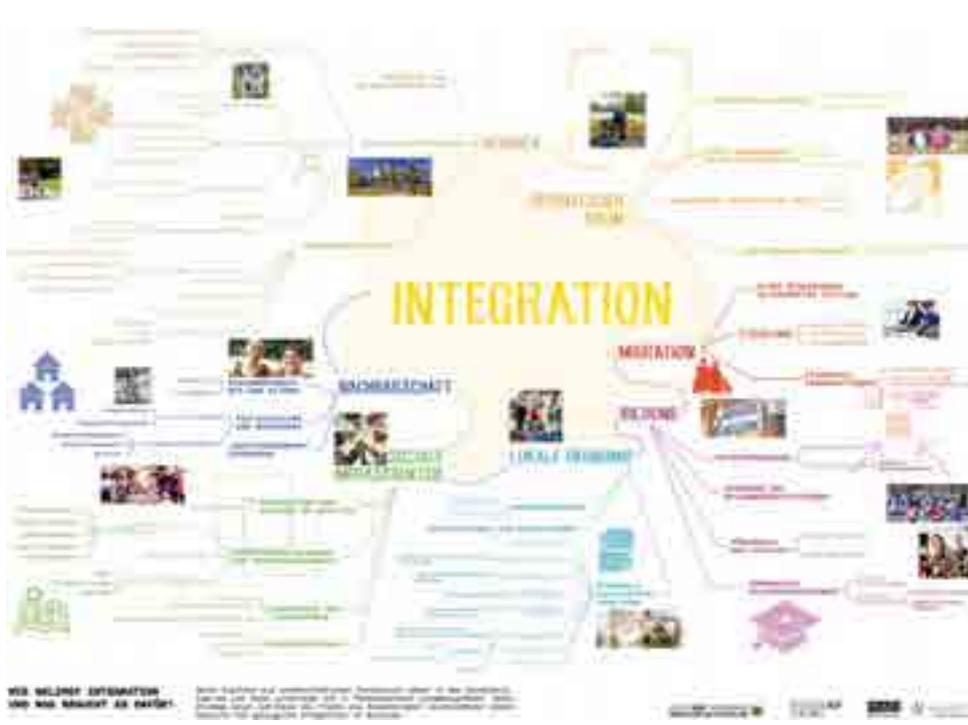
wollen wir im Rahmen des Projektes aufzeigen, wie eine aktive Quartiersentwicklung die Integration von Menschen in die Gesellschaft unterstützen kann. Denn die Bewältigung dieser großen gesellschaftlichen Herausforderung kann nur gelingen, wenn wir in der unmittelbaren Lebenswelt der Menschen anfangen, also in den Quartieren.

Auf welche Bevölkerungsgruppen zielt der Integrationsbegriff?

Unser Integrationsbegriff ist bewusst weit gefasst. Es geht darum, allen Bewohnern im Quartier unabhängig von Herkunft, Alter, Bildung, Religion und sozialem Stand den Zugang zu Bildung, Arbeit, Kultur und gesellschaftlicher Teilhabe zu ermög-

Ergebnis der Workshops. Diese Mindmap entstand auf Basis der Thesenentwicklung der Wissenschaftler und der Experten

Hier erläutert Andreas Neisen vom Büro Raum & Kommunikation die Ideen zum „Kosmos Vierlinden“



schaftsgebäude bekommen die Funktionen eines Nachbarschaftszentrums. Ein barrierefreier Fußweg soll alle Räume in der Quartiersmitte verbinden und damit eine Begegnungszone schaffen. Fuß- und Radwege durch das Quartier sollen kreuzungsfrei sein. Im Zentrum steht nach Vorstellung der Planer eine gemeinnützige GmbH, die die Planung übernimmt und gemeinsame Flächen verwaltet.

Übergreifende Bedeutung

Eingebettet ist das Projekt in einem Rahmen, der weit über die konkreten Quartiere hinausgeht: in

das Programm „Glückauf Zukunft!“. Damit wollen die RAG-Stiftung, die Bergbaugesellschaft RAG und die Evonik Industries AG zusammen mit der Gewerkschaft IG BCE Impulse für die Weiterentwicklung der Region nach dem Ende des Steinkohlenbergbaus setzen.

„Wir haben sehr umfassende Modelle und viele gute Anregungen von den Planungsteams erhalten, die uns einen Werkzeugkasten für die Quartiersentwicklung in Duisburg-Vierlinden, aber auch darüber hinaus bieten“, so VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld. Prof. Hans-

Peter Noll, Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien, ergänzt: „Gelingende Integration im Quartier ist nicht nur unternehmerische Verantwortung, sondern auch Voraussetzung für den Werterhalt von Beständen und Grundlage für unsere erfolgreichen Projekte.“

In einem nächsten Schritt werden die Ergebnisse der Planungsteams von den Unternehmen dahingehend analysiert, ob und welche Vorschläge aus der Modellentwicklung konkret umsetzbar sein könnten. Für Herbst ist die Präsentation der Ergebnisse in der Öffentlichkeit geplant. ■

lichen. Die ausdrückliche Betrachtung der Verbindung von Leben, Wohnen und Arbeiten gehört ebenso dazu wie die Integration von Zuwanderern.

Sind Sie zufrieden mit den Ergebnissen?

Sehr, denn die Planungsteams haben insgesamt wirklich sehr kreative, mutige, aber dennoch realistische Lösungsansätze vorgestellt. Wir haben umfassende Modelle und viele gute Anregungen erhalten, die uns einen Werkzeugkasten für die Quartiersentwicklung nicht allein in Duisburg Vierlinden, sondern auch darüber hinaus bieten. Im Übrigen stellt das Projekt beginnend mit der Thesenentwicklung von sechs Experten und Wissenschaftlern und der darauffolgenden Werkstattphase auch unter prozessualen Gesichtspunkten etwas Neues dar.

Ein innovatives Element ist, dass Sie in der Live-Werkstatt Anregungen von Bewohnern und anderen Akteuren aus den Quartieren aufgenommen haben. Aus den Erfahrungen

etwa der Sozialen Stadt weiß man aber, dass aktive Nachbarschaften und funktionierende Quartiere zwar eine wichtige Ressource für die dort lebenden Menschen sind, dass es aber Strukturen bzw. Kümmerer braucht, um einen nachhaltigen Entwicklungsprozess und eine Aktivierung der Bewohner langfristig sicherzustellen. Wie wollen Sie das angehen?

Zunächst einmal folgender Hinweis: Unser Quartier in Duisburg-Vierlinden ist grundsätzlich intakt. Wir haben das Quartier für das Projekt ausgewählt, weil es mit 2.300 Wohnungen unser größtes Quartier ist und wir einen gewissen Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf sehen. Das Quartier wird älter und bunter zugleich. Wohnungsbestand und Infrastrukturen passen sich aber nicht von alleine an die geänderten Bedürfnisse an. Kurz gesagt, es handelt sich um ein typisches Ruhrgebietsquartier mit soziodemografischen Entwicklungen, die wir hier überall in dieser oder ähnlicher Form vorfinden. Als Wohnungsunternehmen, das soziale Verantwortung übernimmt und qualitätsvolle Le-

bensräume für breite Schichten der Bevölkerung schafft, wollen wir mit dem Projekt Denkanstöße geben. Vor diesem Hintergrund prüfen wir jetzt die Ideen auf eine mögliche Umsetzung.

Das Projekt hat aber in jedem Fall schon gezeigt, dass die Einbettung der Quartiere in das kommunale, regionale und gesellschaftliche Umfeld wesentliche Voraussetzung für das Gelingen von Integration innerhalb des Quartiers ist. Uns ist deshalb auch bewusst, dass ein Quartier und auch ein einzelnes Wohnungsunternehmen nicht sämtlichen Anforderungen an Integration gerecht werden können. Hier müssen Kommunen, soziale Träger und Bewohner mit an den Tisch.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger.

Weitere Informationen:
www.glueckauf-zukunft.de/projekte/glueckauf-nachbarn/

Das Stadtquartier Schloßstraße

Neue Qualitäten für die Mülheimer Innenstadt

Mülheim an der Ruhr ist die einzige Stadt des Ruhrgebiets, in der die Ruhr direkt durch die Innenstadt fließt. In Zeiten der Schwerindustrie war das nichts, worauf die Mülheimer stolz waren. Inzwischen entdecken sie den Fluss mit all seinen Stärken aber wieder. Auch zwei Neubauprojekte der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) verringern den gefühlten Abstand.



Andreas Winkler
Pressesprecher
Mülheimer Wohnungsbau eG
Mülheim an der Ruhr

„Die Nähe zum Fluss ist ein enormer Pluspunkt“, stellt Mülheims Oberbürgermeister Ulrich Scholten fest. „Das wurde leider lange Zeit ignoriert. Nun spielen wir diese Stärke wieder aus.“ Scholten spricht von der „Ruhrbania“-Strategie, die 2003 formuliert wurde. Diese sieht vor, dass man sich die Nähe zum Fluss stärker vergegenwärtigt, und dass die Innenstadt hin zum Ufer der Ruhr geöffnet wird.

Der Erfolg lässt sich direkt vom Rathaus der 170.000-Einwohner-Stadt aus beobachten, denn auch das liegt direkt am Ufer der Ruhr. Nördlicher Nachbar ist heute das bereits etablierte Ruhrquartier, während im Süden ein „StadtQuartier Schloßstraße“ genanntes Neubauensemble in die Höhe wächst. Beide Projekte stehen gemeinsam für einen Neustart in Mülheim.

Mülheims Wohnungsgenossenschaft übernimmt neue Aufgaben

Eng verbunden sowohl mit dem Ruhrquartier als auch mit dem neuen Stadtquartier an der Schloßstraße ist die örtliche Genossenschaft Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB). Sie hat beide Projekte umgesetzt - bzw. ist aktuell noch dabei - und ist

kräftig in Vorleistung getreten, um die Entwicklung am Ruhrufer mitgestalten zu können.

„Auf dem Gelände des Ruhrquartiers stand die alte Stadtbücherei, die eines Tages dann nicht mehr benötigt wurde“, erinnert sich Frank Esser, Vorstandsvorsitzender der MWB: Die Mülheimer Wohnungsbau eG habe sich damals im Jahr 2007 am Wettbewerb beteiligt, als die Stadt Konzepte für eine Nachnutzung des Geländes suchte. Schritt für Schritt habe sie sich mit ihren Ideen gegen die Mitbewerber durchgesetzt.

Gut 37,5 Mio. € investierte sie letztendlich in das Ruhrquartier. In den drei Baukörpern befinden sich 48 Eigentums- und 49 Mietwohnungen, außerdem Gewerbe- und Gastronomieflächen. Vor allem Ärzte haben sich auf diesen niedergelassen: Das



Gewerbe- und Büroflächen, barrierefreies Wohnen, Pflege: Das künftige „StadtQuartier Schloßstraße“ bekommt eine moderne Nutzungsmischung



Zwischen den zwei Gebäudeteilen öffnet sich der Durchgang in Richtung Fluss



Blick auf die sog. Ruhrpromenade, die die Stadt mit dem Flussufer wieder versöhnt und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt erhöht

Quelle: Mülheimer Wohnungsbau eG

Ruhrquartier ist Gesundheitszentrum geworden, in dem die Mülheimer Bürger vielfältige Leistungen abrufen können.

Vor allem aber verbindet das Ruhrquartier die Mülheimer Innenstadt mit der Ruhrpromenade. Dass sich das Ruhrquartier als natürliche Erweiterung der Innenstadt in die vorhandene Bebauung einfügt, war der MWB besonders wichtig. So hat man sichergestellt, dass sich die einzelnen Baukörper zwar als Einheit präsentieren, aber durch einen

Innenhof mit Aufenthaltsqualität zugleich jeden monolithischen Eindruck vermeiden. Die Fassaden sind im Erdgeschossbereich mit Naturstein gestaltet und in den oberen Geschossen mit einem hellen Wärmedämmputz versehen. Jedes der drei Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, drei bzw. vier Obergeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Und jedes Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 verwirklicht - u. a. mit einer dreifachen Wärmeschutzverglasung. Die Wohnungen haben Größen von 47 bis 151 m². Für jede Lebensphase und für jeden Geschmack hat die MWB hier Angebote geschaffen.

Neustart am Ruhrufer

Nur wenige Schritte vom Ruhrquartier entfernt entsteht das nächste große Projekt der Genossenschaft: Mit dem neuen Stadtquartier an der Schloßstraße befreit sie Mülheim von einem schwierigen Erbe - denn gut sieben Jahre lang hatten das Gebäude des ehemaligen Kaufhof-Warenhauses und das dazugehörige Parkhaus leer gestanden. In bester Innenstadtlage war die Immobilie zunehmend verfallen.

Die Genossenschaft überzeugte die Stadt Mülheim davon, dass es ihr gemeinsam mit einem Partner gelingen würde, das gut 7.500 m² große Gelände zu entwickeln und städtebaulich in den Kontext der Ruhrbania-Strategie einzubetten. Ein Drittel des Grundstücks wird von MWB entwickelt, zwei Drittel von den aus Düsseldorf stammenden Partnern Competo Capital Partners GmbH, Fortress Immobilien AG, GRS Beteiligungen GmbH, die sich zur

Stadtquartier Schloßstraße Mülheim GmbH & Co. KG zusammenschlossen. Die Partner investieren zusammengerechnet gut 80 Mio. € in das Projekt. Die MWB errichtet dabei einen Gebäuderiegel mit 6.335 m² Gesamtnutzungsfläche auf ihrem rund 2.400 m² großen Grundstücksdrittel. „Wir stellen sicher, dass die Mülheimer Innenstadt entlang der Ruhr einen starken Wiedererkennungswert bekommt und dass eine übergreifende Idee wie ein roter Faden sichtbar ist“, so Frank Esser. ▶



MWB

Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) engagiert sich seit 1898 in Mülheim an der Ruhr und Umgebung für bezahlbares Wohnen und für lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere. Heute ist sie nicht nur Wohnungsbaugenossenschaft, sondern auch Immobiliendienstleister.

Das Kerngeschäft besteht aus der Vermietung von über 5.000 eigenen Wohnungen und Gewerbeimmobilien. Verwaltet werden zudem Wohnungen von über 2.700 Wohnungseigentümern. Die Genossenschaft plant und baut Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie Großprojekte für institutionelle Auftraggeber. Sie hat gut 9.100 Mitglieder.



Weitere Informationen:
www.mwb.info

Baustelle für das Stadtquartier Schloßstraße auf dem ehemaligen Kaufhof-Gelände

Inzwischen ist das ehemalige Kaufhaus abgerissen worden und es wachsen – von den Mülheimern mit großem Interesse beobachtet – zwei neue Baukörper mit fünf und sechs Geschossen in die Höhe. Sie lehnen sich von der Architektur her sowohl an das Rathaus als auch an das Ruhrquartier an.

Einheitliche Architektursprache

In der Bauart und durch die verwendeten Materialien nimmt die MWB respektvoll Bezug auf das historische Rathaus. Mit seinen transparenten Gebäudestrukturen folgt das Ensemble einer



Quelle: Mülheimer Wohnungsbau eG



Quelle: Mülheimer Wohnungsbau eG

Das 2016 fertiggestellte Ruhrquartier in Mülheims Innenstadt. Es bietet Wohnungseigentum sowie ein Gesundheitszentrum



Damals en vogue – später ein leerstehender Schandfleck: das Kaufhof-Gebäude mit anliegendem Parkhaus in Mülheim (ca. 1975)

klaren Philosophie: Es verfügt über große Fensterflächen, die in einem für das Auge angenehmen Maßstab zu den Natursteinfassaden eingesetzt werden. Loggien und Balkone sind in die Fassade integriert, um dem Baukörper zusätzliche Ruhe zu verleihen.

Zwischen den beiden Baukörpern des Ensembles an der Schloßstraße liegt ein Lichthof. „Über diese Passage schaffen wir eine fußläufige Verbindung der Innenstadt mit dem Stadthafen“, so Jürgen Steinmetz, technischer Vorstand der MWB. „Die städtebauliche Gestaltung soll die Ruhr ja nicht abriegeln, sondern sie soll im Gegenteil dazu einladen, dorthin zu gehen.“ Auch mit seinem Beleuchtungskonzept unterstreicht der Neubau den Anspruch, eine belebte und sichere Passage sowie eine stimmige Umfeldbeleuchtung zu gewährleisten. Die Genossenschaft folgt dabei den

Empfehlungen eines Lichtmisionsgutachtens, das sie in Auftrag gegeben hatte. „Mit unseren Partnern haben wir uns selbstverständlich intensiv abgestimmt, damit die beiden Gebäude, die hier errichtet werden, auch die gleiche architektonische Sprache sprechen“, ergänzt der MWB-Vorstandsvorsitzende Frank Esser.

Urbaner Nutzungsmix

Die nach den Vorschriften der Landesbauordnung, den entsprechenden DIN-Vorschriften sowie dem EEWärmeG und der EnEV 2016 errichteten Neubauten sind multifunktional geplant. Sie weisen einen Mix an Flächen für Büros, ein Pflegeheim, Service-Wohnen, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, Fitnessanlagen sowie fürs Parken auf. Die Neubauten sollen eine höhere Besucherfrequenz in der Innenstadt hervorrufen und das

Interesse an den dort bestehenden Möglichkeiten verstärken. Und natürlich soll ein frisches Image Mülheims eine Folge sein. Das Interesse der Bürger ist schon jetzt groß – die Anfragen nach Grundrissen, Beratungsgesprächen und Reservierungsmöglichkeiten nehmen zu.

Im Frühjahr 2019 wird das neue Stadtquartier fertiggestellt. Für die MWB wird das in doppelter Hinsicht ein markanter Termin sein: „Erstens fiebern natürlich viele Mülheimer dem Fertigstellungstermin entgegen und freuen sich auf die neuen Möglichkeiten“, sagt Frank Esser. „Zum Zweiten werden wir in der Mitte des Jahres 2019 mit unserer Geschäftsstelle in das Stadtquartier Schloßstraße umziehen.“ So rückt also nicht nur die Stadt Mülheim wieder näher an den Fluss mit seiner Promenade heran – sondern auch die MWB selbst. ■



Interview mit Frank Esser

„Erlöse aus diesen Projekten fließen zurück an unsere Genossenschaftsmitglieder“

In Mühlheim an der Ruhr entwickelt die lokale Mühlheimer Wohnungsbau eG eine zentrale innerstädtische Fläche. Der Vorstandsvorsitzende der Wohnungsgenossenschaft erklärt, warum sich die MWB auch als Stadtentwickler betätigt.

Herr Esser, in Mühlheim betätigt sich die MWB mit einer eigenen Abteilung für Planen und Bauen auch als Stadtentwickler und Bauträger. Ihre Genossenschaft vermietet zudem auch Gewerbe-, Praxis- und Gastronomieflächen, verkauft und verwaltet Eigentumswohnungen. Passt das zu einer Wohnungsgenossenschaft?

Ja, wir finden, dass das passt. Denn erstens fließen die Erlöse aus diesen Projekten zurück an die Mitglieder unsere Genossenschaft: Sie tun das in Form von anhaltend niedrigen Mieten, die wir anders schwerlich finanzieren könnten. Unsere Durchschnittsmiete für Wohnraum beträgt 5,31 €/m², während in NRW insgesamt der Durchschnitt bei über 6,25 €/m² angekommen ist. Zweitens erhalten wir durch die Erlöse aus Projekten wie dem Ruhrquartier oder dem Stadtquartier Schloßstraße zusätzliche Mittel für die Moder-

nisierung unserer Genossenschaftswohnungen. Und wir dokumentieren, dass uns unsere Stadt am Herzen liegt: Es ist doch unser ureigenes Interesse, dass sich Mühlheim positiv entwickelt. Wenn wir - nach eingehender Prüfung - zu dem Schluss kommen, dass wir ein bestimmtes Projekt erfolgreich und zum Vorteil der Stadt verwirklichen können, dann bieten wir uns dafür an.

Wie gehen Ihre Mitglieder damit um?

Es gibt natürlich auch kritische Stimmen. Das finde ich völlig in Ordnung. Gerade anlässlich unserer vergangenen Vertreterversammlung haben wir wieder darüber gesprochen. Die überwiegende Mehrheit unserer Mitglieder hat uns aber erneut bestätigt, dass uns die Diversifikation gut tut. Bauträgergeschäft, Immobilienverwaltung und Gewerbevermietung dienen alleine dazu, dass unsere Genossenschaft ihre Aufgaben jetzt und in Zukunft erfüllen kann.

Sie planen den Umzug Ihrer Zentrale in das neue Gebäude an der Schloßstraße. Wäre es nicht sinnvoller, die dortigen Gewerbeflächen an Dritte zu vermieten?

Für uns nicht, denn unser Team ist in den vergangenen Jahren erheblich gewachsen. Eine neue Zentrale muss also ohnehin her, am besten nicht weit entfernt von unserem aktuellen Standort in der Innenstadt.

Daher ist das Stadtquartier Schloßstraße eine perfekte Gelegenheit, genau die Geschäftsräume zu planen und zu bauen, die wir benötigen. Für den Umzug werden wir im Grunde genommen nur die Straße überqueren müssen und haben dann wieder ausreichend Platz für alle Mitarbeiter und eine weiterhin positive Entwicklung.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger.

2. Energie- und Innovationsforum Wohnungswirtschaft 2017

Trends – Energie – Vernetzung

Wann: 24. Oktober 2017, 9.30 – 15.00 Uhr

Wo: Altes Rathaus Hannover, Großer Festsaal

Neugierig? Nähere Informationen erhalten Sie über detlef.meine@buderus.de

Buderus

Ersatzneubau

Lebensräume Auengrund fertiggestellt

Die AWG Wohnungsbaugenossenschaft Rennsteig eG hat ab Ende 2014 im Suhler Stadtteil Aue drei Gebäude mit 88 Wohnungen abgerissen, die Ende der 1950er, Anfang der 1960er Jahre gebaut worden waren. Unter dem Namen „Lebensräume Auengrund“ ließ die Genossenschaft in der Leonhard-Frank-Straße auf den alten Fundamenten in zwei Bauabschnitten vier neue Gebäude in moderner Architektur mit hochwertigen Wohnungen errichten. Der erste Bauabschnitt mit 36 Wohnungen wurde Ende 2015 fertiggestellt und ist vollvermietet. Der zweite Bauabschnitt mit weiteren 18 Wohnungen wird im Sommer 2017 fertig, die Vermietung beginnt ab Oktober.

Die Gebäude erfüllen KfW-70-Standard. Alle Wohnungen sind durch Aufzüge barrierefrei erreichbar. Die Grundrisse der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen differieren, teils sind die Küchen offen, teils geschlossen. Mit Fußbodenheizung und hochwertigen Oberflächen wird ein gehobener Standard angeboten.

Projekt „Lebensräume Auengrund“ in Suhl



Quelle: AWG Rennsteig

Weitere Informationen:
www.awg-rennsteig.de



Quelle: Mülheimer Wohnungsbau eG

Gartenansicht der Doppelhäuser in Mülheim-Heißen

Doppelhäuser errichtet

Erste Häuser sind bezugsfertig

14 Doppelhäuser, die die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) in Mülheim-Heißen baut, stehen kurz vor der Fertigstellung.

Bereits im Herbst werden die ersten Käufer der Doppelhaushälften am Fünter Hof in ihre neuen Immobilien einziehen können. Die letzten Häuser werden voraussichtlich bis Mitte 2018 bezugsfertig sein. „Das große Interesse an diesem Projekt ist der Beleg dafür, dass Heißen ein beliebter, lebenswerter und attraktiver Stadtteil hier in Mülheim an der Ruhr ist“, erläuterte Frank Esser, Vorstandsvorsitzender von MWB. „Dieses Gelände hat unsere Genossenschaft Schritt für Schritt auf die Bebauung vorbereitet. Nun können wir ein Konzept verwirklichen, das vielen Menschen und Familien eine neue Heimat bietet“, führte er aus.

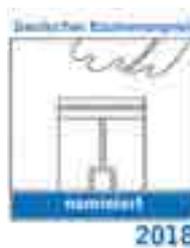
Die 14 Doppelhaushälften waren innerhalb kürzester Zeit vollständig verkauft. Noch in diesem Jahr wird MWB damit beginnen, acht weitere Doppelhaushälften auf den gegenüberliegenden Grundstücken zu bauen.

Weitere Informationen:
www.mwb.info

Hervorragende Wohnungsbauprojekte

33 Projekte für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert

Der Deutsche Bauherrenpreis 2018 zeichnet Wohnungsbauprojekte aus, die am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten ansetzen und die Rolle des Bauherren hervorheben. Eine elfköpfige Fachjury unter Vorsitz von Heiner Farwick, Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA, hat die besten Projekte ausgewählt. „Die Nominierungen zeigen eine enorme Bandbreite. Sie sind beispielgebend für sozialen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum“, sagte Baustaatssekretär Gunther Adler. Insgesamt haben es 33 Projekte in 11 Themengruppen auf die Nominierungsliste geschafft, darunter zahlreiche Projekte kommunaler Wohnungsunternehmen. Die Liste der nominierten Projekte ist auf der Website



Das Logo der für den Deutsche Bauherrenpreis 2018 nominierten Projekte

des Bauherrenpreises veröffentlicht worden. Wer die Preise erhält, wird am **21. Februar 2018** bei der Preisverleihung in Berlin im Rahmen der Baufachmesse bautec bekannt gegeben.

Der Deutsche Bauherrenpreis wird von der Arbeitsgruppe Kooperation, bestehend aus dem GdW, dem Bund Deutscher Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag, ausgelobt und wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt.

Weitere Informationen:
www.deutscherbauherrenpreis.de

Nachhaltiges Bauen

Holz-Hybridbauten in Berlin

Im Oktober 2017 beginnen die Bauarbeiten für das erste Bauvorhaben der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, das in nachhaltiger Holz-Hybridbauweise errichtet wird. Drei Punkthäuser mit insgesamt 42 Wohnungen sollen auf einem 2.825 m² großen Grundstück in Berlin-Adlershof entstehen. Hauptbaustoff der Gebäude ist Holz, das in Kombination mit Stahlbetonfertigteilen erbaut wird. Die Fertigstellung soll Ende 2018 erfolgen. Als Generalübernehmer wurde die Brüninghoff GmbH & Co. KG gebunden, die das Projekt nach den Plänen des Architekturbüros Kaden+Lager errichtet. Die drei quadratischen Punkthäuser haben jeweils eine Grundfläche von rund 260 m² und umfassen vier Geschosse plus Staffelgeschoss. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 36 und 100 m² groß, barrierefrei per Aufzug zu erreichen und verfügen fast alle über einen Balkon oder eine Terrasse. Knapp 40% der Wohnungen werden zu Einstiegsmietten ab 6,50 €/m² vermietet. Die freifinanzierten Mieten liegen im Schnitt unter 10 €/m².



Quelle: Björn Rolle

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Sanierung und Dachgeschossausbau Moderner Wohnraum für Mainz

Die Deutsche Wohnen hat in Mainz die Sanierung eines Gebäuderiegels aus den 1950er Jahren erfolgreich abgeschlossen. In der 1,5-jährigen Bauzeit wurde auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen: Durch einen Dachgeschossausbau entstanden 17 weitere Wohnungen. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen bieten ca. 40 bis 100 m² Wohnfläche mit viel Gestaltungsfreiraum, sodass sie sich für Paare, Familien und Singles sowie für WGs eignen. Zur Grundausstattung gehört eine Dachterrasse mit südlicher Ausrichtung, zudem verfügen die Wohnungen über einen hohen Einrichtungsstandard mit Parkettböden, offenem Wohn-Ess-Bereich und modernen Tageslichtbädern. Die Sanierung der 72 Bestandswohnungen umfasste u. a. das Anbringen eines Wärmeverbundsystems.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

REHACARE®



www.rehacare.de/kongress

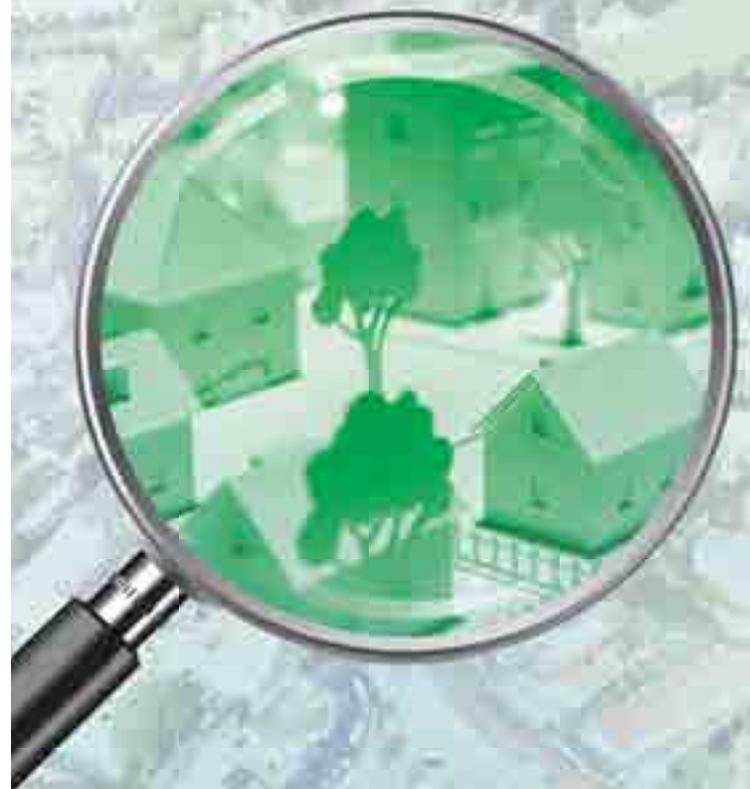
Informationstreff
für Initiativen der
Quartiersentwicklung
im CCD Süd

Wir fürs Quartier

6. Oktober 2017

Interessant für:

- Wohnungswirtschaft
- Kommunen
- Stadtentwicklung
- Sozialwirtschaft
- Organisationen
- (Sozial-)Verbände
- Quartiersmanagement



Mit freundlicher
Unterstützung vom:





Quelle: Vonovia

Die Wohnungen der neuen Etage verfügen über bodentiefe Fenster

Dortmunder Kreuzviertel

Vonovia stellt erste serielle Dachaufstockung fertig

Die Vonovia SE hat im Dortmunder Kreuzviertel die erste serielle Dachaufstockung in modularer Bauweise errichtet. In einer Bauzeit von nur sechs Monaten entstanden in der Blankensteiner Straße in dreizehn Häusern insgesamt 20 Wohnungen.

Mit der Dachaufstockung ist jeweils ein neues Vollgeschoss mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstanden. Alle Wohnungen haben einen Balkon, bodentiefe Fenster und eine offene Wohnküche. Beim Bau der Wohnungen kamen standardisierte Elemente zum Einsatz, die mit dem Tieflader zur Baustelle gebracht wurden.

„Attraktive Wohnungen in zentralen Lagen zu bauen, ist eine der vorrangigen Aufgaben der Wohnungswirtschaft in Deutschland“, erläutert Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands der Vonovia SE. „Wir brauchen Neubau dort, wo Wohnraum gefragt ist. Das Kreuzviertel in Dortmund ist ein idealer Standort“.

Weitere Informationen:
www.vonovia.de

Barrierearme Mietwohnungen Essen-Nord eG baut in Essen und Dortmund

Bis Ende 2017 sollen zwei Neubauprojekte der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG mit insgesamt 44 barrierearmen Wohnungen bezugsfertig sein. Am Heinrichpark 23 und 25 in Essen-Überruhr, auf dem ehemaligen Gelände des Ruhrverbands, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 16 komfortablen Mietwohnungen mit Parkett, Gäste-WC, Balkon oder Terrasse sowie Tiefgaragenplatz. 25% der Einheiten sind bereits vergeben. Die seniorengerechten Wohnungen befinden sich in ruhiger Lage, jedoch mit sehr guter Verkehrsanbindung.

An der Dortmunder Benno-Jacob-Straße 4 bis 6, auf dem ehemaligen Gelände der Dortmunder Kronenbrauerei, stehen ferner zwei Mehrfamilienhäuser mit 2.200 m² Wohnfläche und insgesamt 28 komfortablen Mietwohnungen kurz vor der Fertigstellung. Die Neubauten entstehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen.



Quelle: Essen-Nord

Am Heinrichpark, auf dem ehemaligen Gelände des Ruhrverbands, wurde bereits Richtfest gefeiert

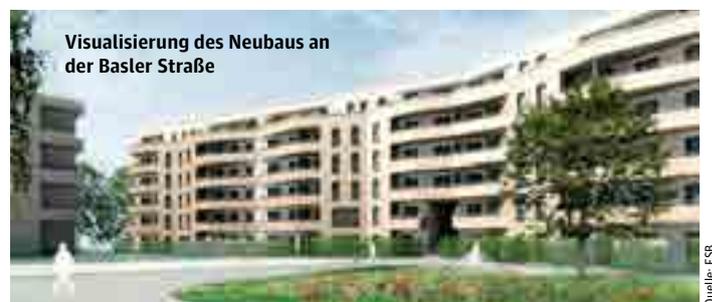
Weitere Informationen:
www.essen-nord.de

Großprojekt der FSB

Neue Mietwohnungen im „Schildacker“

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) wird bis 2021 rund 300 neue Wohnungen und eine dreigruppige Kindertagesstätte im Wohngebiet Schildacker errichten. Im ersten von drei Bauabschnitten entsteht entlang der Basler Straße bis 2019 ein 6-geschossiges Gebäude mit insgesamt 89 geförderten Mietwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.900 m². Die Wohnungen mit Wohnflächen von 42 bis 94 m² verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei erreichbar. Der Neubau entspricht dem Freiburger Effizienzhaus 55 mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit und einer kontrollierten Abluftanlage. Insgesamt investiert die FSB 18,3 Mio. € in den ersten Bauabschnitt.

Die Anfang der 1950er Jahre in einfachster Bauweise entstandenen Bestandsgebäude werden abgerissen. „Durch die Neuordnung des gesamten



Visualisierung des Neubaus an der Basler Straße

Quelle: FSB

Wohngebietes können wir die Wohnfläche verdreifachen“, erläutert FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska.

Weitere Informationen:
www.freiburger-stadtbau.de

Quelle: Schmale Architekten



Visualisierung der neuen Gebäude Am Hohen Weg

Neubau, Ausbau und Sanierung 104 neue Wohnungen in Neuss

Die Neusser Bauverein AG schafft durch Neubau, Ausbau und Sanierung 104 bezahlbare Wohnungen in Neuss und investiert für diese rund 21 Mio. €.

Am Hohen Weg in der Neusser Nordstadt sollen vier 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 neuen modernen bezahlbaren Mietwohnungen entstehen. Alle Wohnungen werden öffentlich gefördert sein. Die Gebäude werden parallel zur Römerstraße errichtet. Die dortigen Bestandsgebäude mit 136 Wohnungen werden ab Ende 2017 saniert. Die komplette Maßnahme soll bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

Ebenfalls in der Neusser Nordstadt und an der Römerstraße sind die Dächer der Bestandsgebäude sanierungsbedürftig. „Das haben wir zum Anlass genommen, um auch hier zusätzlichen neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, sagt Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG. 30 neue Dachgeschosswohnungen mit Dachterrassen werden ab Anfang 2018 entstehen. Zugleich werden die Fassaden, die Balkone, die Treppenhäuser und die Hauseingänge modernisiert.

In Weckhoven werden die Grundrisse in einem Mehrfamilienhaus ab 2018 so umgestaltet, dass 26 neue Mietwohnungen geschaffen werden.

Quelle: ISB

Geförderte Wohnungen

Bezahlbares Wohnen in Landau

Die MR Wohnbau Landau GmbH errichtet in Landau in der Pfalz 39 Wohnungen in vier Gebäuden. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für Mitte 2018 geplant.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Neubau „Im Grünen Winkel“ 2a bis 2d über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit einem ISB-Darlehen in Höhe von rund 4,3 Mio. € und einem Tilgungszuschuss in Höhe von knapp 1,3 Mio. €.

„Das Land setzt hier ein wichtiges Signal für die Zusammenarbeit von Politik und Bauwirtschaft. Nur gemeinsam kann das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Ballungsregionen zu schaffen, langfristig erreicht werden“, erklärte Stephan Ruppert, Geschäftsführer der MR Wohnbau Landau GmbH. „Durch die Förderung ist es möglich, die Wohnungen im Einstieg zu einer Nettokaltmiete von maximal 5,90 €/m² im Monat zu vermieten.“ Sämtliche Wohnungen werden mit einer Belegungs- und Mietbindung für die Dauer von 25 Jahren für Haushalte mit geringem Einkommen versehen.



OB Thomas Hirsch, Ulrich Dexheimer (ISB), Stephan Ruppert (MR Wohnbau Landau GmbH) und Finanzstaatssekretär Dr. Stephan Weinberg (v. l.)



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de



Weitere Informationen:
www.volkswohnung.com



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

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

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

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



Planung



Modulproduktion



Montage



Fertigstellung

50
JAHRE
ALHO
MODULBAU

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Neustadt an der Weinstraße

WBG baut 30 bezahlbare Wohnungen



Quelle: WBG

Die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH (WBG) errichtet bis März 2018 zwei Wohnhäuser. Im Rahmen des Bauvorhabens „Harthäuser Weg 32 und 34“ entstehen insgesamt 30 Wohnungen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 45 und 94 m² groß sein, die Gesamtwohnfläche beträgt 1.930 m². Erschlossen werden die Wohnungen über Laubengänge. Dadurch können bei Bedarf Aufzüge angebaut werden. Alle sechs Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei errichtet. Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Neubau über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit einem Darlehen von mehr als 2,8 Mio. € und einem Tilgungszuschuss in Höhe von rund 560.000 €. „Durch die Förderung ist es möglich, die im Landesprogramm vorgegebene Nettokaltmiete von maximal 5,10 €/m² im Monat zu realisieren“, so WBG-Geschäftsführer Dietmar Kurz.

Weitere Informationen:
www.neustadt.eu/wbg

Neubauankaufsprojekt

95 neue Wohnungen in Berlin

Die BUWOG Group hat kürzlich den Grundstein für ihr neues Wohnungsbauprojekt „La Belle Ville“ in Berlin-Reinickendorf gelegt. Auf einem ca. 6.300 m² großen Grundstück an der Avenue Jean Mermoz werden in sechs 3- bzw. 4-geschossigen Gebäuden mit Tiefgarage rund 95 neue Wohnungen entstehen. Bei den Wohnungen wird es sich überwiegend um teils barrierefreie 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen handeln, die derzeit am Berliner Mietwohnungsmarkt besonders stark gefragt sind. Darüber hinaus sind auch mehrere familiengerechte 4- und 5-Zimmer-Wohnungen geplant. Alle Wohnungen werden über Balkone oder Terrassen verfügen. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie Infrastruktur aus. Das Projekt wird von der Ten Brinke Group realisiert, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2019 geplant.



Quelle: BUWOG Group

Ten-Brinke-Regionalleiter Jan Siggelkow, BUWOG-COO Herwig Teufelsdorfer und Bezirksbürgermeister Frank Balzer (v. l.)

Weitere Informationen:
www.buwog.com

STUDIE

Serielles Bauen: Kooperationen prüfen

Wohnungsunternehmen sollten für große Projekte Kooperationsmöglichkeiten intensiver prüfen, um durch Zusammenschlüsse und gemeinsame Planung Mengeneffekte zu erzielen - so lautet eine Empfehlung aus der Studie „Seriell Bauen“, die der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) am 29. Juni 2017 an Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, übergeben hat.

Die Studie „Seriell Bauen“ wurde vom VNW und vom vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. beauftragt. Erstellt hat sie Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass Potenziale für einen verstärkten Einsatz des seriellen Bauens vorhanden seien. Dafür sprächen nicht nur Kosteneinsparungen, sondern auch indirekte Effekte wie die Verkürzung von Bauzeiten oder eine verbesserte Qualitätssicherung. Die voranschreitende Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse werde die Weiterentwicklung serieller Ansätze unterstützen. Wichtigste

Voraussetzung sei die Kooperation aller Beteiligten von Anfang an. Folgende Handlungsempfehlungen lassen sich aus der Studie ableiten:

- zügige Entwicklung einer Musterbauordnung mit Regelungen für serielles Bauen als Grundlage für Typengenehmigungen,
- Entwicklung beschleunigter Prüfroutinen für Typengebäude als Vorstufe zu Typengenehmigungen,
- mehr Modellvorhaben gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen,
- weitergehende Erforschung der Kosteneinsparungspotenziale,
- Verankerung des seriellen Bauens in der Ausbildung,
- Kenntnisse und Anwendung von Building Information Modeling (BIM) intensivieren,
- Informationsstand über serielles Bauen verbessern,
- bei Ausschreibungen und Wettbewerben stärker auf serielle Lösungen abstellen.

Weitere Informationen:
www.vnw.de und www.vtw.de



Die Wohnanlage „Panorama3“ wird aus einem 3-geschossigen und zwei 4-geschossigen Gebäuden bestehen

Vielfältiges Wohnen

Neues Leben für den Chemnitzer Süden

Das Wohngebiet Hutholz-Süd entstand Ende der 1980er Jahre am südlichen Stadtrand von Chemnitz und bildete den Abschluss der Großwohnanlage „Fritz-Heckert“, die für 100.000 Bewohner konzipiert war. Bei der Umsetzung des ehrgeizigen Wohnungsbauprogramms der DDR nahm in den letzten Jahren die Sparsamkeit zu, die Gebäude standen näher beieinander, Balkone wurden kaum noch gebaut. Die mangelnde Attraktivität führte bereits in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zu hohem Leerstand. Der zweite im Gebiet tätige Großvermieter baute komplette Gebäude zurück. Die Wohnungsgenossenschaft Einheit eG Chemnitz ging einen anderen Weg: Gebäude wurden freigezogen, auf zwei bzw. drei Etagen zurückgebaut. 2008 begann der Umbau der ersten Gebäude mit vollständig neuen Grundrissen. Nach den Mietwohnungsangeboten kamen Eigentumswohnungen im Reihenhausstil hinzu. Die Nachfrage war sehr gut, so dass in den Folgejahren Grundstücke angekauft wurden, um dort zunächst Doppelhäuser als Wohnungseigentum zu errichten. Um noch mehr Vielfalt zu schaffen, wird nun auf einem ca. 7.500 m² großen Grundstück an der Walter-Ranft-Straße/Max-Opitz-Straße bis Ende 2018 die aus einem 3-geschossigen sowie zwei 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern bestehende Wohnungseigentumsanlage Panorama3 gebaut: 55 barrierefreie Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen rund 77 und 124 m². Das Interesse an den Eigentumswohnungen ist hoch, rund 150 neue Bewohner wird das Wohngebiet damit gewinnen. Die Gesamtinvestitionssumme liegt bei rund 13 Mio. €.

Quelle: Dreidesign

Großprojekt in Hamburg

Wohnen am Tarpenbeker Ufer

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 Erschließungsarbeiten haben im Herbst 2016 begonnen. Die Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter (BGFG) lässt auf dem Areal zwei Wohnensembles mit insgesamt 210 Wohnungen errichten, von denen die ersten Ende 2018 bezogen werden können. 113 Wohnungen der BGFG werden im 1. Förderweg gebaut, 40 Wohnungen im 2. Förderweg und 57 Wohnungen werden frei finanziert. Die Fassaden werden teils hell verputzt, teils mit Backsteinelementen gestaltet. Es wird ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen gebaut, so dass sowohl Singles als auch Paare und Familien eine passende Wohnung finden. 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.



Die Fertigstellung des Gesamtprojekts Tarpenbeker Ufer ist für Ende 2021 vorgesehen

Weitere Informationen:
www.wg-einheit.de

Weitere Informationen:
www.bgfg.de

Bester Service für die Wohnungswirtschaft

Rauchwarnmelder-Dienstleistungen und Trinkwasseranalysen



- > Hersteller von Qualitätsrauchmeldern
- > Kauf-, Miet- und Wartungsmodelle
- > Höchste Mieterzufriedenheit
- > Eigene zertifizierte Mitarbeiter
- > Überall in Deutschland vor Ort

pyrexX
rauchmelder.com

Rauchmelder-Service-Angebot

ab **1€** pro Wohnung/Monat*

*Miete und Wartung bei durchschnittlich 3 Rauchmeldern: ab 12 € pro Jahr (entspricht 1€ pro Monat und Wohnung; gilt bei mindestens 1.000 Wohneinheiten und zzgl. MwSt.)

Wohnen im Denkmal

Ein Dorf in der Stadt: Die Borstei

Der Baumeister Bernhard Borst schuf in München in den 1920er Jahren eine außergewöhnliche und visionäre Wohnsiedlung. Seine Überzeugung: Die Wohnung festigt den Frieden in der Familie, der das Fundament für den Frieden im Staate bildet.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Der Mann war seiner Zeit weit voraus: Er wollte eine Wohnanlage bauen, die die Vorteile des Einfamilienhauses und die Annehmlichkeiten des Mietshauses miteinander vereint. Vor allem sollte alles auf die Entlastung der Hausfrau und auf die Gesundheit der Menschen abgestimmt sein.

Eigentlich war der Bauunternehmer und Architekt Bernhard Borst (1883-1963) auf der Suche nach einem Gelände für seine Baufirma und entdeckte so das Areal an der Dachauer Straße im Münchner Nordwesten. 1922 kaufte Borst das damals 89.000 m² große Grundstück für 18 Mio. Reichsmark; neben der Baufirma sollten dort auch Wohnhäuser entstehen. Als das Gelände kurzfristig doch nicht als Lagerplatz gebraucht wird, widmet Bernhard Borst das gesamte Gelände dem Wohnungsbau.

Zunächst hatte Borst einen Wettbewerb zur Bebauung des Grundstückes ausgeschrieben. Da ihn

aber kein Entwurf überzeugte, zeichnete er selbst. Nachdem er verschiedene Variationen durchgeplant hatte, entschloss sich Borst, das ganze Gelände mit Wohnhäusern zu bebauen und diese, anders als in bisherigen Arbeitersiedlungen, um Gärten herumzubauen. Jahr für Jahr baute Borst so viele Häuser, wie ihm die Stadt genehmigte. 1927 musste der Bauherr auf Anordnung der Stadt einen Architekten hinzuziehen. Er wählte mit Oswald Bieber einen erfahrenen und renommierten Kollegen, der auch das Verwaltungsgebäude der Münchner Rückversicherung am Englischen Garten in München entworfen hat. Oswald Bieber ließ



Quelle aller Fotos: Borstei-Museum

Die parkähnliche Anlage mit liebevoll gestalteten Gartenflächen sowie die vielen Kunstobjekte und Skulpturen machen den Reiz der Borstei aus



Der Erbauer der Borstei legte nicht nur Wert auf baukünstlerische Details, sondern auch auf sinnvolle wohnungsnahe Dienstleistungen

Bernhard Borst weiter freie Hand, ergänzte aber die Entwürfe um die Dekorelemente. 1929 war die Wohnanlage fertiggebaut: 77 4-geschossige Ziegelhäuser, die durch Torbögen und Durchgänge miteinander verbunden sind. Der Name „Borstei“ wurde übrigens durch ein Preisausschreiben Ende der 1920er Jahre bestimmt, es gab über 2.600 Vorschläge, der erste Preis waren 500 Reichsmark.

Eine frühe Anlage des Service-Wohnens

Fast wie eine Trutzburg muss die Siedlung Anfang der 1930er Jahre gewirkt haben: Massive Wohnblöcke riegelten die Borstei nach außen hin ab. Nur durch Torbögen gelangte man hinein. Nachts drehte ein Nachtwächter seine Runden und verschloss zu später Stunde mit großen Messing-Schlüsseln die Tore nach draußen. Noch heute ist die Borstei eine in sich geschlossene Wohnanlage.

Die heute denkmalgeschützte Siedlung war überaus modern. Das ganze Areal wurde von einem zentralen Kraftwerk beheizt, das zuerst mit Kohle angefeuert wurde, später mit Öl, heute mit Gas. In einer Wäscherei, in der man auch heute noch Wäsche waschen kann, wurde schon in den 1920er Jahren zentral die Wäsche der „Borsteiler“ gewaschen. Innerhalb von 24 Stunden wurde sie schrankfertig zurückgeliefert, dadurch konnte sich in den Häusern keine Feuchtigkeit bilden und so die Bausubstanz schädigen. Es gab aber auch einen Staubsauger- und Dienstbotenverleih, Einkaufsservice, Telefonzentrale, Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie Spielplätze für die Kinder. Für Arbeiten in der Wohnung standen den Mietern stundenweise Reinigungskräfte und Handwerker zur Verfügung.

„Durch die viele Zeit, die den Bewohnern der Borstei mit diesen Dienstleistungen geschenkt wurde, hatten sie Gelegenheit, sich in den Höfen zu treffen, was ausdrücklich gewünscht war. Auch die aus ästhetischen Gründen fehlenden Balkone tragen immer noch dazu bei, dass die Mieter viel Zeit in den Gärten verbringen“, erzählt Andreas Rümmelein, der zusammen mit Karl Stöger das Leben Bernhard Borsts dokumentiert hat und heute Direktor des kleinen Borstei Museums im östlichen Teil der Siedlung ist. Das Museum, das 2006 auf Initiative von Borsts Tochter Line gegründet wurde, vermittelt Besuchern die immer noch nachahmenswerten Qualitäten der Siedlung und die visionären Ideen des Baumeisters Borst.

Gehobene, wohngesunde Ausstattung

Die Wohnungen boten eine für die damalige Zeit ungewöhnlich gute Ausstattung mit Gasherden, Parkettböden, Bädern mit Badewannen und Bidets. Dank des eigenen Heizkraftwerks gab es fließend warmes Wasser und Zentralheizung – durch das Fernwärmenetz waren sogar die Garagen beheizt. Borst hat auch 73 Gewerberäume eingeplant und dadurch mit eigenen Läden, Handwerkern und vielem mehr eine eigene kleine Infrastruktur erschaffen.

Die Wohngesundheitsrolle spielte für Borst eine große Rolle. Bei der Wahl der Baumaterialien ging er deshalb keine Kompromisse ein. Das Beste war gerade gut genug, slowenische Eiche, Marmor aus Ruhpolding, Treuchtlingen und Sollnhofen, Kehlheimer Kalkstein, Kupferbleche für Gauben und Dachrinnen, Messingknäufe, Korkdämmung. Ziegel kamen aus seiner eigenen Ziegelei bei ▶

Warum ich das mach?

**WEIL ICH
ES KANN.**



mit der neuen epiqr®
INPUT APP

**SMART ERFASSEN STATT
DUMM DATEN SAMMELN.**



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

MOBILE GEBÄUDEBEWERTUNG

AUCH IM OFFLINE-MODUS

FÜR IOS UND ANDROID

www.calcon.de





Ocker und Moosgrün sind heute immer noch die Farben der Borstei



Das denkmalgeschützte Ensemble wirkt wie eine Oase in der Großstadt



Borst gründete die Fachzeitschrift Baukunst und fungierte bis zu ihrer Einstellung 1931 als Herausgeber

Freising, das Holz aus dem eigenen Sägewerk in Thalkirchen. „Die Wohnung festigt den Frieden in der Familie, der das Fundament für den Frieden im Staate bildet“, war Borst überzeugt.

Noch heute wirkt die Borstei wie ein Dorf in der Stadt - mit einer Verwaltung, einem Waschsalon, Kindergärten, einem Café, Läden für den täglichen Bedarf in der Ladenstraße und von einer Mietergemeinschaft veranstalteten Festen - wie sie schon Bernhard Borst für die Bewohner organisiert hatte. Nach dem 2. Weltkrieg zieht Borst mit seiner Familie selbst in die Borstei.

„Bernhard Borst war Zeit seines Lebens ein sehr sozialer Mensch“, erzählt Rümmelein. Er unterstützte Freunde und Angestellte, wenn sie in finanzielle Nöte geraten waren. Er bezahlte Arztbesuche und unterstützte Künstler, stellte ihnen Ateliers und Wohnungen zur Verfügung. Mit vielen war er befreundet. Borsts Interesse für die Kunst

ist auch in der Borstei nicht zu übersehen, und er versuchte, sie den Bewohnern nahezubringen. Knapp 70 Kunstwerke, nach und nach angekauft oder Auftragsarbeiten, finden sich hier. Fresken von Sepp Frank, Paul Bürck und Heinrich Bickel überziehen Außenwände, Skulpturen aus Stein oder Bronze stehen an jeder Ecke, an den Wänden sind Reliefs eingelassen. Kunstvoll gestaltet sind auch viele Details wie Türkäufe, Fensterriegel oder -gitter, die der Münchner Architekt Oswald Eduard Bieber auswählte. Der Graphiker Eduard Ege gestaltete die Borstei-Schriftzüge, das Logo und die Hausnummern.

Nur ein Fünftel der Fläche ist bebaut

Borst hätte deutlich dichter bauen dürfen. Jedoch sind nur rund 20% der Gesamtfläche von 68.690 m² überbaut. So blieb zwischen den Miethäusern viel Platz für Höfe und Gärten, geplant von dem Landschaftsarchitekten Alwin Seifert. Er ließ nicht nur Rosengärten anlegen, sondern auch mächtige Kastanien und allerlei botanische Exoten anpflanzen. Überall stehen weiße Sitzbänke, Brunnen, ein Teich - ein Idyll, das angesichts des städtischen Trubels rundherum wie eine Oase anmutet.

In einem Brief an seine Mieter vom Mai 1951 schreibt Bernhard Borst: „Vor 25 Jahren, nachdem ich schon die ersten Häuser der Borstei erbaut hatte, kam mir an einem wundervollen Maisonntag-Morgen im Schleißheimer Schlossgarten der Gedanke: Warum baut man nicht um den Garten, der den Menschen so viel Freude, Ruhe und Entspannung geben kann, Wohnungen?“

Immer noch gibt es unzählige Gegenstände, die an frühere Zeiten erinnern. Ob alte Schlüssel oder ein gelbes Türchen, das einst am Eingang der Borstei stand und für die Kinder sehr wichtig war. Denn stand die Türklappe offen, so dass der holzgeschnitzte Kasper zu sehen war, freuten sich die

vielen jungen Bewohner der Borstei, denn heute würde es Kasperletheater geben.

Die Borstei heute

Die Borstei ist nach wie vor eine beliebte Wohnanlage in München. Das soziale Miteinander, das teilweise dörflichen Charakter hat, empfinden die Mieter auch heute noch als Gewinn. 2.500 Menschen wohnen in den 770 Wohnungen, die über zwei bis viereinhalb Zimmer verfügen. Die Wohnungen werden von einem eigenen Mitarbeiterstamm aus vier bis fünf Gewerken ständig auf gutem technischen Stand gehalten und modernisiert; Schäden würden auf kurzem Dienstweg behoben, erklärt Stefanie Vogt von der Borst Verwaltungs GmbH.

Die Mieten variieren stark nach Lage, Größe und Zustand der Wohnung, es gibt immer noch Wohnungen, die seit 1928 keinen Mieterwechsel hatten. Wie der Borstei-Rundschau, der Zeitung der Mietergemeinschaft, zu entnehmen ist, werden aber auch hier allerlei Mietstreitigkeiten vor Gericht ausgetragen.

Die Borstei ist immer noch im Privatbesitz. Kein Erbe hat direkt ein Haus geerbt. „Der Erbauer hat Wert darauf gelegt, dass die Siedlung ‚für alle Zeit‘ als Ensemble unter einer Verwaltung fortbesteht. Er wollte dem einzelnen Verkauf von Häusern und der damit verbundenen Umwandlung in Eigentumswohnungen vorbeugen“, erklärt Rümmelein. Nach dem Tod des letzten leiblichen Enkels des Erbauers fließt der Gewinn aus den Mieteinnahmen in die Bernhard Borst Stiftung zu Gunsten Not leidender Künstler und Architekten. Die Stadt München übernimmt dann die Schirmherrschaft. Damit zeigt Borst weit über seinen Tod hinaus sein soziales Denken. ■

Weitere Informationen:
 www.borsteimuseum-muenchen.de

Zertifizierungen können einfacher werden – dank BIM BIM wird „Green-BIM“. Auch bei uns?

In Deutschland hat sich der Begriff „Green-BIM“ noch nicht wirklich durchgesetzt. Auf internationaler Ebene ist er schon geläufiger. Einer der Vorreiter ist die Schweiz: Hier ist BIM schon in das entsprechende Zertifizierungssystem integriert – Aufwand und Kosten für die Zertifizierung werden dadurch reduziert.

Als „Green-BIM“ wird die Anwendung der BIM-Methode zur Entwicklung von „grünen“ Planungslösungen, sprich nachhaltigen Gebäuden, bezeichnet. Viele für eine Nachhaltigkeitszertifizierung notwendige Informationen können direkt und automatisiert dem BIM-Modell entnommen werden. Damit kann BIM den Aufwand für eine Zertifizierung stark reduzieren – und gleichzeitig die Qualität und Konsistenz der Nachhaltigkeitsinformationen erhöhen. Aktuell muss man sich hier noch mit ergänzender Analyse-Software behelfen, die Daten aus dem BIM-Modell speziell zum Thema Nachhaltigkeit auswertet und vergleicht.

Eine effektive Verknüpfung von BIM und Nachhaltigkeit ist jedoch nah: Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat sich die Digitalisierung des gesamten Planungs- und Zertifizierungsprozesses mithilfe der BIM-Methode zum Ziel gesetzt. Ähnliches passiert in den USA: Zukünftig sollen alle für eine LEED-Zertifizierung nötigen Unterlagen über das digitale Datenmodell einlesbar sein, anstatt die Dokumentation aufwendig auf die Plattform „LEED-Online“ hochzuladen. Einen Schritt voraus sind uns hier üb-



rigens unsere Schweizer Nachbarn: In der Schweiz ist BIM bereits in das entsprechende Zertifizierungssystem integriert. Heinz J. Bernegger, Geschäftsführer der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – SGNI, ist Experte, wenn es um die Verknüpfung von BIM und Nachhaltigkeit geht. Er hat erste Pilotprojekte begleitet – unter anderem das Projekt „Magnolienpark“ in Basel, das als erstes großes Schweizer Wohnbauprojekt die DGNB-Auszeichnung in Platin erhalten hat.

Heinz J. Bernegger spricht am 06. November in Dortmund zum Thema BIM und Nachhaltigkeit bei hotspot – 2. Forum Wohnungswirtschaft. Anmeldungen unter: www.hotspot-wohnungswirtschaft.de

hotspot

**2. FORUM
WOHNUNGSWIRTSCHAFT**
06. NOVEMBER 2017
DORTMUND

Jetzt
online
anmelden

Zukunftsweisend

Nachhaltigkeit trifft BIM: Ein Thema, das die Wohnungswirtschaft prägen wird

Überzeugend

Die Referenten: Axel Gedaschko, Präsident des GdW und Heinz J. Bernegger, Geschäftsführer SGNI

Begeisternd

Die Location: das Fußballmuseum Dortmund. Mit exklusiver Besichtigung während der Veranstaltung!

Wir laden Sie herzlich ein!

www.hotspot-wohnungswirtschaft.de

sustaina**BIM**ity
Nachhaltigkeit – mit BIM?



Bauprojekt Wilma, Neuenfelder Straße in Hamburg-Wilhelmsburg

Multifunktionales Bauen Pionierleistung mit Quersubvention

Vor vier Jahren fand die Internationale Bauausstellung (IBA) im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg statt, nun wird gegenüber dem IBA-Baufeld von der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH zusammen mit dem sozial engagierten Investor Holger Cassens ein richtungsweisendes Projekt namens „Wilma“ realisiert.



Eva Dorothée Schmid
freie Journalistin
Hamburg

Richtungsweisend an „Wilma“ ist die Multifunktionalität der zwei 6-geschossigen, miteinander verschränkten Baukörper mit Holzfassade. In den Erdgeschossen ist ein Coworking Space mit klein-

teiligen Gewerbeeinheiten für junge Unternehmen geplant, außerdem eine Kita mit 80 Plätzen. Darüber liegen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit ganz unterschiedlichen Grundrissen. Die Wohnungsgrößen reichen von rund 30 m² bis knapp 100 m², manche erstrecken sich über zwei Ebenen. Ein Teil der Mietwohnungen ist frei finanziert, der andere öffentlich gefördert. Insgesamt beträgt die Wohnfläche rund 2.960 m². Der Grundstein wurde im April 2017 gelegt, die Fertigstellung ist für den Frühherbst 2018 geplant.

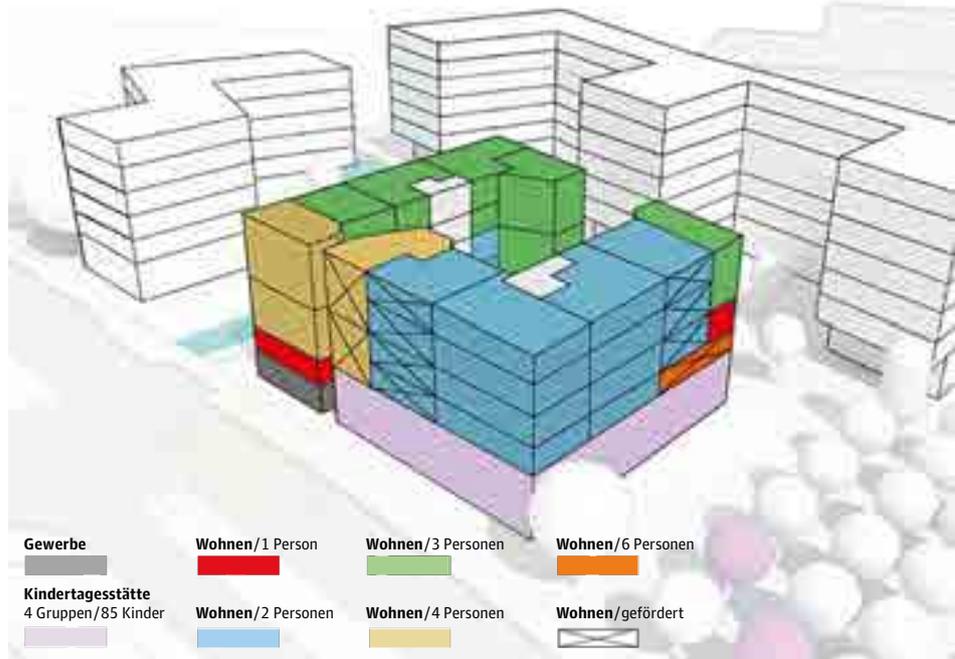
„Wir haben den IBA-Gedanken alle im Kopf und den wollten wir ein bisschen mitnehmen. Eine 08/15-Geschichte hätte hier nicht hingepasst“, sagt Kurt Reinken, Projektleiter für Wilma bei der steg. Und so wurde ein Projekt geplant, das Vielfalt in der Bewohnerstruktur zum Ziel hat und sich Community-Building auf die Fahnen geschrieben hat.

Urbane Gebiete

„Vielfalt und Mischnutzung macht Viertel attraktiv“, findet Kurt Reinken und verweist auf Sze-



Grundsteinlegung am 21. April 2017 (v.l.): die Bauherren steg-Geschäftsführer Hans-Joachim Rösner und Holger Cassens mit IBA-Hamburg-Geschäftsführerin Karen Pein und Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg



Schema der im Bauprojekt Wilma untergebrachten Funktionen

nestadtteile wie das Hamburger Schanzenviertel oder Ottensen. Doch dort sind die Mieten inzwischen so teuer, dass gerade frisch gegründete Unternehmen und Start-ups und viele Familien sie nicht mehr bezahlen könnten. Deshalb will die steg, die das Projekt entwickelt hat, das Konzept, sowohl an einem Ort zu leben als auch zu arbeiten, raus aus der City in Randbezirke bringen, wo bisher die Infrastruktur dafür fehlt. Man habe sich Wilhelmsburg angeschaut und festgestellt, dass man dort fast nirgends Wohnen und Arbeiten verschränken könne und es praktisch keine

Mini-Gewerbeeinheiten gibt. Und die sinnvolle Nutzung von Erdgeschoss sei in Wohnbauten sowieso immer ein Problem. Deshalb habe man sich dafür entschieden, dort kleine Gewerberäume und eine Kita unterzubringen. Es geht also darum, ein bisschen Schanzenviertel auf die Wilhelmsburger Elbinsel zu bringen.

Angesichts der Novellierung des Baurechts, das seit März die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ vorsieht, die sich durch eine Nutz Mischung von Gewerbebetrieben, Wohnungen, aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in nächster Nähe zueinander auszeichnen, ist dies sicher eine zukunftsweisende Herangehensweise, denn der Bedarf wird immer größer.

„Klein geht immer“

Die Grundrisse in „Wilma“ sind eher klein - Zielgruppe sind Singles, Paare und Kleinfamilien. Die Bewohner könnten aber ein Büro oder ein Arbeitszimmer separat anmieten. Und während sie arbeiten müssen, wird das Kind nebenan in der Kita betreut.

Reinken hofft, dass das Konzept vor allem für junge Familien und Selbstständige attraktiv ist. „Built in Wilhelmsburg“ sollen die Mikro-Gewerbeeinheiten heißen, analog zu „Built in Barmbek“, einem Gewerbehof für Digitales Arbeiten, den die steg gerade im Hamburger Stadtteil Barmbek baut und dann auch betreibt. Man setzt auf Kooperationen und Vernetzung. Die geplanten Wände zwischen den Einheiten können auch weggelassen werden. „Je nach Bedarf, wir stellen uns da ganz auf die Klientel ein“, so Reinken. Er hat aber die Erfahrung gemacht: „Klein geht immer.“

Die Gewerbemieten sind eher im preiswerten Segment angesiedelt, sie werden durch die Ei-

gentumswohnungen quersubventioniert. Die Verträge sollen sehr flexibel sein - mit Kündigungsfristen von drei Monaten oder weniger. „Die Banken verstehen das Konzept inzwischen“, sagt Reinken.

Die Preise für die Eigentumswohnungen, die ab September vermarktet werden, liegen zwischen 4.000 und 4.300 €/m² - für Hamburg befindet sich das unter dem Durchschnittspreis. Allerdings liegt Wilma auch an einer ziemlich großen Straße; der Schallschutz war in dem Projekt deshalb ein großes Thema.

Der Stadtteil Wilhelmsburg kann mit Blick auf die bisherige soziale Mischung gut ein paar Besserverdienende vertragen und der Verkauf der Eigentumswohnungen ermöglicht die günstigen Gewerberäume und die individuellen Grundrisse, die im Bau natürlich teurer sind als ein einfaches, serielles Gebäude. Die geförderten Mieten werden ungefähr 6,30 €/m² kalt betragen, die in den freifinanzierten Mietwohnungen mit 11 €/m² fast doppelt so viel - dafür wird es dort höherwertige Fußbodenbeläge, Sanitärobjekte und einen besseren Schallschutz geben.

Übertragbarkeit

Neben Wilma baut ein Investor in der sog. Wilhelmsburger Mitte Studentenappartements und ein anderer errichtet Wohnungen speziell für Senioren. Damit dürfte dort ein recht vielfältiges neues Stadtquartier entstehen. Ob das Konzept von „Wilma“ aufgehen wird, muss sich erst noch zeigen. Kurt Reinken sieht das Projekt gewissermaßen als „Pionierleistung“. Er ist aber zuversichtlich, dass der Markt dafür da ist und denkt, dass sich multifunktionale Projekte wie Wilma auch auf andere Standorte übertragen lassen.

WILMA IN WILHELMSBURG

Das Projekt an der Neuenfelder Straße 15 im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg verfügt über eine Nutzfläche von rund 6.160 m². Investiert wurden 10,2 Mio. €, gefördert wurde das Projekt von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie von der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Es umfasst 22 Eigentumswohnungen mit insgesamt 1.547 m² Fläche und 20 Mietwohnungen mit 1.417 m² Fläche. Außerdem werden auf 356 m² Mikro-Gewerbeeinheiten gebaut und auch eine 778 m² große Kita, die vom Deutschen Roten Kreuz betrieben wird, gehört zu dem Projekt.

Die Bauherren, die steg Neuenfelder Quartier GbR und der Investor Holger Cassens, realisieren einen Entwurf des dänischen Architekturbüros Hauschild + Siegel.



Weitere Informationen:
www.wilma-wilhelmsburg.de

Passivhaus in Findorff

Beitrag zu europäischem Forschungsprojekt

Nach knapp 18 Monaten Bauzeit konnten die Mieter das Passivhaus in der Kissinger Straße 5 in Bremen-Findorff beziehen. Die GEWOBA AG Wohnen und Bauen hat rund 4,5 Mio. € in den energiesparenden Neubau mit 16 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen investiert. Mit 15 kWh/m²/a liegt der Heizwärmebedarf des Passivhauses unter dem eines Niedrigenergiehauses. „Das bedeutet, dass die zukünftigen Mieter bei Heizkosten von durchschnittlich 0,93 €/m² monatlich über 50% sparen“, sagte Peter Stubbe, GEWOBA-Vorstandsvorsitzender. Die Gebäudehülle ist hochwirksam gedämmt, eine Solaranlage produziert Strom, die automatische Lüftungsanlage ermöglicht eine angenehme Raumluft. Die restliche Heizwärme stammt aus einem modernen Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Das Projekt in Findorff ist ein Bauvorhaben im Rahmen des europäischen Forschungsprojekts „BuildTog“ (Building Together) des europäischen Netzwerks der Wohnungswirtschaft EURHONET. Gemeinsam mit verschiedenen Vertretern der europäischen Wohnungswirtschaft entwickelte die GEWOBA einen Mehrfamilienhaus-Typus im Passivhausstandard, der länderspezifisch und standortabhängig angepasst werden kann und höchste Energieeffizienz mit wirtschaftlicher Bauausführung und hoher Architekturqualität vereint.

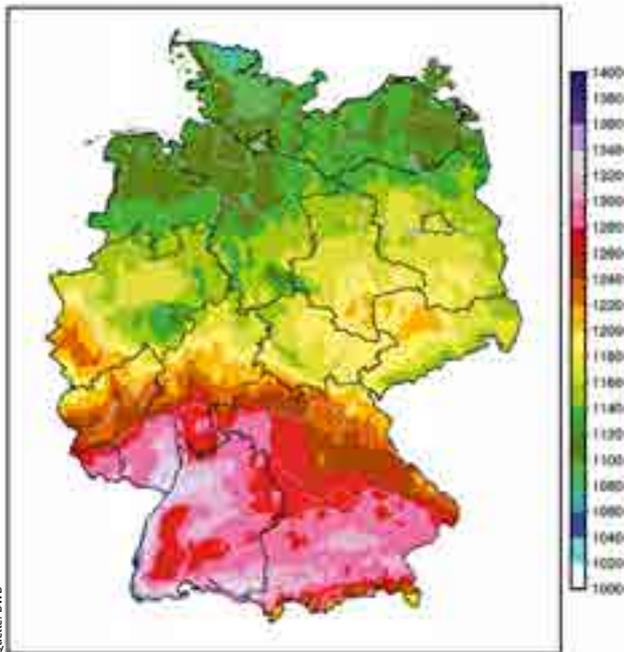


GEWOBA-Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe und Bremens Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Dr. Joachim Lohse, bei der Einweihung des Passivhauses (v. l.)

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Testreferenzjahre für das gesamte Bundesgebiet

Neue Klimadaten erleichtern Gebäudeberechnungen



Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Deutsche Wetterdienst (DWD) haben aktualisierte Testreferenzjahre (TRY) veröffentlicht. Diese ortsgenauen Datensätze enthalten verschiedene meteorologische Daten für jede Stunde eines Jahres und repräsentieren einen für das Jahr typischen Witterungsverlauf. Sie liegen mit der Aktualisierung in einer sehr hohen räumlichen Auflösung für das gesamte Bundesgebiet vor.

Mit Hilfe von TRY können Planer und Ingenieure Innenraumtemperaturen von Gebäuden und deren Energieverbrauch besser berechnen und die Heiz-, Klimatisierungs- und Lüftungstechnik optimal auf das lokale Klima abstimmen. Da die Anlagen auch für extreme Belastungen ausgelegt werden, haben die Forscher zusätzlich Datensätze für je ein Jahr mit einem sehr kalten Winterhalbjahr und einem sehr warmen Sommerhalbjahr erstellt. Um auch bei langen Nutzungsdauern eine nachhaltige Planung der Gebäudehülle und der technischen Anlagen zu ermöglichen, wurden zusätzlich Testreferenzjahre für den Zeitraum 2031 bis 2060 entwickelt.

Die Datensätze bilden unter anderem die Globalstrahlung ab. Sie zeigt, wo die Solarenergie am effektivsten genutzt werden kann

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Auslobung

Contracting-Preis

Energie-Contracting vermindert den Investitionsbedarf der Wohnungswirtschaft, entlastet sie von der fachlichen Planung und ermöglicht Gebäude mit hohen energetischen Standards. Um die Dienstleistung bekannter zu machen, hat das Kompetenzzentrum Contracting der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg mit dem BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg den Contracting-Preis BW für die Wohnungswirtschaft ausgelobt. Prämiert werden Neubauprojekte in Baden-Württemberg, in denen mit Hilfe von Contracting überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- oder Nachhaltigkeitsstandards vorbildhaft umgesetzt wurden. Bis zum **4. Oktober 2017** können sich Wohnungsunternehmen und Projektentwickler bewerben. KEA und BFW werden die Preisträger am 22. November auf der Immo-Lounge BW bekannt geben. Insgesamt steht ein Preisgeld von bis zu 6.000 € zur Verfügung, darüber hinaus gibt es Sachpreise.



Quelle: KEA



Weitere Informationen:
www.energiekompetenz-bw.de/contracting/aktuell/contracting-preis-bw

Fachkonferenz

Effiziente Gebäude neu denken und gestalten

Das Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH (ZEBAU) veranstaltet am **10. Oktober 2017** im Hamburger Riverside Hotel die Fachkonferenz „Effiziente Gebäude 2017“. Im Mittelpunkt stehen Planung und Umsetzung eines energieeffizienten Gebäudes. Experten aus Forschung, Behörden und Unternehmen werden Lösungsansätze vorstellen. Zu den Vortragsthemen zählen Lebenszyklusbetrachtungen, die Entwicklung ökologischer Gebäudekonzepte und energetisch optimierter Gebäudehüllen, die Steigerung des Wohnkomforts, die Nutzung regenerativ erzeugter Energie, zukunftsfähige Gebäudetechnik sowie Digitalisierung und Vernetzung. Eine begleitende Fachausstellung informiert über innovative Produkte und Anwendungen aus der Praxis. Die Veranstaltungsteilnahme wird u. a. mit Fortbildungspunkten der Energieeffizienz-Expertenliste der dena und des Passivhaus Instituts honoriert.

Quelle: ZEBAU



Weitere Informationen:
www.zebau.de

Der NEUE ER EC

Für Bäder und WC's



Innovativ

- Vier Varianten erfüllen alle Kundenwünsche
- EC Motor für geringen Energieverbrauch

Montagefreundlich

- Gehäuse hält sicher in jedem Vorwandssystem
- Stützen werkzeuglos nach hinten platzierbar

Variabel: nach dem Einbau wählbar

- Fünf Volumenströme
- Fünf Einschaltverzögerungen
- Sechs Nachlaufzeiten
- Sechs Intervallzeiten

www.maico-ventilatoren.com



Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

September 2017

Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell

als Download zur Verfügung.

Unterschiedliche Betriebskostenarten

Zusammenfassung von Kostenpositionen

In vielen Betriebskostenabrechnungen tauchen die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung gar nicht erst auf, weil sie zwischen den Versorgungsbetrieben und den Mietern direkt abgerechnet werden. In den meisten anderen Abrechnungen werden sie als Kosten der Be- und Entwässerung zusammengefasst. Das ist prinzipiell auch zulässig, da beide Betriebskostenarten eng zusammenhängen. Bei den Positionen Grundsteuer und Straßenreinigung sieht das schon anders aus. Ihre Zusammenfassung führt dazu, dass die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter nicht mehr gewährleistet ist. Die Betriebskostenabrechnung ist damit formell unwirksam und kann nur noch unter Beachtung der

Ausschlussfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB korrigiert werden. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 24. Januar 2017 -VIII ZR 285/15 - entschieden. Danach genügt es, wenn die Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung entsprechend den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs in § 2 der Betriebskostenverordnung aufgeschlüsselt werden. Eine Ausnahme hiervon besteht nur bezüglich der sachlich eng zusammenhängenden Kosten für Frisch- und Schmutzwasser, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist. Deshalb: Achtung bei der Zusammenfassung von Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung.

PETER KAY - AUFGESPIESST

„Mieterstrom“ - Energiewende geht anders!



Quelle: Kasper Fuglsang

Mit dem vom Bundestag am 29. Juni 2017 beschlossenen Gesetz zur Förderung von Mieterstrom soll Mieterstrom dadurch gefördert werden, dass der Erzeuger von Solarstrom eine Vergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) erhält. Unabhängig von dem jetzt vorliegenden Ergebnis ist auch dieses Gesetz wieder ein Beispiel dafür, dass vernetztes Denken und integriertes Handeln in der Politik - vorsichtig ausgedrückt - unterentwickelt sind. Wie sonst kann es angehen, dass

offenbar nur das Bundeswirtschaftsministerium dieses Gesetz mit all seinen Schwächen und Unzulänglichkeiten erarbeitet hat? Wo waren das Bundesbau- und Umweltministerium sowie das für steuerliche Fragen kompetente Finanzministerium? So kann dieses Gesetz - auch mit den kurz vor Torschluss beschlossenen Änderungen - nicht gerade als großer Wurf bezeichnet werden. Mieterstrom kann jetzt zwar auch in benachbarte Gebäude geliefert werden, auf deren Dächern er nicht produziert wird. Die geforderte räumliche Nähe und die ausgeschlossene Nutzung öffentlicher Netze verhindern nach wie vor jedoch echte Quartierslösungen. Dabei wird die Politik nicht müde zu thematisieren, dass die Energiewende nur mit dezentralen Konzepten auf Quartierse-

bene gelingen kann. Es kann auch keine Freude darüber aufkommen, dass Haushalte, die nicht in den Genuss dieses Gesetzes kommen, die Förderung des Mieterstroms mit höheren EEG-Umlagen und Netzentgelten finanzieren müssen. Gerech ist das nicht!

Darüber hinaus wurde wieder einmal versäumt, die Erzeugung und Lieferung von Energie steuerlich generell als Nebenleistung zur Hauptleistung „Vermietung“ zu deklarieren und damit den drohenden Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und bei Genossenschaften zusätzlich u. U. den Verlust der Körperschaftssteuerbefreiung zu verhindern. Die jetzt zur Vermeidung dieser Risiken erforderliche Gründung von Tochterunternehmen oder Contracting-Lösungen schrecken viele Vermieter ab, sodass die Lieferung von Mieterstrom unterbleibt. Aber vielleicht ist das ja angesichts des geringen Fördervolumens ja gewollt. Energiewende geht jedenfalls anders!

Deshalb muss endlich ein Gesetz her, das die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen so gestaltet, dass Wohnungsunternehmen Energiekonzepte auf Quartiersebene unter Einbeziehung sämtlicher Energieträger entwickeln und realisieren können, ohne steuerliche oder sonstige Restriktionen befürchten zu müssen. Das wäre mal ein Beitrag zur Energiewende, der uns ein ganzes Stück voran- und vielleicht auch von der ausschließlich durch das Thema Wärmedämmung geprägten Energieeinspardebatte wegbringen könnte.

Großes Nutzerinteresse am „Betriebskosten-Wiki“



Die Auswertung der häufigsten Suchbegriffe hilft den Machern der Plattform, sie den Nutzerinteressen anzupassen

Seit Januar 2017 ist das Experten-Netzwerk für Betriebskosten im Netz. Unter www.bekonet.de können u. a. Fragen und Themen in Fachforen zur Diskussion gestellt sowie Informationen rund um das Thema Betriebskosten ausgetauscht und eingeholt werden. In einem „Betriebskosten-Wiki“ können Interessierte stichwortbezogen nach Betriebskostenthemen „forschen“ und vieles mehr. Also: Reinklicken – testen – mitmachen! In den ersten sechs Monaten wurde bekonet bereits über 3.000 Mal aufgerufen.

Am häufigsten wurde dabei bisher die Rubrik „Betriebskosten-Wiki“ genutzt. Favorit bei den meistgesuchten Begriffen ist der Hauswart -sogar noch vor den Begriffen „Geislinger Konvention“ und „Abfallmanagement“.

Das „Betriebskosten-Wiki“- in Anlehnung an Wikipedia - soll zum größten Wissens- und Informationspool rund um die Betriebskosten entwickelt werden. Durch Eingabe eines Suchbegriffes werden ausschließlich relevante und von Moderatoren geprüfte Artikel angezeigt. U. a. zählen dazu BGH-Entscheidungen, sämtliche Artikel aus Betriebskosten aktuell oder Textpassagen aus dem Buch Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft. Die Hitliste der Suchbegriffe gibt den Machern von BekoNet wertvolle Hinweise darüber, was derzeit die Branche interessiert. In Zukunft sollen auch alle öffentlichen Foren-Beiträge über Stichworte auffindbar sein. In sechs Fachforen werden Fragen zu Betriebskosten gestellt und beantwortet. Weitere Inhalte sind geplant. So sollen noch in diesem Jahr Betriebskostendaten aus den einzelnen Regionen Deutschlands präsentiert werden.

Weitere Informationen:
www.bekonet.de

Umlage von Betriebskosten

Achtung bei der Wahl des Umlagemaßstabes

Gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB gilt grundsätzlich der Wohnflächenmaßstab als Umlageschlüssel für die abzurechnenden Betriebskosten, wenn vertraglich nichts anderes festgelegt ist. Ausnahmen hiervon gelten für Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen. Diese müssen nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB). Bei den Heiz- und Warmwasserkosten schreibt die Heizkostenverordnung für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen die verbrauchsabhängige Abrechnung vor (§ 6 HeizKV). Hier kann der Vermieter ausschließlich den Abrechnungsmaßstab entsprechend den Vorgaben der HeizKV vertraglich bestimmen (§ 6 Abs. 2 und § 7 Abs. 1 HeizKV). Bei Vorliegen sachlicher Gründe

kann er diese auch für künftige Abrechnungszeiträume ändern (§ 6 Abs. 4 HeizKV). Bei allen anderen nicht verbrauchs- oder verursachungsbedingten und entsprechend erfassten Betriebskosten müssen danach die Umlagemaßstäbe bereits mietvertraglich vereinbart werden, wenn nicht automatisch der Wohnflächenmaßstab gelten soll. Eine nachträgliche einseitige Änderung ist in der Praxis kaum möglich. Sollen demnach z. B. die Kosten der Gebäudereinigung und Gartenpflege je Wohnung oder die Kosten der Müllbeseitigung nach Personenzahl umgelegt werden, muss dieses im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sein. Übrigens: Ein älterer Kollege hatte sich einmal (scherzhaft) vehement für die Umlage der Wasserkosten nach der Zahl der Füße eingesetzt. Als Kriegsversehrter hatte er nur noch ein Bein ...

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

September 2017

Zweite Betriebskostentagung in Frankfurt am Main

Strategische Bedeutung der Betriebskosten stärker beachten



Quelle: WohnCom

Am 27. Juni 2017 fand die zweite vom Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (Ifni) in Kooperation mit der WohnCom GmbH veranstaltete Betriebskostentagung in Frankfurt am Main statt. Die überwiegend aus Hessen, aber auch aus anderen Bundesländern angereisten Teilnehmer diskutierten mit hochkarätigen Referenten über betriebskostenrelevante Themen. Dazu zählten u. a. Betriebskostenmanagement und -transparenz, die rechtliche und interessenspolitische Bedeutung der

Betriebskosten, das Betriebskostenbenchmarking in WEG-Verwaltungen sowie die Chancen und Risiken von Selbstrechnungsmodellen bei den Heiz- und Warmwasserkosten. Dabei äußerten die Tagungsteilnehmer die Erwartung, dass

- Politik und Verwaltung bei Gesetzen und Verordnungen immer eine Kosten-Folgeabschätzung vornehmen müssten, um die Wohnkosten nicht überproportional zu verteuern (Stichworte: Legionellenprüfung, Rauchwarnmelder, Wärmehzähler),
- die Interessenvertretung - insbesondere durch die Verbände - noch effektiver wird (Stichworte: Mieterstromgesetz, DigiNetz-Gesetz, Grundsteuerreform),
- die Messdienstleister transparente Preismodelle für Geräte, Ablesung und Abrechnung sowie grundsätzlich herstellerübergreifende Open-Meter-Standards anbieten und
- die Benchmarking-Plattformen die Erfassung, Auswertung und Darstellung der Betriebskosten möglichst nutzerfreundlich, d. h. ohne großen Aufwand für die Anwender anbieten.

Viele Teilnehmer wünschten sich auch ein stärkeres Bewusstsein für die strategische Bedeutung der Betriebskosten im eigenen Unternehmen. Die Veranstaltungsreihe soll im nächsten Jahr fortgesetzt werden.

Überdimensionierte Wasserzähler Schadensersatz durch Wasserbetriebe

Mit Urteil vom 21. April 2010 (VIII ZR 97/09) hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass Wasserversorgungsunternehmen im Interesse des Kunden verpflichtet sind, eine neue Ermessensentscheidung über den Austausch des (möglicherweise überdimensionierten) Wasserzählers zu treffen (siehe auch Betriebskosten aktuell 2/2010). Dabei geht es um viel Geld, dass durch einen Zähler mit geringerem Nenndurchfluss gespart werden kann. Das Kammergericht Berlin hat mit Urteil vom 2. September 2015 (24 U 64/14) entschieden, dass zumindest in den neuen Bundesländern eine solche Überprüfungspflicht der Wasserbetriebe auch ohne Antrag des Kunden besteht (veröffentlicht in: Das Grundeigentum 2017, S. 415). Widrigenfalls kann der Kunde Schadensersatz geltend machen. Im vorliegenden Fall war ein Wasserzähler der Größe Qn 40 eingebaut worden, während die Größe Qn 6 ausreichend gewesen wäre. Die Wasserbetriebe, die den Zähler so vom ehemaligen Ostberliner Wasserversorger



übernommen hatten, machten geltend, dass sie bei der turnusmäßigen Auswechslung nur auf Antrag des Kunden zur Überprüfung verpflichtet sind. Das sah das Kammergericht anders. Spätestens bei der turnusmäßigen Auswechslung des Zählers seien die Wasserbetriebe verpflichtet, eine erstmalige Ermessensentscheidung zu treffen. Ein Antrag des Kunden sei nicht erforderlich. Wegen der Unterlassung könnten die überzahlten Beträge als Schadensersatz zurückverlangt werden. Ob auf Antrag oder nicht: Es lohnt sich, auf die Dimensionierung der Wasserzähler zu achten.

Das interessante Urteil:

Kosten der Graffitiabeseitigung sind umlagefähig

Die Kosten der regelmäßigen Graffitiabeseitigung stellen sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) dar. Durch mehrfache Zahlung (hier: viermal) sind sie als konkludent vereinbarte sonstige Betriebskosten anzusehen. Das hat das Amtsgericht Neukölln mit Urteil vom 1. Mai 2017 (6 C 54/16) entschieden. Die teilweise vertretene Auffassung, dass es sich bei der Beseitigung von Graffiti um Instandhaltungskosten handelt (so z.B. Langenberg/Zehelein, 8. Auflage,

A 133), teilte das AG nicht. Der Vermieter besorge lediglich die Aufrechterhaltung des optischen Zustands, der allen Bewohnern zugute kommt. Diese Maßnahmen ähneln - so das AG - eher denen der Gebäudereinigung gemäß § 2 Nr. 9 BetrKV. Sie könnten lediglich deshalb dort nicht eingestuft werden, weil der Wortlaut der Nr. 9 sich auf gemeinsam benutzte Gebäudeteile beschränkt. Durch gesonderte mietvertragliche Vereinbarung sind die Kosten der Graffitiabeseitigung aber gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV umlegbar.



Quelle: HfWU/Ifnl

Interview mit Prof. Dr. Andreas Saxinger

„Das Output des Ifnl wird für die Immobilienwirtschaft von großem Nutzen sein“

Im Oktober 2015 hat die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) ein neues „Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung“ (Ifnl) gegründet. BK aktuell sprach mit dem Leiter des Instituts, Prof. Andreas Saxinger, über Inhalte und Ziele des Ifnl.

Herr Prof. Dr. Saxinger, im Oktober 2015 hat das Ifnl an der HfWU seine Arbeit aufgenommen. Wie lautet Ihr Fazit der ersten knapp zwei Jahre?

Die HfWU beschäftigt sich schon seit langer Zeit u. a. über ihren Studiengang Immobilienwirtschaft mit dem Thema Betriebskosten. Der von meinem Kollegen Prof. Dr. Hansjörg Bach 2002 ins Leben gerufene Arbeitskreis Geislinger Konvention hat wesentliche Impulse für das Betriebskostenmanagement und -benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention gegeben. Das Ifnl als neues Institut muss vor diesem Hintergrund noch an seiner Positionierung und öffentlichen Wahrnehmung arbeiten. Mit zwei bundesweiten Betriebskostentagungen in Berlin und Frankfurt sind wir jedoch inzwischen einer breiteren Fachöffentlichkeit bereits bekannt geworden, sodass mein Fazit insgesamt positiv ausfällt.

Wozu wird ein neues Institut benötigt, wenn das Thema Betriebskosten in der HfWU doch offenbar gut aufgehoben ist?

Treuhänderische Inhaberin der Marke „Geislinger Konvention“ war bereits bisher die HfWU. Unternehmen, die beim Betriebskostenmanagement nach den Vorgaben der Geislinger Konvention ar-

beiten, können das gleichnamige Siegel beantragen und erhalten. Damit das so bleibt und die wissenschaftliche Begleitforschung weiter entwickelt werden kann, wurde das neue Institut gegründet. Es bearbeitet interdisziplinär anwendungsorientierte Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsprojekte in der Immobilienwirtschaft. Die Studierenden profitieren von dem Institut über Praktika und wissenschaftliche Arbeiten.

Was kann die wohnungswirtschaftliche Praxis vom Ifnl erwarten?

Das Ifnl hat einen sechsköpfigen Beirat, der aus Vertretern der wohnungswirtschaftlichen Praxis besteht. Darüber hinaus arbeitet das Institut eng mit den Mitgliedern des Arbeitskreises Geislinger Konvention und dem Netzwerk Betriebskosten zusammen. Der Output des Ifnl wird für die Immobilienwirtschaft von großem Nutzen sein.

Im Dezember 2017 stehen Wahlen an. Sie werden dann voraussichtlich den Vorsitz des Arbeitskreises Geislinger Konvention übernehmen. Was bedeutet das für Sie?

Falls ich gewählt werde, trete ich in große Fußstapfen, die der Mitbegründer und langjährige Vorsitzende, Prof. Dr. Hansjörg Bach, hinterlassen

wird. Glücklicherweise bleibt er uns als „einfaches“ Mitglied auf Lebenszeit erhalten.

Wir werden die Vorstandsstruktur auf eine breitere personelle Basis stellen, sodass der Arbeitskreis mit seinen sehr aktiven Mitgliedern weiterhin wichtige Impulse zum Betriebskostenbenchmarking und zum Betriebskostenmanagement geben wird. Mit dem Ifnl stellen wir im Übrigen die institutionelle Verankerung und Bündelung dieser Aktivitäten in der HfWU sicher.

Danke für das Gespräch und viel Erfolg weiterhin!

Die Fragen stellte Dr. Peter Hitpaß.

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



Quelle: ZDF / Reiner Zensen

Brandschutz in der Wohnungswirtschaft

„Die gesetzlichen Vorgaben sind in Deutschland beruhigend hoch“

Der Zuzug in die Städte hält unvermindert an. Großstädte werden nachverdichtet, Baulücken geschlossen, Dächer aus- und aufgebaut. Hier stellt sich die Frage, wie sicher unsere Häuser bezüglich des Brandschutzes sind. Auf EU-Ebene werden die hohen deutschen Anforderungen diskutiert.

Felix Pakleppa
Hauptgeschäftsführer
Zentralverband Deutsches Baugewerbe
Berlin

In Deutschland wurden vergangenes Jahr 17.364 Mehrfamilienhäuser mit 172.680 Wohnungen genehmigt. Damit hat sich die Anzahl der jährlich genehmigten Mehrfamilienhäuser in den letzten acht Jahren mehr als verdoppelt - und es sind immer noch zu wenige.

Vor diesem Hintergrund wird nicht erst seit der Brandkatastrophe von London die Frage aufgeworfen, wie sicher unsere Häuser sind und ob eine vergleichbare Katastrophe in Deutschland auch hätte passieren können.

Diese Frage ist mit einem klaren Nein zu beantworten. Denn die gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz sind in Deutschland beruhigend hoch. Wärmedämmungen im Bereich von Hochhausfassaden müssen nach hiesigen Landesbauordnungen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Dazu gehört, Brandtemperaturen von mindestens 1.000 °C auszuhalten, bevor sie zu schmelzen beginnen. Des Weiteren dürfen Dämmstoffe selbst nicht zu glimmen anfangen, um einer unbemerkten Brandausbreitung bzw. einem erneuten Entfachen des Brandes vorzubeugen. Bei Gebäuden mit geringerer Höhe dürfen brennbare Dämmstoffe nur dann eingesetzt werden, wenn dabei alle zwei Geschosse horizontale Brandsperrn aus durchgehend nichtbrennbaren Materialien eingebaut werden, die eine Weiterleitung der Flammen in höhere Stockwerke verhindern.

Aber: Die EU-Kommission sieht in diesen hohen deutschen Anforderungen einen Verstoß gegen

die EU-Bauproduktenverordnung, da die europäischen Bauproduktennormen derartige Eigenschaften von Dämmstoffen nicht fordern. Ein gemeinsamer europäischer Markt für Bauprodukte - so sehr er auch grundsätzlich begrüßt wird - darf nicht zulasten der Sicherheit von Leben und Gesundheit der Bürger gehen. Daher sollte die für die Bauwerkssicherheit zuständigen Landesregierung wie auch die Bundesregierung die brandschutztechnisch notwendigen Produktanforderungen nicht preisgeben oder ins Ungefähre verschieben, wie dies die jüngst veröffentlichte Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen versucht. Zudem sind bei derart sicherheitsrelevanten Produkten weiterhin unabhängige Produktprüfungen und Fremdüberwachungen durch dafür staatlich anerkannte Institutionen vorzusehen.

Brandschutz wird immer teurer

Doch obwohl die Zahl der Brände mit Toten in den letzten vier Jahren keine wesentliche Veränderung erfahren hat, haben sich die Brandschutzausgaben vervielfacht. Dass der Brandschutz einer der maßgeblichen Kostentreiber im Bauwesen ist, hat zuletzt auch die Baukostensenkungskommission, die vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit eingesetzt wurde, in ihren Erhebungen festgestellt.

Dabei ist deutlich geworden, an welcher Stelle Mehrkosten im Brandschutz entstanden sind: Zum einen sind das Veränderungen der innerstädtischen Lebensgewohnheiten. Mehr Grünflächen, mehr ÖPNV und auch eine immer angespanntere Parkplatzsituation führen dazu, dass Verkehrswege eingeengt werden, z. B. durch die Anordnung von Parkplätzen quer statt längs zur Fahrtrichtung. Dadurch ergibt sich das Problem, dass die

Feuerwehr mit ihren Leiterfahrzeugen einzelne Gebäude nicht mehr erreichen kann. Die Konsequenz ist, dass die Gebäudeevakuierung durch einen zweiten Rettungsweg innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden muss. Ein weiteres Treppenhaus erhöht aber nicht nur die reinen Baukosten, sondern kostet auch wertvolle Wohnfläche.

Zum anderen tragen Innovationen und der technische Fortschritt dazu bei, dass bei Brandschutzklappen, Brandmeldeanlagen, Entrauchungsanlagen oder auch in der Elektrotechnik immer neue und oft auch kostspieligere Produkte auf den Markt gebracht werden, welche die Sicherheitsstandards verbessern oder individuelle Brandschutzkonzepte möglich machen sollen.

Jüngstes Beispiel ist der Einbau von sog. Brandschutzschaltern, der bisher nicht verpflichtend ist, den aber die Deutsche Kommission für Elektrotechnik in ihrem Regelwerk vorsieht. Da dieser bei Holzhäusern und bei allen Räumen in Heimen, in denen sich Kinder und Senioren aufhalten, eingebaut werden soll, lässt sich leicht erkennen, dass die Baukosten erneut steigen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

Das in Deutschland geltende Brandschutzniveau ist ausreichend, es ist umfassend und trägt wesentlich zum Schutz der Menschen bei Wohnungsbränden bei.

Dieses Brandschutzniveau darf nicht durch eine falsch verstandene Binnenmarktstrategie von Brüssel nivelliert und damit kaputtgemacht werden. Bund und Länder müssen die Erhaltung dieses Brandschutzniveaus als gemeinsame Aufgabe begreifen.

Wir müssen uns darüber im Klaren sein, dass entsprechend hohe Brandschutzlösungen mit entsprechenden Kosten verbunden sind. ■

Herausforderung Brandschutz

Fassadendämmungen und Brandschutz – Gefahr vs. Risiko

Nach dem verheerenden Hochhausbrand im Londoner Grenfell-Tower kommt auch in Deutschland die kritische Frage auf, ob Wohnhochhäuser hierzulande tatsächlich gegen derartige Katastrophen gewappnet sind. Dies nahmen die Behörden vielerorts zum Anlass, Bauten nochmals kritisch zu prüfen. In Wuppertal wurde daraufhin eine Wohnimmobilie mit 72 Bewohnern evakuiert. Ein Einzelfall - oder müssen plötzlich ganze Häuserblocks zu unbewohnbaren „Feuerfallen“ deklariert werden?



Foto: Daniel Möller

Philipp Kloth
Energieheld GmbH
Plattform für energetische
Gebäudemodernisierungen
Hannover

Die bisherige Medienberichterstattung hat allerdings bisher wenig Klarheit darüber geschaffen, worum es in der gesamten Debatte überhaupt geht. Von welchen Bauteilen geht z. B. ein echtes Brandrisiko aus? Es ist an der Zeit, verschiedene Aspekte etwas zu differenzieren, um der Diskussion mehr Objektivität zu verleihen.

Hintergrund

Mitte Juni 2017 war eine 24-stöckige Wohnimmobilie im Nordwesten Londons durch einen defekten Kühlschrank in Brand geraten. Obwohl die meisten Bewohner aus den 120 Wohnungen flüchten oder gerettet werden konnten, starben dennoch 80 Menschen im Feuer. Erschreckend war besonders die Geschwindigkeit, mit der sich die Flammen an der Fassade ausbreiten konnten - zum jetzigen Zeitpunkt ist noch immer unklar, wo die genaue Ursache dafür zu finden ist.

Laut den beteiligten Experten ist das Ausmaß des Unglücks jedoch sehr wahrscheinlich auf eine Verkettung unglücklicher Umstände zurückzuführen. Vermutlich hat die Verkleidung aus Aluminium zusammen mit einem dahinterliegenden Luftspalt für eine schnelle Ausbreitung des Feuers (Kamineffekt) gesorgt. Dafür spricht, dass auf vielen Bildern eine noch intakte Dämmung aus Polyisocyanurat-Hartschaum (PIR) zu erkennen ist, die sich hinter der abgebrannten Fassade befand. Daneben waren offenbar auch Brandschutztüren, Feuerlöscher, Rauchmelder,

Sprinkleranlagen und Rettungswege nicht adäquat ein- bzw. ausgebaut.

Darum geht es aktuell nicht in Deutschland

Zunächst sollte einmal klargestellt werden, dass Deutschland und Großbritannien hinsichtlich des Brandschutzes von Fassaden überhaupt nicht in derselben Liga spielen. Der Vorfall in London ist ein Anlass, noch offene Sicherheitslücken zu schließen. Hessen, Nordrhein-Westfalen und Bayern lassen daher alle Hochhäuser auf ihre Sicherheit im Brandfall überprüfen. Entgegen der landläufigen Meinung geht es allerdings nicht generell um Dämmungen oder das berüchtigte Styropor, sondern speziell um Konstruktionen nach altem Baustandard, die in Verbindung mit einer Fassadenverkleidung und schlechten Brandschutzmaßnahmen zu einer Gefahr in Gebäuden über 22 m Höhe werden könnten. Die Anzahl betroffener Immobilien ist also denkbar gering.

Es geht nicht speziell um Dämmungen, weil dieser Begriff viel zu weit gefasst ist. Dämmungen können im Dach, an der Fassade, auf dem Fußboden oder auch im Keller eingesetzt werden. Es gibt sie in verschiedensten Ausführungen und mit unterschiedlichsten Materialien. Einige sind schwer entflammbar, andere überhaupt nicht brennbar. Auch Holz wird beispielsweise überall in Gebäuden eingesetzt, aber stellt nicht in jedem Fall ein Brandrisiko dar.

Danach wird in deutschen Hochhäusern gesucht

Bei der aktuellen Überprüfung deutscher Hochhäuser geht es nicht um die Frage, welche Immobilien eine Dämmung besitzen, weil diese angeblich grundsätzlich brandfördernd ist. Stattdessen soll geprüft werden, ob ein Hochhaus (über 22 m Höhe) als Gesamtkonstrukt samt aller verwendeten Materialien ausreichend gegen die Einwirkung

HÄUFIGSTE BRANDURSACHEN IN DEUTSCHLAND



Anmerkungen

- Quelle: IFS Kiel, 2013
- Fassadenbrände: 0,1%

Quelle: Energieheld

von Feuer geschützt ist. „Schutz im Brandfall“ bedeutet dabei nach realistischen Gesichtspunkten, dass kein Mensch zu Schaden kommt und das Feuer in absehbarer Zeit unter Kontrolle gebracht werden kann. Ein vollkommen unbrennbares Gebäude wäre utopisch und kaum zu bezahlen.

Im Falle des Wuppertaler Hochhauses (Baujahr 1959) wurde bei der Fassade nach damals üblichen Normen gearbeitet. In der Fassade befindet sich lose Holzwole in einer Holzkonstruktion. Dieser Aufbau ist tatsächlich brennbar. Er entspricht jedoch gleichzeitig schon lange nicht mehr gängigen Baustandards. Bisher hatten sich die wechselnden Besitzer der Immobilie stets geweigert, das Hochhaus zu sanieren. Selbst der komplette Austausch gegen eine nicht brennbare Mineralwolldämmung würde das Problem nicht plötzlich auflösen. Schutzmaßnahmen müssen auch das Innere eines Hauses betreffen, weil hier die allermeisten Brände entstehen.

Im Fall von Installationsschächten ist eine Dämmung sogar unbedingt notwendig, um einen Brandverlauf wie in London zu verhindern. Sind solche Schächte nicht gedämmt, dann entsteht ein Kamineffekt, durch den das Feuer blitzschnell durch das gesamte Gebäude getragen wird. Es kommt also weniger auf die Frage an, ob und wie die Fassade gedämmt ist, sondern eher darauf, wie sicher eine Immobilie im Brandfall insgesamt ist.

Zwischen Gefahr und Risiko unterscheiden

Egal ob eine Fassade nun mit Holzwole, Polystyrol oder nicht brennbarer Mineralwolle gedämmt wurde, bei der Brandsicherheit muss immer zwischen Gefahr und Risiko unterschieden werden.

Diese Begriffe werden zwar häufig sehr lose verwendet, entscheiden jedoch maßgeblich darüber, wie sicher wir im Alltag sind. Das einfachste Beispiel wäre ein Tiger im Zoo. Grundsätzlich kann das Tier als gefährlich eingestuft werden, aber die Stärke des Käfigs entscheidet darüber, wie hoch das Risiko ist, tatsächlich von dem Tiger angefallen zu werden.

Ebenso verhält es sich mit Dämmstoffen, die als „schwer entflammbar“ eingestuft werden. D. h., dass Stoffe wie Polystyrol im Ernstfall erst anfangen zu brennen, wenn das übrige Haus schon in Flammen steht. Statistisch ist das Risiko einer brennenden Fassade also relativ gering bzw. irrelevant, wenn das übrige Haus ohnehin schon brennt. Analog hierzu wird beispielsweise auch ein Dach gegen zu erwartende Risiken, aber nicht gegen die grundsätzliche Gefahr eines Meteoriteneinschlags gesichert.

Wo liegt also das zentrale Problem?

Aus einer professionellen Perspektive liegt das zentrale Problem im Falle des Wuppertaler Hochhauses nicht bei der veralteten Fassadendämmung aus Holzwole. Heute würde man einerseits anders bauen als 1959 oder mit anderen Materialien erneuern als in den 1960er und 1970er Jahren. Damals wurde zwar vieles gebaut und zugelassen, worüber heutige Sachverständige nur müde schmunzeln würden. Es können andererseits jedoch heute kaum alle Immobilien ad hoc saniert werden.

Wichtiger ist deshalb die Frage, wie angemessen auf solche Sicherheitslücken reagiert werden kann. Die verantwortlichen Behörden besitzen

wenig Handhabe, um streng gegen veraltete Baustandards vorzugehen. Ulrike Kusak, Sprecherin der Stadt Wuppertal, zufolge wurde seitens der Stadt schon seit 2010 mit Fristen und Zwangsgeldern darauf gedrängt, die Fassade des jetzt geräumten Hochhauses zu sanieren. Mehrfacher Besitzerwechsel sorgte jedoch dafür, dass die Höhe der Strafen immer wieder zurückgesetzt werden musste und deren Zahlung erheblich günstiger blieb als ein Austausch der gesamten Fassade.

Viele Dämmstoffe sind überhaupt nicht brennbar

Die aktuelle Debatte um die Brennbarkeit von Fassadendämmungen vermengt Probleme von Hochhäusern mit denen von niedrigeren Wohnimmobilien. Grundsätzlich steht es jedem Immobilienbesitzer frei, selbst ein 1-stöckiges Gebäude mit nicht brennbaren Materialien zu dämmen. Diese Variante ist zwar teuer, schafft aber auch mehr Sicherheit, falls einmal das gesamte Haus brennen sollte. Der Staat lässt hier jedoch die Möglichkeit offen, auch Materialien zu verwenden, die „nur“ schwer entflammbar und dabei günstiger sind. Eine Pflicht zur Nutzung von nicht brennbaren Materialien besteht nur bei Gebäuden über einer Höhe von 22 m, weil die meisten Feuerwehrlern nicht höher reichen.

Was der Staat also als Freiheit bei der Wahl von Baustoffen vorsieht, wird in den Medien aktuell leider oftmals fälschlicherweise als Verantwortungslosigkeit gewertet.

Was lehrt der Brand in London?

Für Experten dürfte es durch den Hochhausbrand in London keine Erleuchtung im Bereich brennbarer Baumaterialien gegeben haben. Unter praktischen Gesichtspunkten ist es unmöglich und unnötig, alles im Alltag absolut feuerfest zu gestalten. Denn nicht einmal die Kleidung, die wir direkt am Körper tragen, hält einem kleinen Feuer stand. Stattdessen ist deutlich geworden, wie groß eventuell der Nachholbedarf bei der Einhaltung aktueller Baustandards sein könnte. Dazu gehört nicht nur das Erkennen von kritischen Punkten, sondern auch die Durchsetzung entsprechender Änderungen. Darüber hinaus wird die Sicherheit alter Wohnungsbestände offensichtlich verklärt, wenn es gerade ein Hochhaus von 1959 ist, das geräumt werden musste.

Im Sinne eines guten Brandschutzes, aber auch der Bezahlbarkeit von Maßnahmen sind Brandschutzexperten, Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Behörden gefordert, kooperativ und konstruktiv Lösungen zu finden, die den jeweiligen Objekten und Situationen entsprechen. ■

DÄMMSTOFFÜBERSICHT

Dämmung	Baustoffklasse nach DIN 4102-1	Dämmung	Baustoffklasse nach DIN 4102-1
Blähton	Nicht brennbar	Kork	Schwer entflammbar
Calziumsiliat	Nicht brennbar	Flachs	Normal entflammbar
Perlit	Nicht brennbar	Hanf	Normal entflammbar
Schaumglas	Nicht brennbar	Holzfaser	Normal entflammbar
Glaswolle	Nicht brennbar	Seegras	Normal entflammbar
Steinwolle	Nicht brennbar	Kokosfaser	Normal entflammbar
Holzwole	Schwer entflammbar	Schafwolle	Normal entflammbar
Styropor / EPS	Schwer entflammbar	Schilf	Normal entflammbar
PUR & PIR	Schwer entflammbar	Zellulose	Normal entflammbar
XPS	Schwer entflammbar		

Rauchwarnmelder

Mit oder ohne Ferninspektion – welcher Warnmelder ist empfehlenswert?

Das größte Risiko bei einem Wohnungsbrand geht nicht von den Flammen, sondern von den Rauchgasen aus. Pro Jahr kommt in Deutschland die Mehrzahl der rund 400 Brandopfer durch die Folgen einer Rauchvergiftung ums Leben. Zur Prävention ist hier die richtige Wahl des Rauchwarnmelders entscheidend. Denn Rauchwarnmelder können Leben retten – und stehen aktuell mit und ohne Ferninspektion zur Verfügung.



Michael Hellinger
Geschäftsführung Vertrieb
Messdienstfirmen
Allmess GmbH
Oldenburg in Holstein

Häuslebauer, Wohnungseigentümer, Wohnungsunternehmen – in 13 Bundesländern sind sie aktuell alle verpflichtet, Rauchwarnmelder zu installieren. Diese müssen der Norm DIN EN 14604 entsprechen und sind für Anwendungen in Haushalten oder für vergleichbare Anwendungen in Wohnbereichen vorgesehen. Innovationen und neuen Technologien wurde mit der DIN 14676 „Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung“ die Möglichkeit eröffnet, gleichwertige Maßnahmen für die Inspektion einschließlich der Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern anzuwenden.

Diese Norm umfasst auch die Bereiche Installation, Instandhaltung, Wartung und Inspektion. Auf dieser Basis werden Rauchwarnmelder mit und ohne Ferninspektion entwickelt und betrieben. Doch welche Produktwahl ist empfehlenswert zur Umsetzung der Rauchmelderpflicht? Und was ist dran an den Vorbehalten gegenüber Rauchwarnmeldern mit Ferninspektion? Um eine möglichst objektive Entscheidung treffen zu können, lohnt sich insbesondere für Eigentümer und Wohnungsunternehmen ein detaillierter Blick auf die Fakten.

Vorurteile abschalten

Um zu klären, welches Produkt das richtige ist, sollten zunächst die Mythen und Missverständnisse zum Thema „Rauchwarnmelder mit Ferninspektion“ unter die Lupe genommen werden, die immer



Quelle aller Abbildungen: Allmess

Die Überprüfung im Rahmen einer Ferninspektion führt der Rauchwarnmelder mithilfe spezieller Funktionseinheiten und einer entsprechenden Sensorik selbst durch. Das Ergebnis wird an eine Empfangsstelle außerhalb der Wohnung gefunkt und von dort an eine Auswertungszentrale übermittelt

noch kursieren. Tatsache ist: Rauchwarnmelder mit Ferninspektion können weder feststellen, ob sich Personen im Raum befinden, noch das Verhalten von Bewohnern dokumentieren oder personenbezogene Daten übermitteln. Die am Markt erhältlichen Geräte verfügen weder über eine Kamera noch über ein Mikrophon oder sonstige Ausstattungen, die eine Überwachung der Wohnungsnutzer ermöglichen. Genauso wenig sind die Geräte von außen beeinflussbar bzw. manipulierbar. Wer sich in diesem Zusammenhang Sorgen über die Privatsphäre macht, kann in jedem Punkt beruhigt sein. Im Vergleich mit nicht fernprüfbar Rauchwarnmeldern wird die Privatsphäre der Wohnungsnutzer sogar erhöht, da die Wohnung zur vorgeschriebenen jährlichen Funktionsprüfung nicht betreten werden muss.

Inspektion oder Wartung?

Zu weiteren Missverständnissen führt oft die unklare Trennung der Begriffe „Inspektion“ und „Wartung“. Daraus resultiert die irrtümliche Annahme, dass nur bei Rauchwarnmeldern mit Sichtprüfung vor Ort der ordnungsgemäße Zustand sichergestellt sei. Die automatisierte Inspektion steht dem jedoch in nichts nach. Sie garantiert durch ihre Technologie die normkonforme Funktionsweise des Rauchwarnmelders und prüft sogar in deutlich geringeren Zeitabständen, als es bei der manuellen Sichtprüfung der Fall ist. Eines gilt jedoch für beide Arten von Rauchwarnmeldern gleichermaßen: Für die Wartung, d. h. den physischen Austausch von Teilen, wird der Empfehlung der DIN 14676 folgend eine geprüfte Fachkraft benötigt.



Moderne Ultraschalltechnik macht die Ferninspektion von Rauchmeldern möglich. Eine Sichtprüfung vor Ort ist nicht mehr nötig.

Aufwand für Wohnungsunternehmen und Eigentümer reduzieren

Fakt ist auch, dass die Umsetzung der Rauchmelderpflicht für Wohnungsunternehmen und Eigentümer per se eine umfangreiche Aufgabe ist. Die Erfüllung dieser Pflicht bringt einen großen Verwaltungsaufwand mit sich. Zunächst gilt es, Bewohner über den Einbau der Rauchwarnmelder zu informieren und Termine abzustimmen. Nach normgerechter Installation von CE-konformen Geräten und einer Einweisung der Bewohner in den Instandhaltungsprozess sollten Nutzerbroschüren übergeben werden.

Und auch mit Abschluss dieser Maßnahmen sind die Wohnungsunternehmen noch nicht aus der Verantwortung entlassen: Nach Installation der Rauchwarnmelder sind Wohnungsunternehmen und Eigentümer verpflichtet, die Funktionstüchtigkeit der Geräte im Betrieb mit einer jährlichen Inspektion überprüfen zu lassen. Rauchwarnmelder mit Ferninspektion helfen, den damit verbundenen jährlichen Kosten-, Verwaltungs- und Zeitaufwand deutlich zu reduzieren.

Intelligente Funktionsweise vereinfacht Umsetzung der Rauchmelderpflicht

Im Gegensatz zur herkömmlichen Rauchwarnmeldung entfällt bei solchen mit Ferninspektion die physische Sichtprüfung vor Ort. Ermöglicht wird dies durch eine normkonforme Ferninspektion. Voraussetzung dafür sind spezielle Funktionseinheiten und eine entsprechende Sensorik, so dass die Überprüfungen betreffend Raucheintrittsöffnungen, funktionsrelevante Beschädigungen, Umfeldüberwachung und Schallgeber vom Gerät selbst durchgeführt werden können.

Das Ergebnis dieser automatisierten Analyse wird per Funk an eine Empfangsstelle außer-

halb der Wohnung übertragen und dann an eine Auswertezentrale übermittelt. Die intelligenten Rauchwarnmelder sind so konzipiert, dass sie unmittelbar ein Störungssignal abgeben sowie die Möglichkeit bieten, ggf. eine Hotline zu informieren. Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die Ausstattung mit Lithium-Batterien mit einer Haltbarkeit von bis zu zehn Jahren.

Rauchwarnmelder mit Ferninspektion

So gelten Rauchwarnmelder mit Ferninspektion bereits seit September 2012 nach DIN 14676 als äquivalentes Produkt zu Rauchwarnmeldern ohne Ferninspektion. In der Praxis leisten Rauchwarnmelder mit Ferninspektion jedoch mehr als die herkömmlichen Geräte. Die kritische Branche der Versicherer spricht der automatisierten Ferninspektion sogar eine Erhöhung des Sicherheitsniveaus gegenüber der manuellen Prüfung zu. Damit ist auch die wichtige Frage der gesetzlichen Haftpflicht bei Rauchmeldern mit Ferninspektion abgesichert.

Ebenso positiv fällt das Gutachten des TÜV Rheinland aus. Nach intensiver Prüfung bestätigen die Experten die eindeutige Normenkonformität der automatisierten Inspektion. Während herkömmliche Rauchwarnmelder also nach wie vor gut funktionieren, erfüllen Geräte mit Ferninspektion durch ihre Bündelung an Vorteilen die heutigen Anforderungen an sicheres, modernes Wohnen.

Fazit

Rauchwarnmelder mit Ferninspektion sind keine Einschränkung der Privatsphäre, sondern erhöhen diese sogar. Sie sind für Wohnungsunternehmen und Eigentümer empfehlenswert, weil sie mehr Wirtschaftlichkeit mit absoluter Sicherheit und hohem Nutzungskomfort verbinden. ■



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU

Lüftungssysteme

Frische Luft für Senioren

Die Häuser einer Seniorenwohnanlage in Hamburg-Wilhelmsburg werden bis 2018 umfassend saniert. Die insgesamt 97 Wohnungen wurden u. a. mit einem neuen Lüftungssystem ausgestattet, das in einer abgehängten Decke Platz fand. Auch ein Thema für den Brandschutz.



Tim Westphal
Last PR - Büro für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
München

Die Veränderungen im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg sind unübersehbar. Spätestens mit der IBA Hamburg, der Internationalen Bauausstellung von 2013, rückte der Stadtteil zwischen Norder- und Süderelbe in den Fokus der Öffentlichkeit. Zahlreiche beispielhafte Bauten entstanden in den vergangenen Jahren, die das zentrumsnahe Wilhelmsburg für Hamburg und sein Umland attraktiv machen.

Die Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung betreibt hier gemeinsam mit der Flutopfer-Stiftung von 1962 eine Service-Wohnanlage mit Mietwohnungen für ältere Menschen, zentral gelegen in der Rotenhäuser Straße 30-38 und am Wilhelm-Carstens-Weg 5. Insgesamt 204 Wohnungen stehen zur Verfügung, die sich auf fünf Gebäude mit drei bis fünf Geschossen verteilen. In 97 Wohnungen in der Rotenhäuser Straße 30-32 wird das neue, einheitszentrale Lüftungssystem Pluggplan, das der Hersteller Pluggit speziell für den Mehrgeschosswohnbau entwickelte, installiert.

Stand der Sanierung

Die zwei Häuser werden bis Mai 2018 komplett modernisiert, inkl. eines neuen Wärmedämmverbundsystems und Klinkerriemchen. In den Wohnungen werden mit der Fertigstellung bis Dezember 2017 die Bäder, Küchen und Böden erneuert. Alle Wohnungen werden durch neue Grundrisse barrierefrei. Auch eine Wohnraumlüftungsanlage wird neu installiert. Die ausgewählte einheitszentrale Wohnraumlüftung ist speziell für kleine und mittlere Wohneinheiten mit drei Ablufträumen (Küche, Bad und WC) im Mehrgeschosswohnbau konzipiert

Das Lüftungsgerät und die Lüftungsleitungen sind so kompakt, dass sie in abgehängte Decken mit einer Revisionsöffnung integriert werden können



und ermöglicht mit ihrer feuchtegeführten Steuerung und der nutzerunabhängigen Betriebsweise einen dauerhaften Feuchteschutz des Gebäudes.

Montageoptionen

Die Lüftungsgeräte werden in der Vorwandinstallation oder einer Zwischendeckenebene der Bäder verbaut. Bei Berücksichtigung der Gerätemontage mit Gefälle und des Anschlusspunktes für den Kondensatablauf reichen trotz der notwendigen Kreuzungspunkte schon ca. 25 cm Abhängung dafür aus. Die Verlegung der Luftleitungen erfolgt vorzugsweise unter einer nur 15 cm hohen Abhängung im Flurbereich. Ohne Kreuzungspunkte reichen hier sogar schon 8 cm Deckenhöhe aus. Die einheitszentrale Wohnraumlüftung (EZWL) fügt sich so dezent in die wohnlichen Innenräume ein. Die Zu- und Fortluft wird über das Dach geführt. Die Fassade bleibt damit komplett unversehrt.

Zeitaufwand

In der Rotenhäuser Straße installieren zwei Fachhandwerker innerhalb je eines halben Manntages

die Lüftungsgeräte und die komplette Luftverteilung für die Wohnungen. Die Montage der isolierten Steigleitungen je Wohneinheit erfolgt wiederum in einem Manntag. Die Inbetriebnahme und Komplettierung des Lüftungssystems ist bereits nach 1,5 Std. abgeschlossen.

Aufgrund des hohen Wärmerückgewinnungsgrades von > 80% ist diese Wohnraumlüftung komplett förderfähig und als energieeffizientes System voll umlagefähig. Auch die Betriebskosten für den Mieter sind überschaubar: Die Leistungsaufnahme der effizienten Ventilatoren und der Elektronik im Lüftungsgerät liegt in der hohen Leistungsstufe unter 30 W.

Die Führungsgröße für die Steuerung des Lüftungssystems ist die relative Feuchte. Nutzerunabhängig und ohne Eingriffsmöglichkeit durch die Bewohner regelt das System die notwendigen Luftvolumenströme und sorgt so für Gebäudeschutz, Energieeffizienz und Wohngesundheit. Im Regelbetrieb laufen die Lüftungsgeräte so leise und zugfrei, dass sie vom Bewohner nicht wahrgenommen werden.



Die geringe Aufbauhöhe (170 mm) des Lüftungsgerätes erlaubt den verdeckten Einbau in der Zwischendecke der Bäder und die einfache Wartung durch die Revisionsöffnung

BRANDSCHUTZKLAPPEN

Die Prüfung von Brandschutzklappen als Teil der Lüftungsanlage muss nach DIN 13306 in Verbindung mit DIN 31051 und auf Veranlassung des Eigentümers/Betreibers erfolgen. Die Überprüfung hat mindestens halbjährlich zu erfolgen. Ergeben zwei im Abstand von sechs Monaten aufeinander folgende Prüfungen keine Mängel, so braucht die Brandschutzklappe nur jährlich überprüft zu werden. Hinzu kommt die Einhaltung der Brandschutzvorschriften in den Landesbauordnungen, die die Mindestanforderungen an den Brandschutz von Einbauten und Bauteilen in Wohngebäuden festlegen. Darüber hinaus unterliegen sie den herstellerspezifischen Wartungsintervallen.

Quellen: VDMA/Arbeitsgemeinschaft Instandhaltung Gebäudetechnik, Deutsches Institut für Normung, Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer

Thema: Wartung

Für das Wohnraumlüftungssystem empfiehlt der Hersteller einen einmal jährlichen Filterwechsel und alle zwei Jahre eine optische Prüfung der Anlagen. Die Brandschutzklappen sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu warten. ■



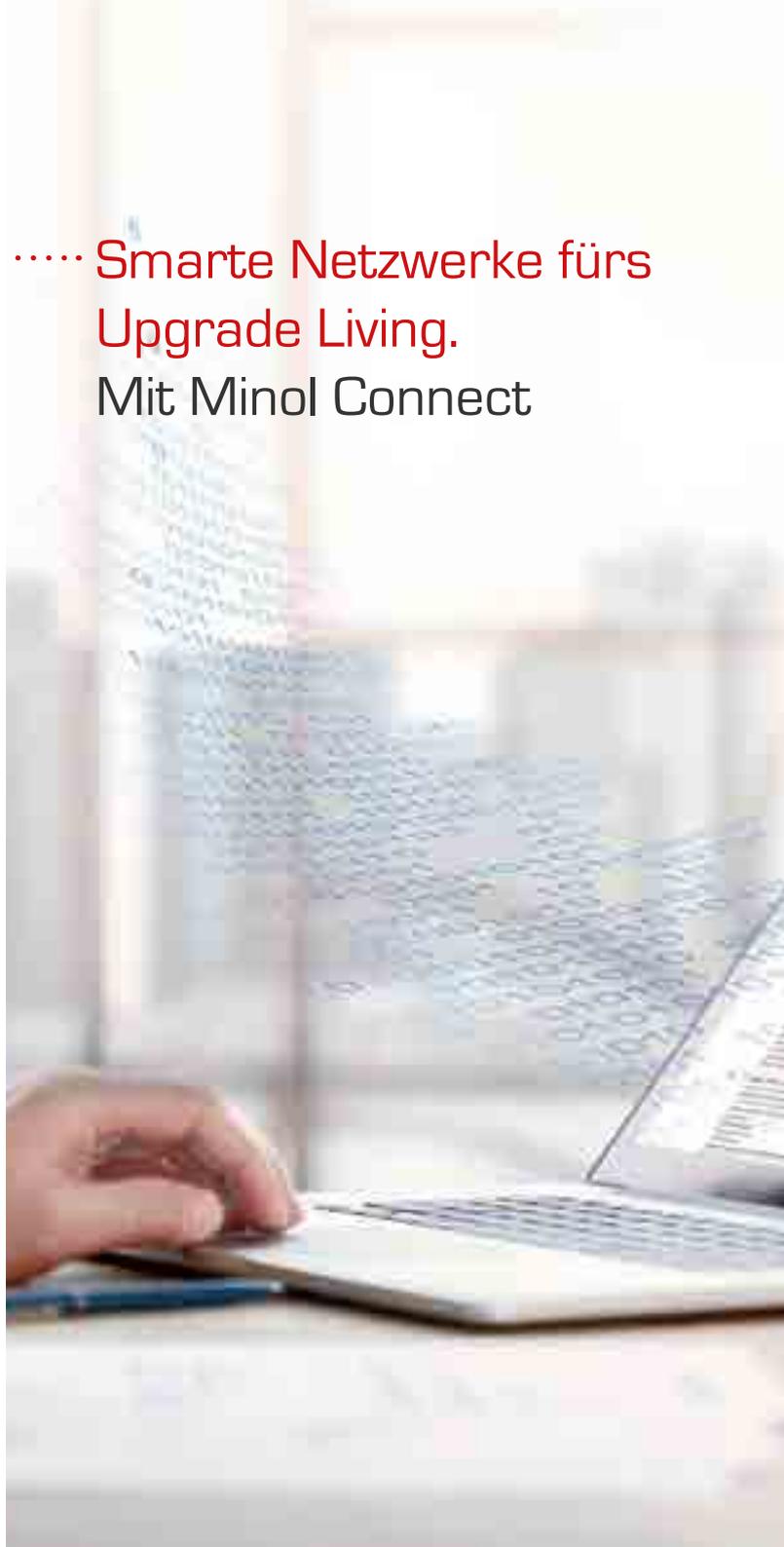
Deckenmontage des Ablufteinlasses im Badezimmer

Quelle: aller Fotos: Pluggrit GmbH



Unauffällig integriert: der Ablufteinlass unter der Decke der Küche

..... Smarte Netzwerke fürs Upgrade Living. Mit Minol Connect



Schaffen Sie jetzt die richtige Basis für eine smarte Bewirtschaftung.

Mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect – mehr Transparenz, Einsichten und Effizienz. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.

minol.de/connect

 **Minol**
Alles, was zählt.

Brandschutz und IT-Sicherheit

Wann sind Kundendaten in Rechenzentren sicher?

Das sog. IT-Outsourcing gewinnt seit Jahren an Beliebtheit. Bei der Wahl des Anbieters ist der Standort Deutschland für Rechenzentrum, Datenspeicherung und -verarbeitung, Support und Service für viele Entscheider essenziell, so die aktuelle IDG-Sourcing-Studie 2017. Detaillierte Fragen zum Brandschutz werden dagegen selten gestellt. Dabei sind Brände eine der häufigsten Ursachen für Betriebsunterbrechungen in Rechenzentren.



Dr. Michael Bürker
geschäftsführender
Gesellschafter
Script Consult GmbH
München

Selten ist es ein großer Brand, der Daten in einem Rechenzentrum gefährdet. Meist entstehen kleine Schwelbrände, weil elektronische Komponenten wie Kondensatoren oder Netzteile einen Kurzschluss auslösen. Werden sie nicht fachgerecht gelöscht, können zusätzlich indirekte Schäden entstehen. Wasser und auch Löschschaum kommen als Löschmittel für einen Serverschrank oder ein Rechenzentrum keinesfalls in Frage. Beides kann die IT-Systeme unwiederbringlich beschädigen. Es gibt, so der Branchenverband Bitkom, unterschiedliche Brandschutzkonzepte für Rechenzentren, die auf die Ausfallsicherheit abgestimmt sind. Software-Kunden sollten überlegen, welche Ausfallsicherheit ihr Unternehmen benötigt. Hätte schon eine Ausfallzeit von einer Minute hohe Umsatzeinbußen zur Folge? Oder wäre es vertretbar, wenn Kunden und Mitarbeiter erst am nächsten Morgen auf Daten zugreifen könnten? Die effektivste Maßnahme zum Brandschutz ist die Brandfrühsterkennung. Entsprechende Anlagen saugen den Umluftstrom im Rechenzentrum kontinuierlich an und entdecken auch feinste Rauchpartikel. „Bevor ein Brand überhaupt entstehen oder sich ausbreiten kann, lassen sich auf diesem Weg bereits Maßnahmen zur Brandbekämpfung einleiten“, erklärt Klaus Nowitzky, Director Sales bei Cancom Pironet. Eine weitere wichtige Schutzeinrichtung ist die Gaslöschanlage. Bei der Wahl des Löschgases ist zu

beachten, dass die Infrastruktur nicht geschädigt wird und eine Gefährdung von Betriebspersonal ausgeschlossen werden kann. Löschanlagen arbeiten mit Gasen, die den Anteil des Sauerstoffs verringern oder die Wärme in der Flamme absorbieren. Der Vorteil der Gase ist, dass sie keine direkten oder indirekten Schäden verursachen. Ein Sauerstoffreduzierungssystem ist laufend im Betrieb und vermeidet einen Brand. Das System senkt den Sauerstoffanteil in den Räumen und leitet gleichzeitig Stickstoff ein. Die Sauerstoffkonzentration bleibt hoch genug, damit man die Räume betreten kann, und ist so niedrig, dass kein offenes Feuer entstehen kann. Wer keine Ausfallzeit riskieren möchte, benötigt eine eigenständige Löschtechnik in redundanter Ausführung. Zu berücksichtigen sind außerdem klassische Brandschutzmaßnahmen wie Rettungswege oder die verwendeten Baustoffe. Die Anforderungen regeln die Bauordnungen der Länder und gesetzliche Vorschriften.

Nicolas Schulmann, Vorstandsvorsitzender der Fio Systems AG, beobachtet in seiner Praxis, dass Rechenzentren mit Standort in Deutschland hohe Standards setzen: „Webbasierte Software bietet eine enorm hohe Zuverlässigkeit, die mittelständische Unternehmen aufgrund der hohen Komplexität kaum selbst gewährleisten können.“ Ein Hochsicherheitszentrum erfüllt strengste Anforderungen nach Bankenstandard in puncto Datensicherheit und Datenschutz. Es ist mit einem Leitstand ausgestattet und gegen Angreifer geschützt, ganz gleich, ob jemand persönlich eindringen oder einen Angriff über das Netz starten möchte. Außerdem verfügt es über eine gesicherte Energieversorgung. Dabei stellen Anlagen zur unterbrechungsfreien Stromversorgung oder



Eine lückenlose Außenhaut- und Innenraumüberwachung mit 360°-Dome-Kameras schützt die im Rechenzentrum liegenden IT-Systeme

Quelle: Cancom Pironet

Dieselgeneratoren den Betrieb bei einem potenziellen Stromausfall sicher. Brände können gar nicht erst entstehen, da durch Reduktion nicht genügend Sauerstoff in der Luft ist, um einen Brand zu entfachen. Egal ob Klima, Strom oder Internetanschluss, alle diese Bereiche sind redundant ausgelegt.

Berücksichtigt man alle Aspekte der IT-Sicherheit, wird schnell klar, dass sich diese in umgebauten Büroräumen kaum herstellen lassen.

Unter dem Strich stellt sich die Frage: Welchen Dienstleister soll man wählen? Empfehlenswert ist für Entscheider ein Besuch vor Ort, um sich von der Sicherheit des Rechenzentrums zu überzeugen und die Menschen kennenzulernen, die für die Sicherheit der Daten zuständig sind. ■

Alles einfach. Einfach alles.

Das webbasierte ERP-System.



Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Chancen der Digitalisierung.

- Mobil und endgeräteunabhängig arbeiten
- Einfache Vernetzung mit Zusatzanwendungen
- Höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- Bankenunabhängiger Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten
- Zentrale Arbeitsplattform für übergreifende Zusammenarbeit
- Zugriff auf aktuelles, juristisch geprüftes Fachwissen und Arbeitshilfen von Haufe und dem GdW

Entdecken Sie die Möglichkeiten in einem kostenfreien Webinar!

→ www.axera.de/webinare

Nutzung von Windenergie

Ein neuer Anlauf für die Erzeugung von Windstrom

Wenn es um die Nutzung erneuerbarer Energien in der Wohnungswirtschaft geht, so denkt man in erster Linie an Photovoltaik und Solarthermie und vielleicht noch an Geothermie. Windkraft hingegen spielt in diesem Zusammenhang kaum eine Rolle. Ob da möglicherweise eine Chance verpasst wird, untersucht ein Pilotprojekt in Berlin.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Wohnhochhäuser wie diejenigen am Blasewitzer Ring in Berlin-Spandau gibt es in Deutschland viele. Doch was die Gewobag Ende 2016 in Zusammenarbeit mit den Berliner Stadtwerken auf dem Dach eines 12-geschossigen Wohngebäudes in Betrieb genommen hat, hat es in sich: ein Öko-Kraftwerk, das sowohl die Sonne als auch den

Wind nutzt, um Strom zu erzeugen. Mittlerweile existiert eine solche Anlage noch in einem zweiten Wohnkomplex des landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmens, nämlich im Stadtteil Mariendorf, wo die Gewobag derzeit eine in die Jahre gekommene Anlage mit 734 Wohnungen in den Wohnpark Mariendorf verwandelt.

Interessant ist diese neuartige Form der Energieerzeugung aus zwei Gründen, wie Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis sagt: „Erstens, weil sie Wind- und Solarenergie auf kleinem Raum kombiniert. Besonders in dicht besiedelten Wohngebieten besteht auf diese Weise die Chance, ein Maximum an regenerativer Energie aus einem

Minimum an Fläche zu gewinnen. Zweitens bietet insbesondere die Nutzung von Windkraft in urbanen Räumen beträchtliche Potenziale, vorausgesetzt, die Technik ist ausgereift.“

Erste Versuche waren ernüchternd

Die Frage, wie ausgereift die Technik ist, ist gerechtfertigt. Denn erste Ansätze zur Nutzung der Windkraft auf Gebäuden vor einigen Jahren waren nicht von Erfolg gekrönt. Das gilt z. B. für die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG), die 2009 in dem vom Bundesbauministerium ausgelobten Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ einen

Das Windrail-System lässt sich sowohl an der Fassadenkante als auch über Balkonen in 45-Grad-Aufstellung installieren. Welche Funktionen integriert sind, hängt vom Standort ab



Goldpreis erhielt. Prämiert wurde ihr Vorhaben, die Plattenbausiedlung Mittelachse in Dresden-Gorbitz zu sanieren und dabei Kleinwindkraftanlagen auf den Dächern zu installieren (siehe DW 12/2009, 26).

„Wir sind voller Begeisterung an das Projekt in Dresden-Gorbitz herangegangen“, blickt Frank Morawetz zurück, Geschäftsführer der in Dresden ansässigen EA Energiearchitektur GmbH, die damals für die EWG das Vorhaben plante. „Leider ließ sich das Projekt in der vorgesehenen Form nicht realisieren.“ Das lag nach Angaben von EWG-Vorstand Dr. Jürgen Hesse an zwei Gründen: zum einen an den ungelösten steuerlichen Problemen, die mit dem Verkauf von vor Ort erzeugtem Strom an die Mieter verbunden sind, und zum anderen an der Geräuschkentwicklung der Windräder.

Wie laut die Windräder sind, merkten die Verantwortlichen deshalb, weil sie auf dem Dach des genossenschaftlichen Verwaltungsgebäudes eine von der Energiearchitektur GmbH entwickelte Kleinwindkraftanlage installierten, die bis heute ihren Dienst tut. „Wir haben jährliche Erträge von knapp 3.000 kWh, die direkt in unseren Verwaltungsbereich eingeleitet werden“, berichtet Hesse. „Die Wirtschaftlichkeit der Anlage ist unter Berücksichtigung der Gesamtkosten für die Installation (ca. 30.000 €) eher als grenzwertig zu bezeichnen.“

Das sieht Fachmann Morawetz ähnlich. „Momentan“, sagt er, „ist die Nutzung der Windkraft zur Stromerzeugung auf Gebäuden wirtschaftlich nicht darstellbar.“ Zentrale Herausforderungen sind in seinen Augen der Schallschutz, die statischen Anforderungen und der Umstand, dass die Kosten bei Anlagen auf Hausdächern wesentlich höher sind als bei frei stehenden Windrädern. Seine Skepsis teilt Dr.-Ing. Ingrid Vogler, Energieexpertin beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: ►



Quelle: Berliner Stadtwerke / Foto: Katja Lohse

Das Windrail-System ist an der Dachkante installiert und bildet so einen Teil des Gebäudes



Quelle: Berliner Stadtwerke / Foto: Katja Lohse

Ein Blick ins Innere des von der Anergdy AG entwickelten Windrail-Moduls, das auf den Dächern von zwei Wohnanlagen der Berliner Gewobag installiert ist



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



Diese Kleinwindkraftanlage steht auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes der EWG in Dresden-Gorbitz. Das Projekt, eine ganze Großsiedlung damit auszustatten, ließ sich nicht realisieren

Quelle: Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG



Diese neuartige Solar-Wind-Kraftanlage befindet sich auf einem Hochhaus in Berlin-Spandau

Quelle: Berliner Stadtwerke / Foto: Katja Lohse

„Die ursprünglichen Vertikalachser waren nicht sehr erfolgreich.“

Ein neuer Ansatz aus der Schweiz

Doch Vogler sagt auch: „Mit den neuen Horizontalachsern, die auch den Aufwind nutzen, könnte sich das ändern.“ Damit bezieht sich die GdW-Expertin auf das System, das in den beiden Berliner Wohnanlagen der Gewobag zum Einsatz kommt und die das Schweizer Start-up Anergdy AG mit Sitz in Zürich entwickelt hat. Dabei handelt es sich um ein auf dem Dach installiertes System, das sowohl die Sonnenenergie als auch die Windkraft zur Stromerzeugung nutzt. Jedes Modul besteht aus vier Solarpaneelen und einem Windkanal mit jeweils zwei Windturbinen. Diese nutzen nicht nur den natürlichen Wind, sondern auch die durch Strömungen an der Fassade erzeugten Druckunterschiede.

„Unser System eignet sich für Neubauten und Gebäude, die grundlegend saniert werden“, sagt Sven Koehler, Gründer und CEO von Anergdy. „Voraussetzungen sind dabei ein Flachdach und eine Gebäudehöhe von mindestens 8 bis 10 m.“ Die Nutzung der Windkraft zur Stromerzeugung lohnt sich laut Koehler, wenn die Windgeschwindigkeit an der Fassadenkante mindestens 3 bis 3,5 m/sec beträgt.

Dabei betont Koehler, dass das auf den Namen Windrail getaufte System mehr ist als ein Instrument zur Energieerzeugung. „Unser Konzept geht nicht vom Energiethema aus, sondern vom Gebäude“, erläutert er. „Unser Tool sitzt auf der Dachkante und integriert Funktionen wie Blitzschutz, Fassadenschutz und Klimaanlage.“ Dadurch werde Platz für andere Nutzungen wie zum Beispiel einen Dachgarten frei. „Erst in einem weiteren Schritt“, so Koehler, „kommt das Thema Energie ins Spiel, indem wir prüfen, ob sich das Gebäude und der

Standort für die Nutzung von Solar- und Windenergie eignen.“

Wie viel Energie Windrail erzeugt, hängt laut Koehler vom jeweiligen Standort ab. In Berlin hält er an günstigen Standorten pro laufenden Meter Fassade und Jahr einen Ertrag von etwa 500 kWh durch die Sonne und 250 kWh durch Wind für realistisch. Als Stromgestehungskosten peilt Anergdy 5 bis 15 Cent/kWh an. Die Kosten für das System beziffert das Unternehmen auf 2.000 bis 3.000 €/m laufende Fassade, wobei der genaue Preis davon abhängt, welche Funktionen integriert sind. Ein Modul ist 2 m breit. Vorgesehen ist der Verkauf der Module und nicht etwa ein Contracting-Modell, was Koehler damit begründet, dass die Anlage ja Teil des Gebäudes sei. „Was die Energieerzeugung betrifft“, erläutert er, „so kann der Gebäudeeigentümer die Anlage selbst betreiben oder sie an einen Energiespezialisten verpachten.“

Zwispältige Erfahrungen in Berlin

Beim Spandauer Pilotprojekt hat die Gewobag die Berliner Stadtwerke mit dieser Aufgabe betraut, wobei die Stadtwerke den erzeugten Strom für Aufzüge und Haustechnik an das Wohnungsunternehmen liefern. In diesem speziellen Fall bleibt die Anlage im Eigentum von Anergdy - eben deshalb, weil es sich um einen Feldversuch handelt.

Dauern wird die Testphase am Blasewitzer Ring in Spandau mindestens ein Jahr. Im bisherigen Verlauf wurden nach Angaben von Gewobag-Vorstand Snezana Michaelis „einige Erkenntnisse gewonnen, wo nachgebessert werden muss“. So weichen z. B. die Windgeschwindigkeiten am Blasewitzer Ring stark von denen offizieller meteorologischer Messstationen im nahen Umfeld ab - mit der Folge, dass die Kubatur der Module nicht optimal gewählt wurde. „Deutliche Verbesserungspotenziale“ attestiert Michaelis auch der elektroseitigen Steuer-

Regelungs- und Umwandlungstechnik. Zudem hätten Mieter zeitweise unter dem von den Rotoren erzeugten Lärm leiden müssen. Zumindest letzteres Problem ist nach Angaben von Anergdy-Chef Koehler mittlerweile gelöst: Ein wissenschaftlicher Zwischenbericht belege nach seinen Angaben, dass die Anlage tagsüber mit voller Leistung arbeiten kann, während die Windturbineneinheit in der Nacht in reduziertem Betrieb laufen muss. Dies sei aber ohnehin so geplant gewesen.

„Kein Heilsbringer“

Auf dem deutschen Markt ist Anergdy mit seinem System nach Expertenangaben derzeit ohne Wettbewerber. In den Niederlanden verfolgt das in Eindhoven ansässige Unternehmen Ibis Power einen ähnlichen Ansatz, der ebenfalls Photovoltaik und Windanlagen auf Dächern kombiniert. Von den großen Energiekonzernen ist hingegen keine Konkurrenz zu erwarten. „Als Energieerzeuger konzentrieren wir uns grundsätzlich auf die großmaßstäbliche Erzeugung“, heißt es beispielsweise bei der RWE-Tochter Innogy SE.

Ob sich das neue System in der Wohnungswirtschaft durchsetzen wird, ist offen. „Es besteht der Wunsch, diese innovative Technik auch auf weiteren Gebäuden zu installieren“, sagt Gewobag-Vorstand Snezana Michaelis. „Allerdings ist es sinnvoll, zunächst einmal die Testphase abzuwarten, bevor weitere konkrete Schritte erfolgen.“ Noch entspricht nach Angaben der Gewobag der Energieertrag des Windanteils am Blasewitzer Ring nicht den Erwartungen. Und sogar Anergdy-Chef Koehler warnt vor übersteigerten Erwartungen: „Die Windnutzung ist kein Heilsbringer. Denn wenn die Windkraft isoliert und nicht im Zusammenhang mit anderen Funktionen genutzt wird, ist sie sehr teuer und trägt sich wirtschaftlich tendenziell nicht.“

Wenn *Kreativität* gefragt ist.

- Kunden- und Mietermagazine
- Kinospots und Imagefilme
- Nachhaltigkeits-/ Geschäftsberichte
- Markenkommunikation
- Corporate Books
- Websites und Webmagazine



Rauchwarnmelder Fehlalarm vermeiden



Qualitätsrauchmelder sind eine lohnende Investition - nicht nur zur Urlaubszeit

Quelle: Brunata-Metrona-Gruppe

Löst ein Rauchmelder aufgrund einer Funktionsstörung aus, spricht man von einem Fehlalarm. Vor allem, wenn die Bewohner nicht zuhause sind, kann ein Fehlalarm leicht dazu führen, dass Nachbarn die Feuerwehr alarmieren und diese bei der Suche nach dem vermeintlichen Brandherd die Wohnungstür aufbricht. Zwar übernimmt die Gebäudeversicherung i. d. R. die hierbei entstehenden Kosten. Dennoch sind Wohnungsnutzer und -verwalter froh, wenn sie die damit verbundenen Scherereien vermeiden können.

Qualitativ hochwertige Geräte - erkennbar am Q-Label - besitzen ein deutlich geringeres Risiko für Fehlalarme. Einige Hersteller sind sogar so überzeugt von der Qualität ihrer Geräte, dass sie eine Echt-Alarm-Garantie gewähren. Diese übernimmt die Kosten für eine zerstörte Haustür im Rahmen eines Feuerwehreinsatzes, sofern dieser auf einen technischen Fehler des Rauchmelders zurückzuführen war.

Weitere Informationen:
www.brunata-metrona.de

Im Brennpunkt: Dämmung Bei Innendämmung auf Materialien achten

In den letzten Monaten machten immer wieder Nachrichten über brennbare Dämmstoffe aus Polystyrol oder Polyurethan Schlagzeilen. Zwar hat der Gesetzgeber nun zu Recht für eine Verschärfung der Brandschutzrichtlinien bei Wärmedämmverbundsystemen gesorgt. Aber: Auch bei einer Innendämmung ist man bestens beraten, wenn die verwendeten Materialien der höchsten Brandschutzklasse A1 nach DIN 4102 entsprechen - und damit nicht brennbar sind!

Mineralische Materialien aus Sand und Kalk oder einer Kombination daraus, wie z. B. die Pura Mineraldämmplatte des Bremer Unternehmens Redstone, erfüllen diese Anforderungen voll und ganz und sind nachweislich nicht brennbar oder brandbeschleunigend. Das gibt den Hausbewohnern mit Sicherheit ein besseres Gefühl.



Quelle: Redstone GmbH

Diese Mineraldämmplatte ist nicht brennbar oder brandbeschleunigend

Weitere Informationen:
www.redstone.de

Feuerwehrtraining im Umgang mit Aufzügen Personenbefreiung bleibt Betreiberpflicht

Die Berliner Feuerwehr- und Rettungsdienst Akademie hat einen Rahmenvertrag mit Schindler abgeschlossen. Bis 2022 bekommen rund 240 Feuerwehrleute jährlich ein technisches Training auf dem Schindler Campus. In den Kursen lernen die Feuerwehrleute vor allem die Personenbefreiung aus einem steckengebliebenen Aufzug. Doch abgesehen von akuten medizinischen Notfällen sollte es gar nicht nötig sein, dass die Feuerwehr anrückt. Denn Aufzugsnotruf und Personenbefreiung sind in erster Linie Betreiberpflichten.

Immer wieder wählen Betroffene die „112“, wenn der Aufzug steckenbleibt. Doch laut Betriebssicherheitsverordnung ist nicht die Feuerwehr, sondern der Aufzugsbetreiber verantwortlich, die Personenbefreiung einzuleiten. Dazu ist in jeder Kabine ein Notrufknopf installiert. Darüber

hinaus sieht der Gesetzgeber vor, dass für jeden Aufzug ein Notfallplan mit Angaben zum Standort des Aufzugs, Erste-Hilfe-Hinweisen, Kontaktdaten der Verantwortlichen sowie einer Notbefreiungsanleitung erstellt werden muss. Zusätzlich kann es sinnvoll sein, dass Betreiber die Gebäude-

nutzer oder Mieter über den Ablauf der Personenbefreiung informieren. So lassen sich Missverständnisse und teure Feuerwehreinsätze vermeiden.



Quelle: Schindler Deutschland

Für den Fall dass der Aufzug steckenbleibt, gibt es in jeder Kabine einen Notrufknopf

Weitere Informationen:
www.schindler.de

Brand- und Rauchschutzfunktion

Türantriebe mit integrierter Schließfolgeregelung

Wo sich viele Menschen aufhalten, ist auch der Brandschutz ein großes Thema. Bricht Feuer aus, müssen die Menschen schnell und einfach das Gebäude verlassen können. Und umgekehrt sollten die Türen den Brandherd einschließen, um eine schnelle Ausbreitung des Feuers zu verhindern. Mit sämtlichen Varianten der Antriebe ETS 64-R hat ECO Schulte ein Produktprogramm, das speziell für Anforderungen an Feuer- und Rauchschutztüren konzipiert ist. Ein neuer elektromotorischer Drehtürantrieb hat eine integrierte mechanische Schließfolgeregelung für zweiflügelige Türanlagen und eine durchgehende Abdeckung aus Edelstahl. Als weitere Neuerung sind die Antriebe mit Rauchmeldern ausgestattet, die in die Antriebsverschalungen integriert sind.



Der neue Drehtürantrieb mit mechanischer Schließfolgeregelung hat eine durchgehende Abdeckung aus Edelstahl sowie integrierte Rauchmelder

Weitere Informationen:
www.eco-schulte.de

Quelle: ECO Schulte

Leichte Brandschutzplatten

Gut zu verarbeiten, schöne Dekore, vielseitig einsetzbar

Der Hersteller Hoba, Adelberg, ist vor allem für seine Brandschutztüren bekannt. In diesem Jahr zeigt sich das Unternehmen von einer neuen Seite und bringt anstatt einer neuen Brandschutztür eine nicht brennbare Baustoffplatte auf den Markt. Mögliche Einsatzgebiete der Platte sind die Verkleidung von Flucht- und Rettungswegen, Treppenhäusern, Schalterschranken in öffentlichen Einrichtungen und großen Versammlungsstätten. Hoba bietet die bauaufsichtlich geprüfte Platte in verschiedenen Unifarben sowie in neun unterschiedlichen Holzdekoren an.



Quelle: Hoba/Holzbauschmidt GmbH & Co. KG

Das Hoba-Panel eignet sich zum Anfertigen von Decken- und Wandverkleidungen

Weitere Informationen:
www.hoba.de



HALLE 6

HIER WERDEN IHRE IDEEN
BALD GRENZENLOS SEIN

COMING SOON: DIE NEUE MESSE ESSEN

www.messe-essen.de

MESSE
ESSEN

Recycling

Baugenossenschaft Langen betreibt Upcycling



Aus dem Banner (l.) wurden 300 Taschen

Quelle: Stefan Wildhirt (l.), Baugenossenschaft Langen

„Es kommt doch auf die Größe an“ stand auf dem 360 m² großen Banner, das 2016 am Gerüst des Hochhauses in der Feldbergstraße 35 hing. Damit wollte die Baugenossenschaft Langen eG auf die jährliche CO₂-Einsparung im Zuge der Sanierung des Gebäudes aufmerksam machen. Anstatt das Banner nach der Aktion zu entsorgen, wurde es recycelt. 300 Taschen konnte die Firma Comebags daraus fertigen. Das Unternehmen ist eine Kooperation der Lebenshilfe Bruchsal-Bretten e. V. und der Ct3 Kommunikation GmbH. Das Banner wurde in der Textilabteilung der Lebenshilfe von Menschen mit Behinderung zu Unikaten verarbeitet.

„Im Rahmen der energetischen Modernisierung unseres Hochhauses haben wir bereits 600 Fenster recycelt. Die Maßnahmen sorgen für eine CO₂-Einsparung von 179 t im Jahr. Da war für uns naheliegend, dass wir das Banner nicht einfach nur fachgerecht entsorgen wollen“, erklärt Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen eG.

„Die Taschen sind hochwertig, ökologisch und werden sozial hergestellt. Das gefällt uns.“ Es gibt zwei Varianten der Taschen: zum Umhängen und als Shopper. Die Mieter in der Feldbergstraße 35 bekommen sie geschenkt, die übrigen Taschen werden verlost.



Weitere Informationen:
www.baugenossenschaft-langen.de

TERMIN

Aareon Forum 2017: Willkommen in der digitalen Immobilienwirtschaft!

Am **29. und 30. November 2017** präsentiert Aareon auf der größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung für IT-Entscheider und -Anwender in Deutschland die Highlights ihrer ERP-Systeme und digitalen Lösungen. Im Convention Center CC der Deutschen Messe in Hannover erfahren die Teilnehmer praxisnah in Vorträgen und Workshops, wie sie sich mit den Lösungen aus der Aareon Smart World ihr eigenes digitales Ökosystem zusammenstellen können.

Darüber hinaus werden aktuelle Themen wie Datenschutz und IT-Sicherheit sowie die Entwicklung der Start-up-Szene im PropTech-Bereich beleuchtet.

Zudem können die Besucher „live“ erleben, welchen Mehrwert die neuesten Trends wie der Einsatz von Drohnentechnologie in Bezug auf die Immobilienwirtschaft bieten. Die begleitende Fachausstellung dient als Treffpunkt für die Branchen-Community, um sich auszutauschen. Erstmals findet am zweiten Veranstaltungstag auch das Herbsttreffen der SAP-Anwender statt.

Im Mittelpunkt des Aareon Forums stehen digitale Innovationen, durch die Prozesse zwischen den Akteuren der Immobilienwirtschaft effektiver und komfortabler werden. Ein Highlight ist die neue Aareon CRM-App für Deutschland.

An das Thema Datenschutz knüpft Keynote-Speaker Tobias Schrödel an. Mit seinem Vortrag „Ich glaube, es hackt!“ führt der Fachinformatiker



Aareon Forum 2016

und langjährige Consultant bei einer international operierenden IT-Firma unterhaltsam die dunkle Seite der Computertechnologie vor.



Weitere Informationen:
www.aareon-forum.de



Der Aufsichtsratsvorsitzende Breuer (M.) und die Bauverein-Vorstände Lubig (r.) und Reimann (l.) übergaben den Vertrag an Vertreter der Diakonie

Neue Geschäftsfelder Erstes Seniorenheim für Norf

Um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und die Attraktivität ihrer dort geplanten Neubauwohnungen für alle Generationen zu steigern, baut die Neusser Bauverein AG in Neuss-Norf ihr erstes Seniorenheim. Die Diakonie Neuss und die Diakonie Rhein-Kreis haben einen Pachtvertrag über 25 Jahre unterschrieben, um ein Seniorenheim mit 40, optional mit 80 Plätzen zu betreiben.

„Für uns ist das Projekt etwas ganz Besonderes, da wir neben der Quartiersarbeit eine sektorenübergreifende Gesamtversorgung für pflegebedürftige Menschen in dem Stadtteil anbieten können“, sagte Bernd Gellrich vom Vorstand des Diakonischen Werkes Rhein-Kreis Neuss.

Im Erdgeschoss sind eine Diakoniestation, eine Tagespflege-Einrichtung mit 16 Plätzen und der Quartierstreff untergebracht. Im 1. Obergeschoss sind 40 individuelle Wohneinheiten für Senioren vorgesehen, im 2. Obergeschoss können entweder 40 weitere Appartements oder 25 Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten werden. Weitere 16 Einheiten für betreutes Wohnen gibt es im Staffelgeschoss.



Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Büros zu Wohnungen Nassauische Heimstätte kauft Bürohaus

Um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, erwägt die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NH) die nächste Umwandlung eines Büroobjekts in Frankfurt-Niederrad in Wohnraum. Das Unternehmen hat Ende Juni ein Objekt mit rund 8.000 m² Mietfläche in der Hahnstraße 48 gekauft. Nach Angaben von NH ist die Entscheidung über die Umnutzung noch nicht abschließend gefallen. Es handele sich um eine Option, die intensiv geprüft werde. Verkäufer ist Medienberichten zufolge ein geschlossener Fonds der DG Anlage Gesellschaft. Das 9-geschossige Bürohaus wurde 1997 gebaut. Hauptmieter ist Ratiodata.

Die Frankfurter Bürostadt Niederrad, wo viele Bürogebäude leer stehen, ist ein Schwerpunkt der Umwandlung von Büros zu Wohnungen.



Weitere Informationen:
www.naheimst.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 oildinamic direkt an.
WWW.OILDINAMIC.DE



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



KIRCHHOF PROWOH®

Treffen Sie uns auf dem Verbandstag des VdW Südwest in Marburg vom 12.09. bis 13.09.2017



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

Unterrichtsplattform Genossenschaftliches Wohnen

Mit „Genossenschaften machen Schule“ bietet der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz erstmals eine (kostenlose) Unterrichtsplattform über genossenschaftliches Wohnen an. Damit will die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger junge Menschen über das Modell der Wohnbaugenossenschaft und die Zusammenhänge auf dem Wohnungsmarkt informieren. Die Unterrichtsmaterialien sind für den Allgemeinbildenden Unterricht an Berufsschulen konzipiert, weil dort das Thema Wohnen und Zusammenleben auf dem Lehrplan steht; sie können aber auch für andere Schulstufen eingesetzt werden. Die Plattform umfasst fünf Module, die online bearbeitet oder als Arbeitsblätter heruntergeladen werden können, außerdem Zeitungsartikel, Filme oder Themenvorschläge für Vertiefungsarbeiten. Zudem haben Schulklassen die Möglichkeit, Genossenschaftssiedlungen in der ganzen Schweiz zu besichtigen oder Experten an ihre Schule einzuladen. Die Plattform wird in Zusammenarbeit mit dem Berner HEP Verlag im Schuljahr 2017/2018 bereitgestellt.

Weitere Informationen:
www.genossenschaften-machen-schule.ch

EBZ Wechsel im Vorstand



Quelle: Bauverein AG

Sybille Wegerich, Vorstandsmitglied der Bauverein AG Darmstadt, ist seit Juni 2017 nebenamtliches Vorstandsmitglied des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Sie folgt Sophia Eltrop, die aus der Geschäftsführung der HOWOGE Berlin in die Geschäftsführung der Stadtwerke Potsdam gewechselt ist. Wegerich ist seit über 20 Jahren in der Immobilien-

branche tätig. Zu ihren beruflichen Stationen zählen u. a. die Kölner GAG Immobilien AG und die ABG Frankfurt Holding. Seit Juli 2016 ist das EBZ auch in Frankfurt am Main mit einem Standort vertreten und hofft, von der Erfahrung der dort ansässigen Branchenexpertin zu profitieren. „Die Geschwindigkeit der gesellschaftlichen Veränderungsprozesse hat rapide zugenommen. Die Entwicklungen erfassen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das EBZ unterstützt die Branche dabei, sich für die Herausforderungen bestmöglich aufzustellen, und übernimmt damit eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe. Ich freue mich sehr, an dieser mitzuwirken“, so Wegerich.

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

Soziales Engagement Mittelstandspreis für WBL

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) ist mit dem Mittelstandspreis für soziale Verantwortung – Leistung, Engagement, Anerkennung – in Baden-Württemberg ausgezeichnet worden. Mit dem Preis zeichnen die Diakonie und Caritas in Baden-Württemberg sowie das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau kleine und mittelständische Unternehmen für ihr gesellschaftliches Engagement aus. Es handelt sich bundesweit um den teilnehmerstärksten Wettbewerb für Corporate-Social-Responsibility-Aktivitäten kleiner und mittelständischer Unternehmen. Die WBL erhielt den Preis, da sie mit verschiedenen Maßnahmen für bessere nachbarschaftliche Beziehungen sowie Integrations- und Bildungsangebote gesorgt hatte. So setzte sich das Unternehmen z. B. für Stadtteilzentren und andere offene Treffpunkte ein, in denen Mediation, interkulturelle Kochtreffs, Deutschkurse und Medientrainings angeboten werden. Auf diese Weise verbesserte das Unternehmen die Lebensqualität seiner Mieter, aber auch der anderen Stadtteilbewohner.

Weitere Informationen:
www.wb-lb.de

Innovativ und sozial SBV vergibt Klaus-Novy-Preis

Zum fünften Mal und passend zu ihrem 120. Geburtstag hat die Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV) den Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen vergeben. Ausgezeichnet wurden in diesem Jahr Projekte, die „sozial und innovativ“ die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft und das Zusammenleben in Nachbarschaften stärken.

Acht Genossenschaften aus ganz Deutschland stellten nach einer Vorauswahl aus 31 eingereichten Beiträgen ihre Ideen dem Fachpublikum vor. Im demokratischen Auswahlverfahren setzte sich die Züricher Wohnungsgenossenschaft „Mehr als Wohnen eG“ durch. Ihr zukunftsweisendes und nachhaltiges Projekt überzeugte in sozialer, technischer und ökologischer Hinsicht und erhielt 4.000 €. Den zweiten Platz und 2.000 € sicherte sich „Inklusiv Wohnen Köln e. V.“, das Hausprojekt eines Vereins von Eltern mit behinderten Kindern. „Bellevue di Monaco eG“ aus München, eine Wohn- und Sozialgenossenschaft für geflüchtete Menschen, freute sich über den dritten Platz und 1.000 €.



Quelle: Christa Kastner

Die Preisträger des Klaus-Novy-Preises 2017 mit SBV-Aufsichtsratsvorsitzendem Hans-Werner Bertl (2. v. l.) und SBV-Vorstandsvorsitzendem Ulrich Bimberg (r.)

Weitere Informationen:
www.sbv-solingen.de

Wettbewerb

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG loben den 15. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft unter dem Juryvorsitz von Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher aus. Das Motto des Preises lautet: „Gegen die Klimaplanwirtschaft - intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung!“. Schirmherr der Auslobung ist Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Organisiert wird der Preis in Kooperation mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sowie dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Gesucht werden kreative, praktikable, effiziente und gleichzeitig bezahlbare Lösungen zur Umsetzung der Energiewende. Im Fokus stehen bewusst Alternativen zum politischen Mainstream, die sich mit folgenden Aspekten beschäftigen:

- Betreibermodelle/Kooperationsmodelle
- Quartierslösungen
- Sektorkopplung
- (Internationale) Kompensation
- Speicherlösungen
- Intelligente Steuerungen
- Klimaneutrale Vorleistungen/Vorketten
- Ressourceneffizienz, z. B. mit Holz

Die Bewerbungsunterlagen stehen zum Download bereit. Einsendeschluss ist der **16. März 2018**.

 Weitere Informationen:
www.dw-zukunftspreis.de

SEMINAR

Betriebliches Eingliederungsmanagement

Am **28. September 2017** findet in der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft das Seminar „Betriebliches Eingliederungsmanagement: Krankenrückkehrgespräche führen“ statt.

Mit Gesprächsleitfäden, Fallarbeiten, Diskussion und Referat werden praxisnah Zusammenhang und Unterschiede zwischen Krankenrückkehrgesprächen und betrieblichem Eingliederungsmanagement verdeutlicht. Zu den Themen zählen u. a. Zielstellung und rechtlicher Rahmen von Krankenrückkehrgesprächen, Verfahren und Instrumente des Krankenrückkehrgesprächs im Vergleich, Zulässigkeit von Fragen und Vereinbarungen, Offenbarungspflicht und Schweigepflichtbindung sowie bedachte Kommunikation und die präzise Darlegung der Absichten.

 Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

Das Digitale Brett im Treppenhaus Näher dran am Mieter!



- ### Mieterkommunikation der Zukunft
- digital, effizient, zeitgemäß
 - Aufwertung des Bestandes
 - jederzeit schnelle Informationen für alle Mieterinnen und Mieter:
 - Unternehmensinformationen
 - Nachrichten von Mieter zu Mieter
 - Nahverkehr in Echtzeit
 - Termine, Aktionen, Tipps
 - Reparaturanfragen und Schadensmeldungen
 - praxiserprobtes System
 - flexible Software mit vielen Modulen
 - leicht zu bedienen:
 - einfache Aktualisierung
 - aufmerksamkeitsstarkes Design
 - Touchscreen mit Lupenfunktion und „Wischtechnik“
 - robuste Bildschirme:
 - vandalismus- und diebstahlsicher
 - unabhängig vom Netzbetreiber

Das Digitale Brett  MOSSTRON

www.DasDigitaleBrett.de

Lipsia

Veränderung im Vorstand



Quelle: Dirk Knoke

Wilhelm Grewatsch übergibt die Schlüssel an Dr. Kristina Fleischer

Nach 22 Jahren als Vorstandsvorsitzender der WG Lipsia eG hat **Wilhelm Grewatsch** altersbedingt seine berufliche Tätigkeit beendet. Nebenamtlich bleibt er der Genossenschaft erhalten. Neue Vorstandsvorsitzende ist **Dr. Kristina Fleischer** - bislang Vorstand Finanzwirtschaft. Dem Vorstand gehören weiterhin Hans-Jürgen Sattler und Reinhold Meyer an. Der langjährige Mitarbeiter Marco Rosenberger, Leiter der Wohnungswirtschaft, wurde für die Tätigkeit im Vorstand vorbereitet.

„Ich werde die über Jahre mit Herrn Grewatsch gemeinsam erarbeitete, bewährte Strategie der Lipsia fortführen“, sagte Dr. Kristina Fleischer. Im Lipsia-Bestand lebt ein hoher Anteil älterer Menschen. Damit sie bis ins hohe Alter in ihrer vertrauten Umgebung wohnen können, werden Gebäude und Wohnungen altersgerecht modernisiert. Auch barrierearmer Neubau spielt zunehmend eine wichtige Rolle.



Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

Nachwuchskräftemangel

BFW lobt Stipendium aus

„Jedes zweite Immobilienunternehmen berichtet vom Nachwuchskräftemangel“, erläutert Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW). Mit der Auslobung eines Stipendiums an der EBZ Business School will der BFW insbesondere mittelständische Immobilienunternehmen dabei unterstützen, hochqualifizierten Nachwuchs zu gewinnen, zu halten und das Unternehmen somit zukunftsfit zu machen.

Bei dem Stipendium handelt es sich um den interdisziplinären BA-Studiengang „Real Estate“ (Distance Learning). Auf dem Lehrplan stehen Marketing, Ökologie, Quartiersentwicklung, Finanzierungsinstrumente oder auch internationale Accountingstandards. „Die Vermittlung von fächerübergreifendem Wissen wird in der Immobilienbranche immer wichtiger, weil das Anforderungsprofil für Fachkräfte entlang des Lebenszyklus von Immobilien immer breiter und vielfältiger wird“, so Ibel. Dazu zählen



Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de/aktivitaeten/projekte

Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017

Deutsche Immobilienwirtschaft ist ein Stabilitätsfaktor

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und die Immobilienverbände BID, Haus & Grund und DV haben die Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“, vorgestellt. Sie beinhaltet fundierte Datengrundlagen für Immobilien- und Baupolitik der neuen Bundesregierung und zeigt erstmals Besonderheiten des deutschen Immobilienmarktes im internationalen Vergleich auf.

Mit einem Vermögenswert von 11,2 Bio. € ist er nicht nur ein Stabilitätsfaktor der deutschen Volkswirtschaft, sondern bildet aufgrund seiner besonderen Struktur zunehmend einen wirtschaftlichen Anker für ganz Europa.

Verfasser der Studie sind Prof. Dr. Michael Voigtländer (IW Köln) und Prof. Dr. Tobias Just (IRE|BS, Universität Regensburg).

„3 Mio. Beschäftigte arbeiten - überraschend kleinteilig strukturiert - in 817.000 Unternehmen. Und das nahezu krisensicher im Verlauf der letzten Jahrzehnte“, erläutert Prof. Voigtländer. Mit einer Bruttowertschöpfung von über 500 Mrd. € vereinigt die Immobilienwirtschaft 18% der deutschen Wirtschaftsleistung.

Die Gründe für die gute Position der deutschen Immobilienwirtschaft liegen an der vielschichtigen Eigentümerstruktur im Wohnungsmarkt, dem Nebeneinander von mehreren starken Städten mit attraktiven Gewerbeimmobilienmärkten oder auch langfristigen Zinsen, jedoch nur in geringem Maße am Preis- und Mietanstieg der letzten Jahre in den Großstädten. Zu dieser Thematik nimmt die Studie auch kritisch Stellung.



Weitere Informationen:
www.deutscher-verband.org



Quelle: EBZ

Studenten der EBZ Business School (Symbolfoto)

auch digitale Fähigkeiten. Das Stipendium ist auf eine Regelstudienzeit von sechs Semestern ausgelegt. Bewerber sollten in BFW-Mitgliedsunternehmen tätig sein oder von einem solchen Unternehmen vorgeschlagen werden. Die Bewerbungsfrist läuft bis zum **15. September 2017**.

BBSR-Studie

Mehr Wohnungsbau durch lokale Kooperation

Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden zunehmend lokale Bündnisse genutzt. Über freiwillige Vereinbarungen von Kommunen, Wohnungswirtschaft, Eigentümern und weiteren Partnern gelingt es vielerorts, den Wohnungsbau zu stärken. Dies besagt die vom Bundesbauministerium und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Studie „Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern“. Grundlage der Veröffentlichung war eine Kommunalbefragung in Städten, die unter Wachstumsdruck stehen.

Insgesamt identifizierten die Forscher knapp 90 Bündnisse. In 15 Städten wurden lokale und regionale Bündnisse vertieft analysiert, darunter Metropolen wie Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main, aber auch Universitätsstädte wie Münster, Freiburg im Breisgau oder Konstanz.

„Wir beobachten, dass die Zahl der lokalen Bündnisse stetig wächst. Die Bündnisse sind dann besonders erfolgreich, wenn sie in den Rathäusern zur Chefsache erklärt werden und möglichst im Ergebnis konkrete bauland- und liegenschaftspolitische Maßnahmen umfassen“, sagt der



Quelle: BBSR

Die BBSR-Studie analysiert lokale Bündnisse zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

stellvertretende Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Dr. Robert Kaltenbrunner, und schließt an: „Der Vorteil sind kurze Abstimmungswege, so dass Projekte schneller umgesetzt werden können.“

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Die neuen PRO Immobilien-Pakete von eBay Kleinanzeigen: Jetzt erreichen Sie noch mehr!

Dank unserer neuen PRO Immobilien-Pakete sind Sie ab sofort noch präsenter: mit eigener Unternehmensseite, starkem Branding inklusive eigenem Logo und ohne Konkurrenzangebote auf Ihrem Exposé. Alle PRO Immobilien-Pakete sind monatlich kündbar.

Zeigen Sie, dass Sie der Profi sind: 39 Millionen Besuche im Monat auf dem Immobilienportal von eBay Kleinanzeigen warten auf Ihre Inserate.

Wir beraten Sie gern: 030 – 8109 7730.

*Für Neukunden bei Buchung eines PRO Immobilien-Pakets bis zum 31.10.2017.

**JETZT KOSTENLOSEN
PROBEMONAT SICHERN!***



Vermietungsprozess im Wandel

Zeitersparnis dank digitaler Lösung

Die Sichtung, Bearbeitung und Bewertung von Anfragen stellt Wohnungsanbieter immer wieder aufs Neue vor Herausforderungen. Oft ist vor einer Besichtigung nicht klar, welche Bewerber sich eignen und welche nicht. Auch für Mietinteressenten ist dies unbefriedigend. Sie absolvieren – oft ohne Erfolg – einen regelrechten Besichtigungsmarathon. Die Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE) will dies vermeiden, indem sie auf eine Software zurückgreift, die den Vermietungsprozess automatisiert und digitalisiert.



Janina Brielmann
Pressecompany GmbH
Stuttgart

Die im Jahr 1890 gegründete BGE hat einen Bestand von rund 3.000 Mietwohnungen und ist damit einer der größten Wohnungsanbieter in Esslingen am Neckar. Bei der BGE arbeiten etwa 35 Mitarbeiter, die sich um die Belange von mehr als 7.000 Mitgliedern kümmern.

„Der Kunde, sei er Bestandsmieter oder Mietinteressent, steht bei uns an oberster Stelle“, erklärt Oliver Kulpanek, Vorstand der BGE. „Aber bei rund 100.000 Besuchen auf unserer Homepage, hieraus resultierenden 12.000 Bewerbungen auf nur 200 Wohnungen im Jahr 2016, kann die strategisch festgelegte Kundenorientierung nur mit einem sehr hohen Arbeitsaufwand aufrechterhalten wer-

den.“ Die Genossenschaft arbeitet nicht mit einer Interessentenkartei, auf die bei neuen Mietobjekten zurückgegriffen werden kann, sondern jeder Interessent muss sich explizit auf die Wohnung bewerben, für die er den Zuschlag erhalten möchte. Dadurch ist der Vergabeprozess transparent und kundenorientiert. „Wir schalten Anzeigen auf Immobilienportalen und zielgerichtete Kampagnen in Suchmaschinen. Wir erzeugen eine Sichtbarkeit weit über die Grenzen der Region hinaus und zeigen uns als Vermieter auch für diejenigen, die in unsere Region kommen wollen“, erklärt er.

Hoher Arbeitsaufwand

Allerdings wird der Vermietungsprozess durch diese Vorgehensweisen sehr aufwendig. Jede – und auch jede wiederholte – Bewerbung über E-Mail muss von Hand ausgewertet werden. Es wird geprüft, ob alle angeforderten Daten und Anlagen vorhanden sind und ob das Interessentenprofil zu den Vergaberichtlinien passt. Das Vorgehen, bei

jeder Wohnungsbewerbung erneut um alle Daten und Anlagen der Bewerber zu bitten, erhöht den Arbeitsaufwand weiter und stößt zudem bei vielen Interessenten auf Unverständnis. Außerdem belastet die Flut der notwendigen Absagen – jeder Interessent wird darüber informiert, ob die Bewerbung erfolgreich war – die Ressourcen erheblich.

Suche nach einer effizienten Lösung

„Daher haben wir nach Möglichkeiten gesucht, unsere Vermietungsprozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen“, berichtet Kulpanek. Die Anforderungen waren klar: Den von der Beantwortung der Anfragen über die Koordination der Besichtigungstermine bis zur Auswahl des Mieters bzw. der Absage i. d. R. mehr als zwölf Stunden dauernde Vermietungsprozess, sollte eine digitale Lösung effizienter gestalten – und zwar kundenorientiert vom Mietinteressenten her gedacht. Deshalb strebte die BGE eine Portallösung an. Hier soll jeder Interessent seine Daten einmalig eingeben und sich



Der Matching-Algorithmus beschleunigt den Auswahlprozess und beweist: Digitale Lösungen bieten einen Mehrwert für die Immobilienwirtschaft



In einer übersichtlichen Liste werden alle Bewerber erfasst und nach ihrem Punktescore sortiert. Das erspart Zeit und garantiert, den am besten geeigneten Mieter zu finden

dann mit nur einem Klick für eine Wohnung bewerben können. Anschließend sollen Wohnungsvergaberichtlinien und Interessentendaten verglichen werden und in eine Trefferreihenfolge gebracht werden. Ist die Auswahl des neuen Mieters abgeschlossen, erhalten alle Interessenten eine Absage, die nicht berücksichtigt werden konnten. Während der Recherche stieß man auf die Vermietungssoftware Immomio. „Nach einem erfolgreichen Test in einem Pilotprojekt vermieten wir nun alle Objekte mit dieser Software“, berichtet Kulpanek. „Das ist ja ein Datingportal für Wohnungen“, sagte ein BGE-Mitarbeiter und traf damit genau ins Schwarze.

Vermietungsprozess wird automatisiert

Kernstück der Software ist das sog. Mieter-Matching. Zuerst gibt der Vermieter seine Präferenzen in bis zu zehn Kategorien an und gewichtet sie – hierzu gehören z. B. die Höhe des Haushaltseinkommens oder die bevorzugte Haushaltsgröße. Anschließend geben Interessenten ihre digitalen Selbstauskünfte an und bewerben sich so auf die Wohnung. Anhand dieser Informationen bewertet ein Algorithmus die Bewerber und ordnet sie mittels Punktescore in einer übersichtlichen Liste. „Die Vorsortierung der potenziellen Mieter bedeutet für uns eine hohe Zeitersparnis. Das ist ein großer Vorteil“, so Kulpanek. „Wichtig war uns aber dabei, dass der Algorithmus keinen Interessenten ausschließt – die Entscheidung treffen Menschen für Menschen, und nicht die Maschine“, fügt er hinzu.

Individualität durch Digitalisierung

Eine oft zu Recht geübte Kritik an der Digitalisierung ist die steigende Anonymisierung, die die

neue Technologie mit sich bringt. In diesem Fall trifft allerdings das Gegenteil zu. Gerade durch die Digitalisierung wird im Fall der Vermietung Individualität garantiert. Die Software erstellt objektive Mieterprofile, die einen detaillierten Blick auf die Anforderungen, aber auch die Vorzüge der einzelnen Kandidaten ermöglichen – darauf kann in einer individuellen Beratung oder bei der Besichtigung der Immobilie gezielt eingegangen werden. Auch Oliver Kulpanek schätzt diese neuen Möglichkeiten: „Unser Ansatz ist es, Kundenorientierung zu leben – mit der neuen Software können wir diesen Anspruch voll und ganz erfüllen und individuell auf Kundenspezifika eingehen.“

Vorteile für Mietinteressenten

Die Software bietet auch Vorteile für Mietinteressenten. Sie können ihrer Bewerbung durch die Einreichung der erforderlichen Dokumente Glaubwürdigkeit und Nachdruck verleihen und so von Anfang an für ein positives Bild beim potenziellen Vermieter sorgen. Darüber hinaus gehören nervenraubende und vielfach erfolglose Massenbesichtigungen der Vergangenheit an. Dank des Mieter-Matching-Algorithmus werden lediglich die Bewerber zur Besichtigung eingeladen, die voll und ganz den Vorstellungen des Vermieters entsprechen. Interessenten haben so mehr Zeit für die Sichtung von Wohnimmobilien, auf deren Anmietung sie auch eine realistische Chance haben.

Datenschutz

Auch beim Datenschutz sind sowohl Vermieter als auch Interessenten auf der sicheren Seite. Vermieter müssen alle notwendigen Daten ihrer künftigen

gen Mieter erheben und speichern. Bei dem dem Vertragsabschluss meist vorgeschalteten Bewerbungsverfahren mit einer Vielzahl an Bewerbern kommt eine beachtliche Menge an Daten zusammen, mit denen es sensibel umzugehen gilt. „Der Schutz der Daten, die Kunden uns anvertrauen, ist uns sehr wichtig“, so der BGE-Vorstand. „Die Software nimmt uns das Thema Datenschutz umfassend ab.“ Immomio garantiert, die mitgeteilten Daten der Bewerber ausschließlich zur Vermittlung von Immobilien oder zum Angebot von Produkten, die mit der Vermittlung von Immobilien im Zusammenhang stehen, zu verwenden. Nach dem Ende des Vermittlungsprozesses werden die Daten wieder komplett gelöscht.

Fazit

Vermietung basiert auf Vertrauen und zwischenmenschlicher Interaktion. Empathie und Kreativität werden niemals durch technologische Hilfsmittel ersetzt werden können. Die zunehmende Digitalisierung bietet allerdings Chancen, im Bereich der Prozesseffizienz Potenziale zu heben. Die Vermietungssoftware macht den Vermietungsprozess nicht nur leichter, sondern auch profitabler, individueller, sicherer und vor allem kundenorientierter und schneller. Von der simplen Bedienung und hohen Effizienz der Software profitiert die BG Esslingen, wie Oliver Kulpanek bestätigt: „Für die Benutzung war keine lange Schulungs- und Einarbeitungszeit nötig. Die Mitarbeiter konnten schon nach kurzer Zeit mit der kundenorientierten Arbeit, für die wir stehen, loslegen. Ich kann mit Überzeugung sagen: Die Software passt genau zu unserer Denkweise.“ ■

Watt Erbsenzähler

Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

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

 **SKIBATRON**
Mess- und Abrechnungssysteme

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Maßnahmen zur Stärkung des Eigenkapitals kommunaler Gesellschaften – Möglichkeiten und Anforderungen

Wohnungsunternehmen stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung, ihre Eigenkapitalbasis zu stärken. Dieser Beitrag skizziert eine Auswahl möglicher Maßnahmen und stellt überblicksartig jeweils die Anforderungen und deren wesentliche bilanzielle Konsequenzen dar.



WP/StB Martin Unterrainer
Stellv. Geschäftsbereichsleiter
Wirtschaftsprüfung
VdW Bayern
München



Maximilian Wirsching
VdW Bayern
München

Immer strengere gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz von Wohngebäuden sind nur ein Grund für kontinuierlich steigende Baukosten. Zwar sind die Kreditzinsen derzeit historisch niedrig, dennoch koppeln die finanzierenden Banken Kreditvergaben bzw. deren Konditionen u. a. an Bilanzkennzahlen der kreditnehmenden Wohnungsunternehmen. Um breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum versorgen zu können, verzichten soziale Wohnungsunternehmen bewusst auf Erträge. Deshalb stellt sich hier die Frage, welche Möglichkeiten Wohnungsunternehmen und ihre Gesellschafter haben, das Eigenkapital zu stärken.

Im Folgenden werden verschiedene Methoden zur Vermehrung des Eigenkapitals beschrieben. Nach den Umständen des Einzelfalls können beihilferechtliche Fragestellungen auftreten, auf die hier nicht eingegangen wird. Die Ausführungen beziehen sich insbesondere auf Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer GmbH.

Ordentliche Kapitalerhöhung mittels Bareinlage

Eine Möglichkeit der Stärkung des Eigenkapitals stellt die Zuführung neuen Eigenkapitals entweder durch die bestehenden Gesellschafter oder durch Dritte, dar. Die Kapitalzufuhr kann dabei in der Form einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals (ordentliche Kapitalerhöhung) erfolgen. Diese

bewirkt, dass sich das in der Satzung ausgewiesene Stammkapital erhöht. Das Stammkapital ist gesellschaftsrechtlich vor einer Rückgewähr an die Gesellschafter besonders geschützt. Zunächst bedarf es eines satzungsändernden Beschlusses der Gesellschafter (mit qualifizierter Mehrheit) zur Durchführung der Kapitalerhöhung. Dieser Beschluss ist notariell zu beurkunden (siehe nebenstehende Tabelle).

Hinzuweisen ist neben weiteren Voraussetzungen (z. B. Übernahmeerklärung und deren Annahme, (Teil-) Leistung der Einlage) insbesondere auf die notwendige Anmeldung und Eintragung im Handelsregister. Erst ab dem Zeitpunkt der Eintragung ist die beschlossene Kapitalerhöhung wirksam. Liegt zwischen dem Datum des Beschlusses und der Eintragung ein Bilanzstichtag, ist bilanziell danach zu unterscheiden, ob die Einlage bereits geleistet wurde: Ist dies nicht der Fall, ist nach den Grundsätzen zur Bilanzierung schwebender Geschäfte über die Kapitalerhöhung lediglich im Anhang zu berichten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Einlage eingefordert wurde oder nicht. Ist die Einlage bereits geleistet, darf diese bis zur Eintragung grundsätzlich nicht als Eigenkapital bilanziert werden. Aufgrund der Nähe zum Eigenkapital ist jedoch ein bilanzieller Ausweis unmittelbar nach dem Eigenkapital mit der Bezeichnung „Zur Durchführung der beschlossenen Kapital-

erhöhung geleistete Einlagen“ sachgerecht. Dies gilt auch dann, wenn die Eintragung in der Zeit zwischen dem Bilanzstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt, da in diesem Fall das bilanzielle Stichtagsprinzip zur Anwendung kommt. Soweit die Gesellschafter Beträge über den Nennbetrag der neuen Geschäftsanteile hinaus leisten (sog. Agio) sind diese in der Kapitalrücklage zu erfassen.

Ordentliche Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage

Neben Bareinlagen sind auch sonstige Vermögensgegenstände (z. B. Grundstücke) für Zwecke der Kapitalerhöhung einbringungsfähig. In diesem Fall liegt eine Sacheinlage vor, die anders als die Bareinlage vor der Eintragung im Handelsregister vollständig erbracht sein muss. Bar- und Sacheinlagen können miteinander kombiniert werden. Der Bewertung der im Wege der Sacheinlage eingebrachten Vermögensgegenstände kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Das Registergericht prüft dabei, ob eine unzulässige Überbewertung vorliegt, z. B. anhand von Nachweisen über Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Einbringenden, Bewertungsgutachten von Sachverständigen usw. Die Folge einer Überbewertung (nicht jedoch einer Unterbewertung) wäre u. a. die Ablehnung der Eintragung. Die Beweislast, dass die eingelegten Vermögensgegenstände werthaltig sind, obliegt dem Einlegenden.

Die bei einer Sacheinlage zusätzlich notwendigen Schritte lassen sich auch nicht dadurch umgehen, dass zunächst eine Bareinlage erfolgt und der betroffene Vermögensgegenstand anschließend durch Kauf erworben wird. In diesem Fall liegt

eine so genannte verdeckte Einlage vor, wonach der Gesellschafter von seiner Einlagepflicht nur insoweit befreit wird, als die Sacheinlage werthaltig ist.

Weitere, im Folgenden nicht weiter behandelte Formen sind die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, bei der bislang nicht der Kapitalbindung unterliegende Rücklagen (z. B. Gewinnrücklagen) in gezeichnetes Kapital umgewandelt werden (es aber per saldo nicht zu einer Eigenkapitalerhöhung kommt) und die Eigenkapitalerhöhung in Gestalt des sog. genehmigten Kapitals, bei der ratierlich über einen bestimmten Zeitraum das Kapital sukzessive erhöht werden kann.

Zuführung zur Kapitalrücklage

Die Durchführung einer Kapitalerhöhung ist wie erläutert an zahlreiche formale Kriterien gebunden. Wenn es dem Gesellschafter „nur“ darum geht, der Gesellschaft Eigenkapital zuzuführen, ist das auch durch eine Zuführung (Dotierung) der Kapitalrücklage möglich (siehe Tabelle).

Einer Satzungsänderung bedarf es in diesen Fällen nicht und auch keiner Eintragung im Handelsregister. Anders als das gezeichnete Kapital ist die Kapitalrücklage in deutlich geringerem Umfang durch das Gesellschaftsrecht verwendungsbeschränkt und kann grundsätzlich jederzeit an die Gesellschafter ausgekehrt werden. Wird eine Kapitalrücklage wieder aufgelöst, ist dies zwingend bei Aufstellung der Bilanz zu berücksichtigen.

Die Einlage in die Kapitalrücklage muss durch den Gesellschafter freiwillig sein und ohne Gegenleistung erfolgen. Ebenso wie bei der Kapitalerhöhung ist es möglich, die Einlage nicht in bar, sondern in Form einer Sacheinlage zu leisten. Auch hier ist auf entsprechende Nachweise hinsichtlich der Werthaltigkeit der eingebrachten Vermögensgegenstände sowie ggf. auf weitere Formalien (z. B. Formvorschriften, wenn ein Grundstück Gegenstand der Sacheinlage ist) zu achten. Steuerlich ist noch wichtig, dass eine Entnahme aus der Kapitalrücklage zur Folge haben kann, dass diese eine 3/7-Belastung an Ertragsteuer auslöst (EK 02). Zur Vermeidung dieses Nachteils ist daher sicherzustellen, dass die der Kapitalrücklage zugeführten Beträge nicht vor dem Geschäftsjahr 2020 wieder an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.

Die Umwandlung von (Gesellschafter-)Darlehen in Eigenkapital – Debt to Equity Swap

Eine besondere und aktuell beliebte Form der Sacheinlage stellt die Umwandlung von (Gesellschafter-)Darlehen in Eigenkapital dar. Anlass

für derartige Transaktionen ist regelmäßig die Stärkung des Eigenkapitals (z. B. anlässlich einer Unternehmenssanierung). Seitens des Einlegenden werden (ggf. besicherte) Darlehen gegen (im Insolvenzfall nachrangiges) Eigenkapital getauscht. Andererseits erhält der umwandelnde Gläubiger nach der Transaktion Stimmrechte sowie ggf. die Chance auf Teilhabe am Unternehmenserfolg.

ein Kurzgutachten eines Wirtschaftsprüfers, der neben der Unternehmensplanung vor allem bilanzielle Aspekte zur Würdigung der Werthaltigkeit heranzieht, erfolgen. Kommt man hierbei zum Ergebnis, dass die Forderung nicht (vollumfänglich) werthaltig ist, ist nur der werthaltige Teil der einzubringenden Forderung in gezeichnetes Kapital umzuwandeln. Aus der Sicht der Gesellschaft erfolgt insoweit eine Umbuchung

VERGLEICH ZWISCHEN DER EINBRINGUNG VON EIGENKAPITAL DURCH GEZEICHNETES KAPITAL UND KAPITALRÜCKLAGE

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Bareinlage	✓	✓
Sacheinlage	✓	✓
Gesellschafterbeschluss	✓ (notariell beurkundet)	✓
Handelsregistereintragung	✓	x
Besonders ausschüttungsgeschützt	✓	x

Quelle: GdW

Hierzu ist seitens des Gläubigers zunächst notwendig, dass dieser seine Forderung in eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung umzuwandeln gewillt ist. Regelmäßig erfolgt bei der Gesellschaft zunächst ein Beschluss über die Durchführung einer Kapitalerhöhung. Die Einlageleistung erfolgt dann dergestalt, dass der Gläubiger die ihm gegen die Gesellschaft zustehende Forderung einbringt (mit der Folge des Erlöschens der Forderung durch Konfusion) bzw. der Gläubiger die Forderung erlässt. Nach den Umständen des Einzelfalls können sich die Beteiligungsverhältnisse der Gesellschafter untereinander nach Durchführung des Debt to Equity Swaps verändern.

In der Literatur unterschiedlich diskutiert wird die Frage, ob die eingebrachte Forderung werthaltig sein muss und bejahendenfalls wie die Werthaltigkeit nachzuweisen ist. Vor allem im Falle der Sanierung wird oftmals die betroffene Forderung nicht mehr vollumfänglich werthaltig sein. Teilweise wird die Meinung vertreten, die Forderung könne stets zum Nennwert (also ohne Werthaltigkeitsnachweis) in gezeichnetes Kapital umgewandelt werden. Die herrschende Meinung verlangt aufgrund des Grundsatzes der realen Kapitalaufbringung, dass nur der werthaltige Teil in Stammkapital umgewandelt werden kann. Die Registergerichte fordern regelmäßig vor Eintragung einen Nachweis über die Werthaltigkeit der einzubringenden Forderung und vertreten demzufolge ebenfalls letztere Auffassung. Der Nachweis über die Werthaltigkeit kann z. B. durch

der Verbindlichkeit gegen das gezeichnete Kapital. Der nicht werthaltige Teil der Verbindlichkeit ist ertragswirksam aufzulösen, was sich vor allem infolge der jüngsten Verwerfung steuerlicher Privilegierungen durch den BFH für Gesellschaften im Sanierungsfall negativ auswirken kann.

Neben einer Erhöhung des Stammkapitals kann auch der Debt to Equity Swap alternativ durch Dotierung der Kapitalrücklage erfolgen. Die oben genannten Voraussetzungen sind hierbei ebenfalls zu beachten.

Fazit

Welche Form zur Erhöhung des Eigenkapitals letztendlich gewählt wird und welche formellen Voraussetzungen hierbei zu erfüllen sind, hängt von den individuellen Gegebenheiten ab und ist vor Durchführung der Maßnahme genau zu prüfen. Für Auskünfte und bei Fragen stehen Ihnen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gerne zur Verfügung. ■

 Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Alternative Finanzierungen für Wohnungsunternehmen

Wo die Bevölkerung mithelfen kann

Der deutsche Immobilienmarkt ist im Daueraufwind. Neueste Zahlen des Rates der Immobilienweisen zeigen, dass nahezu alle Assetklassen vom Boom profitieren. Besonders Wohnimmobilien sind weiterhin im Aufwind. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig niedrigen Zinsen ermöglicht auch eine günstige Situation für anstehende Sanierung von Altbeständen. Ein Beispiel aus Schwerin könnte hier Schule machen.



André Eberhard
Research Medien AG
Rheda-Wiedenbrück

Mit 13,7 Mrd. € Transaktionsvolumen für Wohnportfolios ab 50 Wohneinheiten war das vergangene Jahr eines der Besten der Historie und übertraf das Mittel der vergangenen fünf Jahre. Das soll auch 2017 so bleiben. „Die Nachfrage nach Wohnobjekten in Deutschland ist auf einem anhaltend hohen Niveau“, kommentiert Prof. Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School Bochum, die derzeitige Marktentwicklung. Motive für diese Entwicklung sind neben den niedrigen Zinsen und der damit verbundenen Suche nach Alternativverzinsungen auch die hohe Nachfrage nicht nur von Kapitalanlegern, sondern auch

Nutzern. Das gilt sowohl für die Ballungszentren als auch die Peripherie der Top-7-Städte Deutschlands sowie die wirtschaftsstarke Regionen wie Erfurt, Hannover oder Erlangen.

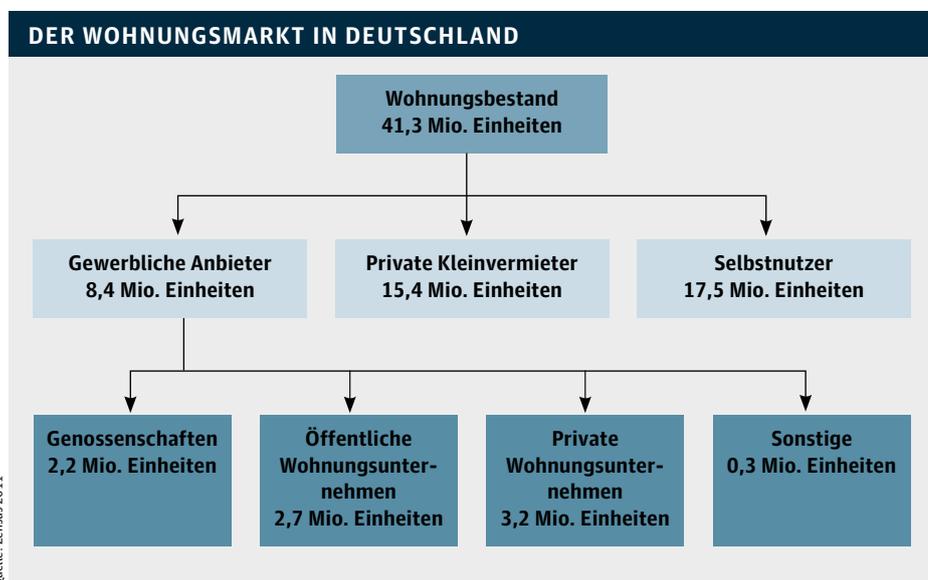
In Deutschland stehen rund 41,1 Mio. Wohnungen zur Verfügung. Der Großteil davon ist in privaten Händen oder wird selbst genutzt. Dabei ist die Eigentümerquote mit 45,5% im internationalen Vergleich immer noch niedrig. In Genossenschaften sind 2,2 Mio. Wohneinheiten strukturiert. Auch wenn es über das Alter der Portfolios von Genossenschaften keine Daten beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gibt, könne man laut GdW davon ausgehen, dass aufgrund des Alters vieler Genossenschaften ein Großteil des Bestands sanierungsbedürftig sei. Die derzeit niedrigen Zinsen können für Genossenschaften – wie auch für andere Wohnungsunternehmen – demnach derzeit eine günstige Möglichkeit bieten, den Bestand zu

sanieren. Vor allem in vielen ostdeutschen Städten sei der Sanierungsbedarf aufgrund der Gebäudestruktur der ehemaligen DDR notwendig.

Die WGS-Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) ist dabei einen neuen Weg bei der Finanzierung gegangen. Da die finanzierende Bank zunächst nur 60% der Investitionssumme realisieren wollte, sprang die Hamburger Crowdfundingplattform EXPORO ein. Über sog. Schwarmfinanzierung konnten sich Anleger ab 500 € an dem Projekt beteiligen und stellten 850.000 € zur Verfügung. Somit hatten die Schweriner Bürger z. B. direkt die Möglichkeit, sich an der Sanierung in ihrer Stadt zu beteiligen und auch noch eine Rendite dafür zu bekommen. Der Zuspruch war so groß, dass weitere Projekte bereits in Planung sind. Das Kapital wird für das Gebäude in der Neubrandenburger Straße verwendet: Hier werden 50 Wohnungen saniert sowie die Außenanlagen neugestaltet. Das Projekt kostet insgesamt 4,5 Mio. €.

Schnell, unbürokratisch und bürgernah

„Der Ersatz des Eigenkapitals durch Darlehen ohne Belastung des Grundbuchs in der Zwischenfinanzierungsphase war für uns ein unschlagbarer Vorteil“, so Thomas Köchig, Geschäftsführer der WGS. „Dadurch konnten wir mehr Projektvolumen realisieren und gleichzeitig unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern eine attraktive Zinsanlage anbieten.“ Dabei war der Gedanke, die Bürger am Projekt teilhaben zu lassen, nicht ganz ohne Risiken. Schließlich hätten die Anleger die Bereitstellung des Kapitals auch verweigern können. Beispiele aus der Crowdfundingszene zeigen, dass es durchaus auch Ladenhüter bei den Beteiligungsmöglichkeiten gibt. „Sind die Schweriner aufgeschlossen für neue Finanzierungsmodelle? Kommt der Gedanke Bürgerbeteiligung an?“, so Köchig weiter. Viele hätten im Vorfeld ihre Beden-





13 Monate lang wurde der 5-Geschosser in der Neubrandenburger Straße in Schwerin intensiv saniert und modernisiert. Das aus dem Jahr 1977 stammende Gebäude ist heute kaum wiederzuerkennen

Quelle: WGS



(v. l.): WGS-Geschäftsführer Thomas nahm gemeinsam mit dem WGS-Aufsichtsratsvorsitzenden Mesliien symbolisch den Schlüssel der Neubrandenburger Str. 1 von Bauleiter Kästner entgegen

Quelle: WGS, Foto: Maxpress

ken vorgetragen. Offenbar zu Unrecht. „Am Ende kamen 90% des Kapitals für das Projekt aus der Region Schwerin“, sagt Simon Brunke, Vorstand und Mitgründer der Crowdfundingplattform EXPORO. Nach nur zwei Tagen konnte die Summe eingesammelt werden. Der Großteil der Investoren hat sogar die maximal mögliche Summe von 10.000 € pro Person gezeichnet. „Kritik kam anschließend von vielen Investoren, die die kurze Zeichnungsfrist bemängelten“, so Köchig. Das Beispiel könne Schule machen. Köchig hält das Modell für uneingeschränkt alltagstauglich.

„Die Vorteile einer Crowdfinanzierung sind vor allem die unbürokratische und schnelle Bereitstellung von Kapital“, so Brunke weiter. Der Maximalbetrag, den eine Crowdfinanzierung bereitstellen kann, wird durch das Kleinanlegerschutzgesetz auf 2,5 Mio. € begrenzt. Die Branche arbeite aber intensiv daran, dass auch höhere Beträge möglich sein sollen. „Der Kapitalanlagebedarf ist ungebrochen hoch. Der Großteil unserer Projekte wird innerhalb von Stunden platziert“, resümiert Brunke.

Aufklärungspotenzial

Seitens des GdW ist man noch etwas skeptisch. Auf Anfrage ließ der GdW verlauten, dass Woh-

nungsunternehmen im Normalfall ihre Investitionen über die bekannten Finanzierungswege durchführen sollten. Im Einzelfall könne es aber durchaus Gründe geben, alternative Wege für die Finanzierung zu suchen. Dies sollte aber mit größtmöglicher Sicherheit für Anleger und Unternehmen geschehen und dürfe die nachhaltige Handlungsweise der Unternehmen nicht beeinflussen.

Bei Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften besteht offenbar noch Aufklärungsbedarf. Vor allem die Genossenschaften in nachfragestarken Regionen wie Berlin oder Hamburg haben mit Finanzierungen keine Probleme, da ihre Leerstandsquoten, bis auf die übliche Fluktuation, gen null tendieren. „Für etablierte Wohnungsgenossenschaften, ist es zurzeit in Berlin kein Problem, eine Finanzierung für einen Neubau oder eine Modernisierung zu bekommen. Alternative Finanzierungen sind für uns aktuell deshalb kein Thema“, so Monika Neugebauer von der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Allerdings könnte für kleinere Genossenschaften in ländlichen Regionen die alternative Finanzierung durchaus eine größere Rolle spielen, so Neugebauer weiter.

Jenseits der großen Top-Städte beobachtet man den Markt sehr genau, geht aber derzeit noch den klassischen Weg der Ausgabe neuer Genossenschaftsanteile. So auch bei der Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG aus Bielefeld (GSWG-Senne). Die Genossenschaft versucht neues Kapital derzeit über die Mitgliederwerbung zu akquirieren. Der Markt alternativer Finanzierungen werde zwar genau beobachtet, man gehe derzeit aber lieber noch den klassischen Weg der Genossenschaften.

Bei jungen Wohnungsgenossenschaften hingegen könnte der Bedarf größer sein. Sie hatten in der Vergangenheit durchaus Probleme bei der klassischen Bankenfinanzierung von Projekten. Wie zuletzt die 2009 gegründete Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG. Die Genossenschaft wollte auf einem Baufeld in Berlin-Kreuzberg das Viertel Möckernkiez mit rund 450 Wohnungen bauen und bewirtschaften. Im Herbst 2014 wurde das Projekt gestoppt. Im Sommer 2016 begann sie wieder mit dem Bau des Projekts.

Fazit

Genossenschaften gelten aufgrund ihrer Historie, ihres Zwecks und ihrer regelmäßigen Prüfung als krisensicherer und solide finanzierte Institutionen. Die Entwicklungen am Markt der alternativen Finanzierungen verdeutlichen, dass Wohnungsunternehmen in Ost- und Westdeutschland - wie viele Projektentwickler auch - für eine Diversifikation bei der Finanzierung sorgen können. Das Beispiel aus Schwerin zeigt, dass, neben der Finanzierung, die Bürgerbeteiligung ein positiver Nebeneffekt sein kann. Schließlich ist es neben einer attraktiven Rendite auch für Bewohner der Stadt attraktiv, auch etwas für die Entwicklung des eigenen Wohnstandorts zu leisten. ■

HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com



Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **08.09.2017**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Projektassistent (m/w)

DLR Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.
Lampoldshausen bei Heilbronn
Job-ID 005926451

Baustellensekretärin (m/w)

WOLFF & MÜLLER Hoch- und Industriebau GmbH & Co. KG
Duisburg
Job-ID 005920430

Facility Manager / Objektleiter (m/w)

gepe-Gebäudereinigung PETERHOFF GmbH
Leverkusen, Düsseldorf, Köln
Job-ID 005926575

Mitarbeiter Facilitymanagement (m/w)

persona service Trier
Trier
Job-ID 005926985

Sachgebietsleiter / Sachgebietsleiterin Gewässer, Planung und Bau

Landeshauptstadt München
München
Job-ID 005924573

Staatlich geprüfter Techniker / Meister (m/w)

Deutsche Bundesbank
Frankfurt
Job-ID 005920664

Bauingenieur / Architekt als Fachbereichsleiter (m/w) Technische Dienste / Bauwesen

Stadt Bad Vilbel
Bad Vilbel
Job-ID 005919588

Architekt / Ingenieur (m/w) Fachrichtung Hochbau

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Berlin
Job-ID 005919586

Ingenieur/in der Fachrichtung Elektrotechnik

ZENTRUM ARBEIT UND UMWELT - Gießener gemeinnützige Berufsbildungs GmbH
Gießen
Job-ID 005920190

Architekten / Architektinnen / Bauingenieure / Bauingenieurinnen

Gasteig München GmbH
München
Job-ID 005920607

Kaufmännischer Objektmanager und Gewerbevermieter/-verwalter (m/w)

Immeo Wohnen Service GmbH
Berlin
Job-ID 005917766

Leiter/-in des Bereichs Koordination

Landeshauptstadt München
München
Job-ID 005915561

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner: Michaela Freund
Tel. 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

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



SCHON GEWUSST?

Mit dem Stellenmarkt von Haufe ...

... PRÄSENTIEREN SIE SICH IN
EINEM HOCHWERTIGEN UMFELD ALS
ATTRAKTIVER ARBEITGEBER.



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

Wir sind ein kommunales Wohnungsunternehmen mit 6.300 eigenen Wohnungen und vermieten und bauen bezahlbare Wohnungen in Bonn. Bei uns finden Sie in einem Team von 70 kompetenten und engagierten Mitarbeitern eine gute Perspektive für Ihre Zukunft.

Zur Verstärkung unserer Finanzbuchhaltung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine(n) erfahrene(n)

Finanzbuchhalter(in)

Ihr Aufgabenbereich umfasst neben allen in einem Rechnungswesen der Wohnungswirtschaft vorkommenden Arbeiten einschließlich Nebenkostenabrechnung, die Mitarbeit bei den Jahresabschlüssen inklusive des Konzernabschlusses, im Controlling sowie bei Ergebnis- und Finanzplanung.

- Ihr Profil:**
- mehrjährige Berufserfahrung in der Finanzbuchhaltung, idealerweise in einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit SAP,
 - gute Kenntnisse in MS-Office sowie anderer einschlägiger Software,
 - selbstständige, engagierte, präzise und verantwortungsbewusste Arbeitsweise,
 - hohe Zuverlässigkeit, Belastbarkeit sowie Team- und Integrationsfähigkeit.

- Wir bieten:**
- sicheren Arbeitsplatz mit gleitender Arbeitszeit,
 - flache Hierarchien,
 - Weiterbildungsmöglichkeiten,
 - betriebliche Zusatzversorgung.

Ihre Bewerbung senden Sie bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an

Martin Runkel - Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
Baunscheidtstr. 15, 53113 Bonn o. per E-Mail an runkel@vebowag.de.

www.vebowag.de

JUNGE HÜPFER GESUCHT?



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Wir helfen Ihrer Suche auf die Sprünge!
Finden Sie junge Talente mit innovativen Ideen.



www.stellenmarkt.haufe.de



Die Baugesellschaft Gotha mbH ist ein erfolgreiches wohnungswirtschaftliches kommunales Unternehmen am Immobilienmarkt in Gotha mit rd. 48 Mitarbeitern und ca. 4.400 zu verwaltenden Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Unternehmenskultur ist durch Transparenz und Fairness geprägt. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir in Vollzeit eine/n

Leiter/in Rechnungswesen/ Bilanzierung

mit der Fähigkeit, betriebswirtschaftliche und bautechnische Zusammenhänge zu erkennen und die geschäftspolitischen Ziele und Interessen mit weiterzuentwickeln.

Ihr abwechslungsreiches Aufgabengebiet umfasst u.a. die:

- Führung und Entwicklung des Bereiches Rechnungswesen
- Anleitung und Begeisterung von neun Mitarbeitern
- Organisation und Kontrolle des internen und externen Rechnungswesens mit der Verantwortung für die Fachgebiete Finanzen und Controlling
- Erstellung prüffähiger Jahresabschlüsse mit Berichten und Anlagen
- operative und strategische Wirtschafts- und Liquiditätsplanung
- Fertigung der Steuererklärungen in Abstimmung mit dem Steuerberater
- Organisation und Mitwirkung bei externen betriebs- und umsatzsteuerrechtlichen Prüfungen
- Kosten- und Leistungsrechnung
- Erarbeitung von Statistiken

Es ist beabsichtigt, dem/der zukünftigen Stelleninhaber/-in Prokura sowie die Vertretung der Geschäftsführerin zu übertragen. Die Position erfordert ein erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium sowie mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in einer leitenden Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft. Vorteilhaft wären auch ein Abschluss als Bilanzbuchhalter und Kenntnisse im ERP-System Wodis.

Unternehmerisches Denken und Handeln, hohe Sozial- und Führungskompetenz, sehr gute analytische Fähigkeiten sind ebenso Grundvoraussetzung für die Erfüllung dieser Aufgabe wie eine ausgeprägte Dienstleistungsorientierung, organisatorisches Talent, Kommunikationsstärke, Teamfähigkeit und Zuverlässigkeit.

Wenn Sie sich von dieser Herausforderung angesprochen fühlen, freuen wir uns über die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben zu Ihrer Gehaltsvorstellung und zum möglichen Eintrittstermin bis zum 30.09.2017 an die Geschäftsführung der Baugesellschaft Gotha mbH, August-Creutzburg-Straße 2, 99867 Gotha.

Für Fragen steht Ihnen gern Frau Christine Riede unter Telefon 03621-771 403 oder per E-Mail CRiede@bgg-gotha.de zur Verfügung.

Baugesellschaft Gotha mbH
August-Creutzburg-Straße 2
99869 Gotha
www.bgg-gotha.de



Aufbau des strategischen Portfoliomanagements

Sie suchen ein Unternehmen, das sich stetig weiterentwickelt und sich gleichzeitig seiner fast 90-jährigen Tradition verpflichtet fühlt? Ein Unternehmen, das tausenden Menschen ein Zuhause in Münster bietet und sich der damit verbundenen Verantwortung jeden Tag bewusst ist? Wir bewirtschaften mit 85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rund 7.500 Wohnungen in einer der lebenswertesten Städte Deutschlands und prägen als kommunales Wohnungsunternehmen mit unseren Neubauprojekten das Stadtbild mit. Unser Team ist mit großem Engagement und viel Herzblut bei der Sache und braucht Verstärkung. Haben Sie Lust, sich mit uns gemeinsam weiterzuentwickeln?

Wir suchen kurzfristig eine/n

Mitarbeiter(in) für die Abteilung Unternehmensentwicklung

Die Stelle ist zunächst befristet für 2 Jahre.

Ihre Chancen:

- Aufbau und Umsetzung des strategischen Portfoliomanagements
- Identifikation und Akquisition von Grundstücken und Bestandsobjekten
- Erstellung von Markt-, Standort- und Objektanalysen sowie Vorbereitung von Konzepten und Empfehlungen für die Geschäftsführung
- Steuerung und Durchführung von Verkaufsmaßnahmen im Bereich Wohnungseigentum und Bestandsobjekten einschließlich aller bau- und grundstücksrechtlichen notwendigen Maßnahmen
- Führen von Vertragsverhandlungen mit den verschiedenen Partnern (Stadtverwaltung, Dienstleister, Käufer etc.)

Ihr Profil:

- abgeschlossene Ausbildung zum/zur Dipl.-Betriebswirt (in) bzw. Immobilienfachwirt(in)
- fundiertes Fachwissen in den Bereichen Portfoliomanagement/ Bestandsentwicklung und ausgeprägtes Kostenbewusstsein
- Kenntnisse über den Wohnungsmarkt in Münster
- Verhandlungsgeschick, Vertriebsgespür und ein freundliches Auftreten gegenüber unseren Kunden
- hohes Maß an Belastbarkeit, Einsatzbereitschaft, Teamfähigkeit, Selbstständigkeit, Kreativität und Verantwortungsbewusstsein
- Berufserfahrung in der Akquisition und dem Verkauf von Liegenschaften
- sicherer Umgang mit den MS-Office-Produkten und gute Kenntnisse in Wodis Sigma
- Führerschein Klasse B

Unser Angebot:

Wir bieten Ihnen ein interessantes und vielseitiges Aufgabengebiet, ein angenehmes Betriebsklima sowie eine leistungsgerechte Vergütung nach dem TVöD mit zusätzlichen Sozialleistungen.

Bewerberinnen werden entsprechend dem Frauenförderplan berücksichtigt. Bewerbungen geeigneter schwerbehinderter Frauen und Männer sind ebenfalls ausdrücklich erwünscht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte an unsere Adresse. Bei Bewerbungen per E-Mail fügen Sie bitte nur einen Dateianhang als PDF-Datei bei.

Wohn+Stadtbau

Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH
Kornelia Rott-Windhaus
Steinfurter Straße 60, 48149 Münster
Mail: bewerbungen@wohnstadtbau.de
Tel: (0251) 7008-204





Die **Wohnstätte Krefeld AG** ist mit einem Bestand von rund 8.800 Wohnungen und rund 120 Gewerbeeinheiten das größte ortsansässige Wohnungsunternehmen in Krefeld. Unsere Haupttätigkeit liegt in der Vermietung und Verwaltung des eigenen, über das gesamte Stadtgebiet verteilten Wohnungsbestandes.

Für diese vielfältigen Aufgaben suchen wir im Bereich unseres Geschäftsbereichs Hausbewirtschaftung als kompetente Verstärkung eine(n):



Techniker(in) / Meister(in) / Hochbautechniker(in)

welche(r) vorwiegend im Außendienst als direkte(r) Ansprechpartner(in) für Fragen unserer Kunden und Geschäftspartner zur Verfügung steht.

Zusammen mit zwei kaufmännischen und einem(r) technischen Kollegen(in) sind Sie für die umfassende Bewirtschaftung von rund 1.300 Wohnungen verantwortlich. Vor Ort betreuen Sie Modernisierung / Sanierung von Wohnungen, wickeln größere Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten (von Beauftragung bis Abrechnung) ab und führen Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen mit unseren Mietern durch.

Wir erwarten von Ihnen:

- abgeschlossene handwerkliche Ausbildung mit anschließender Qualifizierung (Hochbautechniker(in), Meister(in) oder entsprechende Berufserfahrung in der professionellen Wohnungswirtschaft)
- Erfahrungen in der technischen Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien und / oder der Bauleitung im Rahmen der Wohnungswirtschaft
- Sicherer Umgang mit MS Office, Kenntnisse in Wodis Sigma sind wünschenswert
- Aktive, eigenverantwortliche Überwachung und Betreuung der eigenen Baustellen
- Betriebswirtschaftliches Denken und Handeln
- Kommunikationsfähigkeit, sicheres Auftreten und ausgeprägte Dienstleistungsorientierung
- Lösungsorientierte Denkweise, Teamfähigkeit und Organisationsgeschick
- Kenntnisse in der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
- Mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Führerscheinklasse B und eigenen PKW

Wir bieten Ihnen:

Die **Wohnstätte Krefeld AG** bietet Ihnen einen sicheren Arbeitsplatz in einem überaus traditionsreichen und wirtschaftlich gesunden Unternehmen. Unsere Mitarbeiter benötigen neben hohem Interesse an abwechslungsreichen und eigenverantwortlichen Tätigkeiten auch Belastbarkeit und die Freude am Umgang mit Kunden, Geschäftspartnern und öffentlichen Stellen. Neben einem modernen Arbeitsplatz bieten wir unseren Mitarbeitern die Möglichkeit, sich sowohl persönlich als auch fachlich weiterzuentwickeln. Sie arbeiten zusammen mit einem erfahrenen und ambitionierten Team und profitieren von kurzen Entscheidungswegen sowie einem kollegialen und motivierten Umfeld. Eine tarifvertragliche Entlohnung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft mit 37 Wochenstunden und 30 Urlaubstagen, Weihnachts- und Urlaubsgeld sowie weiteren betrieblichen Vorteilen macht die Wohnstätte Krefeld AG auch aus finanzieller Sicht zu einem durchaus attraktiven Arbeitgeber.

Wir freuen uns schon auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und dem nächstmöglichen Eintrittstermin.

Diese senden Sie bitte schriftlich bis zum **20.09.2017** an den verantwortlichen Geschäftsbereichsleiter Geschäftsbereich I, Herrn Peter Schwarz.

WOHNSTÄTTE KREFELD AG · KÖNIGSTR. 192 · 47798 KREFELD
TEL. 02151 6327-0 · WWW.WOHNSTAETTE-KREFELD.DE · 

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit 500 Wohnungen und 950 Mitgliedern. Neben der Wohnungsbewirtschaftung fördern wir unsere Mitglieder durch eine Spareinrichtung. Der Vorstand besteht derzeit aus einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern. Daneben sind drei Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich und zwei Regiemitarbeiter beschäftigt.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit als

Geschäftsführer (in)

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

Zu Ihren Aufgaben zählt die Leitung des Unternehmens in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern. Sie sind für die motivierende Führung der Mitarbeiter und die Fortsetzung der positiven Entwicklung der Genossenschaft verantwortlich. Aufgrund der Größe unserer Genossenschaft sind Sie zuständig für alle im kaufmännischen und technischen Bereich anfallenden Tätigkeiten. Ihr Augenmerk legen Sie auf die Rechnungslegung und Bilanzerstellung, die Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Vermietung frei werdender Wohnungen.

Zur Erfüllung Ihrer Aufgaben besitzen Sie eine abgeschlossene Ausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann mit Zusatzqualifikation als Fachwirtin/Fachwirt, idealerweise den Abschluss eines immobilienwirtschaftlichen Studiums.

Sie sollten über eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft - bevorzugt im genossenschaftlichen Bereich - und über gute Kenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen sowie im Mietrecht verfügen.

Gute Kenntnisse in MS-Office setzen wir voraus. Vorteilhaft (jedoch nicht Bedingung) wären zusätzlich Kenntnisse der branchenspezifischen Software „Wodis Sigma“. Ein sicheres Auftreten nach innen und außen sowie Verantwortungsbewusstsein und ein souveräner Umgang mit unseren Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern ist für uns wichtig.

Die Unternehmensgröße erfordert, dass Sie auch in das aktive Tagesgeschäft mit eingebunden sind.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Lebenslauf, Zeugniskopien und Ihrer Gehaltsvorstellung sowie den frühesten möglichen Eintrittstermin senden Sie bitte bis zum 16.10.2017 an



**Herrn Dietmar Berchtold - persönlich -
Bau- und Sparverein Göppingen eG
Ulrichstr. 47, 73033 Göppingen
oder gerne per E-Mail an: berchtold@bsv-gp.de**

Das kommunale Wohnungsunternehmen in Nordhorn sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Projektmanager/in



Ihr Aufgabenbereich umfasst u. a.:

- Die Begleitung und Weiterentwicklung von betriebs-, instandhaltungs- und kostenoptimiertem Bauen (Verknüpfung von Ökonomie, Stadtentwicklung und Architektur).
- Entwicklung von sinnvollen, den Energieverbrauch reduzierenden Ansätzen für den Neubau wie auch der Bestandsobjekte.
- Weiterentwicklung von bestehenden Vorgehensweisen im Hinblick auf Effizienz und Kostenoptimierung.
- Erstellung von rechtssicheren Bauleistungsverträgen.
- Kosten- und zeitplansensitive Umsetzung von Projekten.
- Verankerung der gesellschaftseigenen Denkweise bei den begleitenden Architekten und Ingenieuren.

Wir erwarten:

- Abgeschlossenes Studium „Master of Science Projektentwicklung“.
- 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.

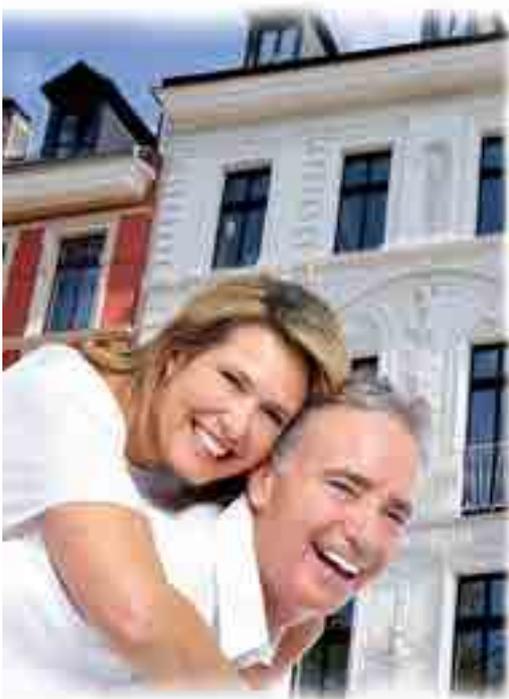
Unser Angebot:

- 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 aussagefähige Bewerbung mit Gehaltsvorstellung richten Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins bis zum **15.09.2017** an die GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, z. H. Herrn Geschäftsführer Reno Schütt, Stadtring 31, 48527 Nordhorn, oder per Mail: r.schuett@gewo-nordhorn.de.



DIE LUCKENWALDER, ein modernes, aufstrebendes Wohnungsunternehmen und 100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Luckenwalde, bietet mit ihren neun Mitarbeitern und zwei Auszubildenden 1.300 Mietwohnungen im Stadtgebiet an. Darüber hinaus verwaltet sie Liegenschaften für private Kunden. Aktuell bereitet sie eine große Investition in ein Bestandsquartier vor. Das im Stadtzentrum liegende Zukunftsprojekt DIE BURG hat zum Ziel, in den nächsten fünf Jahren 139 barrierefrei erreichbare Wohnungen zu schaffen und erfolgreich zu vermieten.

Die Stadt Luckenwalde liegt im südlichen Metropolraum Berlin/Brandenburg und konnte die sich daraus ergebenden Wachstumschancen in den letzten Jahren erfolgreich nutzen. Die Einwohnerzahl ist wieder auf über 21.000 angewachsen. Als lebenswerte Stadt erfreut sich Luckenwalde einer zunehmenden Nachfrage. Sowohl per Bahn als auch mit dem Auto ist Berlin in 37 Minuten zu erreichen. Die Stadt – umgeben von Landschaftsschutzgebieten – bietet alles, was man zum Wohnen und Wohlfühlen braucht, von der Kita bis zum Gymnasium, Kino, Theater, Krankenhaus, Freizeitbad, Einkaufsmöglichkeiten, eine breitgefächerte Vereinslandschaft und Internet bis zu 400 Mbit/s Download.

DIE LUCKENWALDER Wohnungsgesellschaft bietet im Rahmen einer geregelten Nachfolge ab 01.01.2018 oder später an, die Position

Geschäftsführung (m/w)

Ihr Aufgabengebiet

Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren strategisch neu ausgerichtet. Diese marktorientierte Unternehmensstrategie entwickeln Sie weiter und setzen sie in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin sowie im Einklang mit den Stadtentwicklungskonzepten und den sozialpolitischen Zielen der Kommune erfolgreich um. Sie führen und steuern das Unternehmen in einem heute noch schwierigen Marktumfeld und tragen für die strategischen sowie operativen Prozesse die Ergebnisverantwortung. Sie stellen somit den langfristigen Unternehmenserfolg sicher, im Einvernehmen mit dem strategischen Ziel, eine hohe Kundenzufriedenheit zu wahren. Darüber hinaus werden Sie das Zukunftsprojekt DIE BURG zur wirtschaftlichen und bautechnischen Entscheidungsreife führen und verantwortlich realisieren.

Ihre Kompetenzen

Für diese Position bringen Sie ein erfolgreich abgeschlossenes kaufmännisches Hochschulstudium mit, idealerweise mit wohnungswirtschaftlichem Schwerpunkt. Als alleinige/r Geschäftsführer/-in sollten Sie ein ausgeprägtes technisches Verständnis haben, um den demografischen Wandel der Kunden und ihre veränderten Wohnbedürfnisse optimal in den Wohnungsbestand zu implementieren. Sie zeichnet eine hohe Marketing- und Vertriebsorientierung aus, um die Herausforderungen des lokalen Marktes zu meistern. Um das Unternehmen weiterhin mit dem Adjektiv „modern“ kennzeichnen zu dürfen, hegen Sie eine hohe Affinität für IT und Digitalisierung. In Ihren bisherigen Tätigkeiten waren Sie in Führungsverantwortung, sammelten Erfahrungen beim Management von Immobilienprojekten und in kommunal geprägten Gesellschafterstrukturen. Durch gute wohnungswirtschaftliche Branchenkenntnisse runden Sie Ihr Profil ab.

Sie denken und handeln unternehmerisch in langfristigen Szenarien, zeichnen sich durch hohe Kommunikationsfähigkeit aus, sind teamfähig mit nachhaltigem Durchsetzungsvermögen und Führungsanspruch. Ihre emotionale Intelligenz zeigt sich in Ihrer interkulturellen Sensibilität, Ihrer Konfliktfähigkeit und Ihrer ausgeprägten Rhetorik. Ihr Wunsch, Präsenz zu leben, deckt sich mit dem der Gesellschafterin, so dass Sie Ihren Wohnsitz in der Region nehmen.

Wenn Sie Interesse an den Herausforderungen unseres aufstrebenden Unternehmens haben, so senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung und Referenzen bis zum 06.10.2017 per eMail (nur pdf-Dokumente, keine .zip) an:

bewerbungen.gf@die-luckenwalder.de, adressiert an:

**Harald-Albert Swik, Aufsichtsratsvorsitzender – persönlich –
Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH,
Markt 1, 14943 Luckenwalde
www.die-luckenwalder.de**



Die WGO ist mit rd. 3000 Mieteinheiten als Osnabrücks größte Wohnungsbaugenossenschaft seit über 60 Jahren auf dem Immobilienmarkt tätig. Mit einem Eigenkapitalanteil von über 50% und einer Bilanzsumme von über 135 Mio. € ist die WGO ein sehr gesundes Unternehmen. Das bedeutet in erster Linie Sicherheit, Geborgenheit und eine gute Perspektive für unsere Mieter und Mitglieder, jedoch auch für unsere Mitarbeiter. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir für die Leitung unserer technischen Abteilung einen



Bauingenieur/Architekt (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Planung, Koordination und Überwachung umfangreicher Großmodernisierungsmaßnahmen innerhalb des Bestandes
- Kosten- und Terminverantwortung für die umzusetzenden Maßnahmen
- Einbindung in die Realisierung von Neubauvorhaben
- Betreuung des gesamten Bestandes hinsichtlich der baulichen Belange, Kleinstandhaltung sowie Wohnungsmodernisierungen
- Budgetierung, Qualitätssicherung und Dokumentation
- Mitwirkung und Einflussnahme bei der Einführung des neuen ERP-Systems

Ihr Profil:

- abgeschlossenes Hochschulstudium als Architekt/-in oder Bauingenieur/-in oder eine vergleichbare technische Ausbildung
- einschlägige Berufserfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft/Sanierung von Immobilien und Bauen im Bestand
- Verantwortungsbewusste, aufgeschlossene, unabhängige Persönlichkeit mit sehr gutem Auftreten und Durchsetzungsvermögen
- Eigenverantwortliche, strukturierte und zielorientierte Arbeitsweise

Wir bieten:

- Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif
- 13,5 Gehälter p.a.
- Unbefristeten Arbeitsvertrag
- Betriebliche Altersvorsorge (nach 5 Jahren Betriebszugehörigkeit)
- flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege
- persönliche und fachliche Weiterbildungsmöglichkeiten

Sind Sie interessiert?

Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins per E-Mail an maschke@wgo24.de.

**WGO eG, Frau Jasper, Katharinenstr.10,
49074 Osnabrück, www.wgo24.de**



Hier
wohnt
Ulm.

Für unser Team suchen wir baldmöglichst einen qualifizierten

Teamleiter Controlling (m/w)

Sie arbeiten selbständig, strukturiert und lösungsorientiert, sind bereit, sich in Projekte einzuarbeiten und Verantwortung zu übernehmen. Sie verfügen über soziale Kompetenz und den Anspruch, den Bereich Controlling aktiv mitzugestalten.

Sie bringen mit:

- Erfolgreich abgeschlossene Ausbildung / abgeschlossenes Studium im Bereich Controlling oder kaufmännische Ausbildung mit entsprechender Weiterbildung
- Fundiertes Wissen und Berufserfahrung im Bereich Controlling und Rechnungslegung
- Erfahrung im Umgang mit Datenbanken, Planungs- und Analyseinstrumenten
- Fortgeschrittene IT-Kenntnisse

Ihre zukünftigen Aufgabenbereiche:

- Betriebswirtschaftliche Analysen
- Erstellung von Mehrjahresplanungen und Statistiken
- Einführung und Weiterentwicklung von Controlling-Instrumenten
- Auf- und Ausbau des Reporting-Systems
- Ansprechpartner für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Als Arbeitgeber bieten wir einen sicheren Arbeitsplatz in einem modernen und wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen mit technisch hervorragend ausgestatteter Infrastruktur. Wir betreuen rund 7.000 Wohnungen und engagieren uns erfolgreich für den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen. Objektbewirtschaftung und die Fremdverwaltung gehören ebenso zu unseren Aufgaben. Es erwarten Sie flexible Arbeitszeiten sowie individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten. Die Vergütung und Nebenleistungen erfolgen gem. TVöD.



Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung

mit Angabe Ihrer Einkommenserwartung per Post oder an bewerbung@uws-ulm.de.
Bewerbungsfrist bis 08.10.2017.



Neue Straße 100 | 89073 Ulm | T 0731 161-7502

Weitere Informationen unter www.uws-ulm.de

Ihre Zukunft bei der HWG -

Arbeiten beim führenden Wohnungsunternehmen



Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) bewirtschaftet rund 17.800 Wohnungen und 300 Gewerbe in Halle (Saale) und ist damit eines der größten kommunalen Wohnungsunternehmen Mitteldeutschlands. Vertrauen und Verlässlichkeit gegenüber unseren Mietern, Partnern und Mitarbeitern prägen unser Handeln. Wir gehen auf die veränderten Ansprüche unserer Mieter ein. Deshalb sanieren wir jährlich rund 500 Wohnungen und deshalb bilden wir unsere rund 240 Mitarbeiter stetig fort.

Wir suchen zum 01.01.2018:

Abteilungsleiter Personal/Organisation/IT (m/w)

Ihre Aufgaben:

- fachliche und disziplinarische Leitung eines kleinen Teams von Generalisten und Spezialisten
- Unterstützung und Beratung der Geschäftsführung und unserer Führungskräfte in allen personalrechtlichen Fragestellungen
- konstruktive Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat
- Konzeption und Implementierung moderner HR-Instrumente sowie Auf- und Ausbau einer zeitgemäßen Personalentwicklung
- Aufbereitung und Erstellung des monatlichen Personalcontrollings und Koordination der Personalplanung
- Umsetzung zukunftsweisender IT-Lösungen und Impulsgeber für die Optimierung und Weiterentwicklung bereichsübergreifender Prozessabläufe und dadurch Verantwortung einer kontinuierlichen Organisationsentwicklung
- Organisation und Durchführung von Projekten in Ihren zentralen Aufgabengebieten

Sie verfügen über:

- abgeschlossenes Hoch- oder Fachhochschulstudium, z. B. BWL, Wirtschaftsinformatik o. Ä., oder äquivalente Ausbildung mit nachweisbaren Schwerpunktqualifizierungen
- mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise mit Führungs- und Projekterfahrung, in einer vergleichbaren Position
- ausgeprägte analytisch-konzeptionelle Fähigkeiten sowie eine eigenständige, zielorientierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise
- anwendungssichere IT-Kenntnisse und hohe Affinität zur Steuerung bereichsübergreifender IT-Projekte
- stetiges Interesse, im Hinblick auf die sich ständig verändernden Anforderungen der Prozess- und IT-Landschaft
- Kommunikationsstärke und souveräner Auftritt auf unterschiedlichen Hierarchieebenen
- transparente, wertschätzende und respektvolle Mitarbeiterführung sowie die Fähigkeit, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Veränderungsprozessen zu begleiten

Wir bieten Ihnen:

- zukunftssicheren Arbeitsplatz mit hoher Eigenverantwortung und Gestaltungsspielraum
- kurze Entscheidungswege
- faire Vergütung
- gutes Arbeitsklima mit Teamgeist

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an: Gunter Becker Managementberatung GmbH, Herrn Gunter Becker, Prinzregentenstr. 90, 10717 Berlin oder per E-Mail an: gbecker@gunter-becker.de

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH • Hansering 19 • 06108 Halle (Saale) • www.hwgmbh.de

Kommunikationsstarke Führungskraft mit Weitblick gesucht!

Die WOGEDO ist eine der größten Wohnungsgenossenschaften Düsseldorfs und bietet ihren Mitgliedern über 4.500 Wohnungen zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis sowie überdurchschnittlichen Service. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n Nachfolger/in

Leiter/in Rechnungswesen

Ihre Aufgaben:

- » Verantwortung für die laufende Buchhaltung, die Erstellung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses (HGB) sowie der Steuerbilanz
- » Finanz- und Liquiditätsplanung
- » Führung eines qualifizierten Teams von sechs Mitarbeitenden
- » Laufende Optimierung und Weiterentwicklung der Prozesse
- » Ansprechpartner/in für Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft sowie Banken
- » Direkte Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Ihr Profil:

- » Wirtschaftswissenschaftliches Studium oder eine Ausbildung zur/zum Bilanzbuchhalter/in
- » Hohe fachliche Beratungskompetenz mit ausgezeichneten Kenntnissen im Handels- und Steuerrecht
- » Mehrjährige Erfahrung in leitender Funktion im Bereich Rechnungswesen, idealerweise in der Wohnungswirtschaft
- » Organisationsstarke Führungspersönlichkeit mit überzeugenden kommunikativen Fähigkeiten
- » Eigenverantwortliches und unternehmerisches Handeln

Wir bieten Ihnen einen attraktiven und langfristig angelegten Arbeitsplatz, für den Prokura vorgesehen ist. Die tägliche Zusammenarbeit ist von einem Miteinander auf Augenhöhe geprägt. Reizt es Sie, die Zukunft einer modernen und erfolgreichen Genossenschaft mitzugestalten? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung bis zum 30.09.2017 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an bewerbung@wogedo.de. Die Besetzung der Stelle erfolgt in Zusammenarbeit mit der Organisationsberatung Hangele & Bissels.

WOGEDO Gleiwitzer Straße 8 | 40231 Düsseldorf | Telefon 0211 22900-0 | Fax 0211 2290099-80 | info@wogedo.de | www.wogedo.de

HAUFE.

NEUE TRENDS IM GEBÄUDEMANAGEMENT



ISBN 978-3-648-10266-4
 Bestell-Nr. E16047
 Print: € 49,- [D]

AKTUELLE LÖSUNGEN UND ZAHLENMATERIAL

Der Markt für Facility Management wächst stetig und damit gewinnen Facility Services an Bedeutung. In diesem Handbuch werden sowohl Zukunftsthemen wie z. B. Building Information Modeling (BIM), Smart Building, Energiemanagement und Digitalisierung, als auch klassische Themen wie Internationalität, Catering, Gebäudehygiene und integrierte Services behandelt.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:

www.haufe.de/fachbuch
 0800 5050445 (Anruf kostenlos)
 oder in Ihrer Buchhandlung

MIETRECHT

BGB § 130 Abs. 1 S. 2

Widerruflichkeit einer ordentlichen Kündigung und deren Rechtsfolgen

Die Rechtsfolgen einer Kündigung können nach dem Zeitpunkt ihres Zugangs weder einseitig widerrufen noch zurückgenommen werden.

LG Berlin, Urteil vom 1.9.2016, 6 O 70/16

Bedeutung für die Praxis

Die Rechtsfolgen einer Kündigung können nach dem Zeitpunkt ihres Zugangs weder einseitig widerrufen, noch zurückgenommen werden (§ 130 Abs. 1 Satz 2 BGB). Allerdings haben die Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit die Möglichkeit, den Eintritt der Rechtsfolgen einer bereits wirksam gewordenen Kündigung durch - einverständliche - Vereinbarung aufzuheben bzw. zu beseitigen. Bei der Beurteilung der Wirkungen einer solchen Vereinbarung ist danach zu unterscheiden, ob diese vor Ablauf der Kündigungsfrist, also vor Beendigung des Mietverhältnisses, getroffen worden ist oder erst danach. Einigen sich die Mietparteien während des bestehenden Mietverhältnisses darauf, die Wirkungen der Kündigung aufzuheben, so schließen sie damit einen Vertrag des Inhalts, dass sie sich gegenseitig so behandeln wollen, als wenn die Kündigung nicht erfolgt wäre. Der gekündigte Vertrag bleibt damit, wenn und soweit keine Veränderung vereinbart wurden, zu den bisherigen Bedingungen unverändert in Kraft.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 241, 242, 535, 538

(Farb-)Wünsche des Mieters

Obliegt dem Vermieter die Schönheitsreparaturlast, ist er zur Beseitigung vorhandener Dekormängel den (Farb-)Wünschen des Mieters verpflichtet, sofern ihm keine Mehrkosten entstehen oder sonstige schutzwürdige Interessen entgegenstehen.

LG Berlin, Beschluss vom 23.5.2017, 67 S 416/16

Bedeutung für die Praxis

Die Wohnung als verfassungsrechtlich geschützter, räumlicher abgegrenzter Bereich zur eigenverantwortlichen und selbstbestimmten Lebensgestaltung gebietet es, dem Mieter einen weitgehenden Ermessensspielraum in Bezug auf sein Gebrauchsrecht und damit auch die geschmackliche Dekoration der Mieträume zuzubilligen, solange berechnete Vermieterinteressen dem nicht entgegenstehen. Hiervon erfasst ist insbesondere die farbliche Gestaltung der Wohnräume - auch im Rahmen durch den Mieter durchzuführender Schönheitsreparaturen, bei denen sogar eine extreme Farbwahl zulässig ist. Diese grundrechtlich basierte Wertungsprämisse beschränkt sich nicht nur auf den Fall, in dem der Mieter rechtswirksam durch individual- oder formularvertraglich erfolgte

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB § 130 Abs. 1 S. 2
Widerruflichkeit einer ordentlichen Kündigung und deren Rechtsfolgen
- 77 BGB §§ 241, 242, 535, 538
(Farb-)Wünsche des Mieters
- 78 BGB §§ 556 ff.
Straßenreinigung und Grundsteuer
- 78 BGB §§ 546, 550, 578
Erhöhung der Miete oder Ausübung eines Optionsrechts



WEG-RECHT

- 79 WEG §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1
Aufstellen und Eingraben von Pflanzkübeln
- 79 WEG §§ 10 Abs. 4, 23, 43 Nr. 4
Änderungsbeschluss hinsichtlich der Kostenverteilung
- 79 WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4; BGB § 556
Bestimmtheitsgrundsatz: bestimmte Verweisung auf unbestimmtes Dokument



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!

Überwälzung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Vielmehr hat sie im Wege einer Ausstrahlungswirkung über das generell im Mietverhältnis zwischen den Parteien nach den §§ 241 Abs. 2, 242 BGB geltende Gebot, auf den jeweils anderen Vertragspartner Rücksicht zu nehmen, auch dann Berücksichtigung zu finden, wenn der Vermieter entsprechend des gesetzlichen Regelfalls die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat. Letzterer ist daher nicht berechtigt, Schönheitsreparaturen in eigenwilliger Farbgebung auszuführen, sondern hat Wünschen des Mieters nachzukommen, sofern für ihn keine Mehrkosten oder eine sonstige Beeinträchtigung berechtigter Interessen entstehen. Andernfalls führte dies zu dem wirtschaftlich sinnlosen Ergebnis, dass der Vermieter seine Schönheitsreparaturpflicht durch einen Anstrich erfüllt, der Mieter diesen aber erneut überstreicht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 556 ff.

Straßenreinigung und Grundsteuer

Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen ist unzulässig.

BGH, Beschluss vom 24.1.2017, VIII ZR 285/15

Bedeutung für die Praxis

Maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist. Im Hinblick auf die Differenzierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen ist die Nachvollziehbarkeit grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter eine Aufschlüsselung vornimmt, die den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs in § 2 der Betriebskostenverordnung entspricht. Eine weitere Aufschlüsselung nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer ist dann nicht erforderlich. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen, etwa von Kosten für Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Nr. 8 des Kostenkatalogs) mit Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12) oder von Kosten der Wasserversorgung (Nr. 3) mit Kosten der Beleuchtung (Nr. 11) ist hingegen unzulässig. Eine Ausnahme hat der BGH lediglich bezüglich der – sachlich eng zusammenhängenden – Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist. Es kommt für die Beurteilung der formellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht darauf an, ob der Mieter durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelbeträge jeweils auf die Grundsteuer und die Kosten der Straßenreinigung entfielen. Denn diese Angaben sollen dem Mieter gerade durch die Zusammenstellung der Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung übermittelt werden; es ist nicht Aufgabe des Mieters, sich diese Angaben erst aus den Belegen selbst herauszusuchen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 546, 550, 578

Erhöhung der Miete oder Ausübung eines Optionsrechts

Eine einseitige, auf die Erhöhung der Miete oder die Ausübung eines Optionsrechtes gerichtete, Willenserklärung wird nicht Bestandteil des (schriftlichen) Mietvertrages und unterfällt deshalb auch nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB.

OLG Dresden, Urteil vom 22.2.2017, 5 U 961/16

Bedeutung für die Praxis

Die Mieterhöhungserklärung aus dem Schreiben der Vermieter lässt die Schriftform des Mietvertrages nach § 550 S. 1 BGB unberührt, weil sie ihrerseits als einseitige, auf die Erhöhung der Miete gerichtete Willenserklärung der Vermieter nicht Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung wird und damit auch nicht dem Schriftformerfordernis unterfällt. Ebenso lassen die Optionsausübungserklärungen der Mieter die gesetzliche Schriftform unberührt, weil sie als einseitige, auf die Verlängerung des Vertrages gerichtete Erklärungen nicht Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung sind und demzufolge nicht der Regelung des § 550 S. 1 BGB unterfallen.

Aus dem Vortrag der Vermieter zur Rückgabe eines Raumes durch die Mieter ergibt sich kein schlüssiges Vorbringen zu einem Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform. Zwar ist es zur Wahrung der gesetzlichen

Schriftform aus § 550 S. 1 BGB grundsätzlich erforderlich, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus der Vertragsurkunde ergeben.

Aus dem Vorbringen der Vermieter ergibt sich aber bereits nicht, dass im Zusammenhang mit der Rückgabe des Raumes durch die Mieter der Mietvertrag mündlich abgeändert wurde. Die Rückgabe eines Teils des Mietobjektes an den Vermieter ist ein tatsächlicher Vorgang, der nicht zwingend mit einer vertraglichen Änderung verbunden sein muss. Auch wenn man aber die Rückgabe des Raumes dahingehend interpretiert, dass das Mietverhältnis in Bezug auf die Größe des Mietobjektes im Sinne einer Begrenzung auf den Raum abgeändert werden sollte, ergibt sich daraus noch kein Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform. Beurkundungsbedürftig wäre die damit verbundene Änderung des Mietvertrages nur dann, wenn sie sich als vertragswesentlich darstellen würde. Im Einzelfall ist nämlich die Vereinbarung über die Nutzung von Nebenflächen oder -räumen nicht beurkundungsbedürftig, wenn diese von untergeordneter Bedeutung für den Mietzweck sind. Dem unstrittigen Sachvortrag der Parteien im vorliegenden Falle lässt sich entnehmen, dass es sich bei dem Raum um eine Nebenfläche von untergeordneter Bedeutung für den Mietzweck handelte, so dass eine sich auf ihn beziehende Vertragsänderung nicht nach § 550 S. 1 BGB beurkundungsbedürftig war.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1

Aufstellen und Eingraben von Pflanzkübeln

Das Aufstellen von Pflanzkübeln auf der Terrasse stellt in einer Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig keine bauliche Veränderung dar, wenn diese nach ihrer Beschaffenheit beweglich sind. Auch ein in das Erdreich bis zum oberen Rand eingegrabener Pflanzkübel mit einem Apfelbaum im Bereich der Terrasse stellt keinen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG dar, wenn konkrete Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind und die übrigen Wohnungseigentümer der Erdgeschosswohnungen ihrerseits zahlreiche Gestaltungsmaßnahmen wie z. B. Heckenanpflanzungen vorgenommen haben.

AG Pinneberg, Urteil vom 6.6.2017, 60 C 2/17

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung ist großzügig in puncto bauliche Veränderung. Der eingegrabene Pflanzkübel macht den Baum zur „beweglichen Sache“. Wenn vom „unterirdischen“ Pflanzkübel praktisch nichts mehr zu sehen ist, hat man es mit einem konfliktträchtigen Kriterium zu tun. Wie soll der Nachbar - ohne Hausfriedensbruch, Auskunftsanspruch etc. - feststellen, ob der Baum (noch) in einem (intakten) Kübel wächst? Wird der Baum zur baulichen Veränderung, sobald der Kübel „gesprengt“ wurde vom Wurzelwerk oder durch aktives Tun des Sondereigentümers? Im Ergebnis sollten Nachbarn nicht jede Veränderung im Garten zum Anlass nehmen, hierin eine bauliche Veränderung zu sehen, die einen optischen Nachteil darstellt. Das Aufrechterhalten des Status quo ist kein Selbstzweck.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 4, 23, 43 Nr. 4

Änderungsbeschluss hinsichtlich der Kostenverteilung

Beinhaltet die Gemeinschaftsordnung eine sog. Öffnungsklausel und fasst eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Beschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels dahin, dass künftig die Kostenverteilung nach der tatsächlich genutzten Wohnfläche erfolgen soll, ist dieser Beschluss im Anfechtungsverfahren für unwirksam zu erklären. Ihm fehlt die inhaltliche Bestimmtheit, da nicht ersichtlich ist, was unter der tatsächlich genutzten Wohnfläche zu verstehen ist, und ob etwa leerstehende Wohnungen auch darunter fallen. Eine Beschlussfassung über aufwändigere Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer von der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme ausgehen durften. Hierzu ist es i. d. R. erforderlich, Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen.

LG Frankfurt (Oder), Urteil vom 21.11.2016, 16 S 85/16

Bedeutung für die Praxis

Die Quadratmeterzahl bei der beschlossenen Kostenverteilung nach der tatsächlich genutzten Wohnfläche ist den Wohnungseigentümern bereits dann unbekannt, wenn die Vorstellungen hierüber unterschiedlich sind; vgl. hierzu auch AG Oberhausen, Urteil vom 21.2.2012, 34 C 7/10, ZMR 2012, 487.

Der Beschluss muss daher Festlegungen dazu enthalten, welche Quadratmeterzahlen als Gesamtfläche und welche Quadratmeterzahlen als Einzelfläche für jedes einzelne Objekt für jeden Wohnungseigentümer maßgeblich sind.

Grundsätzlich sind mindestens drei Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen. Entbehrlich ist dieses Prozedere z. B. bei festen Honorarsätzen bei Anwälten nach dem RVG. Ebenfalls entbehrlich ist es, wenn die Wohnungseigentümer aus anderen Gründen - etwa nach der Auseinandersetzung mit einem detaillierten Preisspiegel eines Architekten oder Ingenieurs - von der Angemessenheit des Vertragsangebots zur beschlossenen Maßnahme ausgehen konnten.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4; BGB § 556

Bestimmtheitsgrundsatz: bestimmte Verweisung auf unbestimmtes Dokument

Es wäre bei Belegeinsicht durch die vom vermietenden Wohnungseigentümer bevollmächtigte Sondereigentumsverwalterin ohne weiteres möglich gewesen, die Wartungsverträge, Dienstleistungsverträge etc. zu sichten sowie die vertraglich geschuldeten Honorare in die Betriebskostenabrechnung einzusetzen. Ob es hierfür bereits entsprechende Rechnungen gibt oder ob diese bezahlt wurden, wäre nach dem Leistungsprinzip (wie es im Wohnraummietrecht gilt) ohne jede Bedeutung.

Die Verweisungstechnik im Beschluss der Wohnungseigentümer, wonach auf ein präzise in Bezug genommenes Schreiben Bezug genommen wird, entspricht nur ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn dieses Schreiben selbst bestimmt genug formuliert ist.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 5.7.2017, 539 C 44/16

Bedeutung für die Praxis

Der BGH (Urteil vom 8.4.2016, V ZR 104/15) hat bestätigt, dass im Beschluss zur näheren Erläuterung auf bestimmte Urkunden oder Schriftstücke verwiesen werden darf.

Das präzise in Bezug genommene Schreiben muss unabhängig davon, ob es zum Bestandteil der Versammlungsniederschrift gemacht wurde, selbst dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen.

Ein solches Schreiben muss etwa klar sagen, welche Forderungen aus welcher Rechnung (Betrag, Datum) welchen Ausstellers gemeint sind. Bei objektiv-normativer Auslegung des Beschlusses muss sich erschließen, was vom Ermächtigten gegenüber der Ex-Verwalterin zu wessen Gunsten im eigenen oder fremden Namen geltend gemacht werden sollte.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

20

Seriell bauen, Kosten senken

Das serielle Bauen wird zurzeit intensiv als Möglichkeit diskutiert, die Baukosten zu senken. Die Höhe des Einsparpotenzials ist allerdings schwer zu beziffern, weil die Datenlage in Deutschland noch dünn ist. Bisher gibt es nur wenige Wohnungsunternehmen, die sich näher mit dem seriellen Bauen befassen. Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat nun für den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und für den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) die „Marktstudie 2017 Serielles Bauen“ durchgeführt (siehe auch S. 26 in dieser DW).

Sie kommt zu dem Schluss, dass bei konsequenter Umsetzung mithilfe des seriellen Bauens bis zu 20% der Baukosten gespart werden könnten. Dabei werden unter seriellen Bauen zum einen die Serienfertigung bestimmter Elemente und zum anderen der Bau von Typenhäusern verstanden.

In Schweden hat die Swedish Association of Public Housing Companies (SABO) schon 2011 das Kombohus, ein Typenhaus in drei Ausführungen, entwickelt. Seitdem sind dort rund 6.200 Wohnungen in diesen Häusern entstanden. Die durchschnittliche Ersparnis beim Bau liegt bei 25% im Vergleich zum üblichen Marktpreis. Die Umsetzung dauert im Schnitt 18 Monate weniger als bei Gebäuden in konventioneller Bauweise.



Quelle: SABO

Typenhaus „Kombohus Bas“

„Seriell Bauen ist nicht für jedes Grundstück und jedes Projekt geeignet. Aber vielerorts kann es dazu beitragen, die Baukosten zu senken. Gerade im Bau von Typenhäusern liegt viel Potenzial, das deutsche Wohnungsunternehmen bisher kaum nutzen“, erklärt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte. „Um die Akzeptanz zu erhöhen, wären weitere Forschungen und Erfahrungen nötig. Außerdem müssten alle Länder ihre Bauordnungen anpassen und Typengenehmigungen ermöglichen. Hierfür wäre eine entsprechende Musterbauordnung des Bundes ein wichtiger Schritt.“

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Trampe (UT)
Chefredakteurin
ulrike.trampe@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



Monika Glück
Grafikerin
monika.glueck@haufe-lexware.com
Telefon: 0931-2791-620



Jana Schulz
Redaktionsassistentin
jana.schulz@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.mediacyber.haufe.de

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 €. Abonnementskündigungen 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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt
noch mehr Regulierung



Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2018

MODERNE FASSADEN MIT BALKONVERGLASUNG.

Offen für alle Möglichkeiten.

Transparenter Schall- und Wetterschutz -
variabel und komplett zu öffnen. Ganz nach
Bedarf, ganz Solarlux.

solarlux.de

VORHANGFASSADEN

GLAS-FALTWÄNDE

SCHIEBE-SYSTEME

BALKONVERGLASUNGEN