

Die Wohnungswirtschaft

DW

74. Jahrgang

03 / 2021

Digitali-
sierungsstau:
Bremst die
Verwaltung das
Bauen aus?

Seite 58

Thema des Monats

08

Schallschutz im Quartier: Städte-
bauliche Lösungen gegen Lärm

22

Badgestaltung für alle Lebens-
lagen: Was macht gute Bäder aus?

62

Digitale Vertreterversammlung:
Erfahrungen und Erfolgsfaktoren





DITA – Die digitale Video- Gegensprechanlage von Intratone

- ✔ Einfache, schnelle und kostengünstige Installation und Inbetriebnahme
- ✔ Bequeme Fernverwaltung von Namensanzeigen, Zugangscodes und Transpondern über die Intratone Verwaltungswebseite
- ✔ Klingelsignale über das Festnetztelefon, Smartphone oder Tablet annehmen und per Tastendruck die Haustür öffnen
- ✔ Code-Tastatur online verwalten und Kurzzeit-Zugänge für Dienstleister erstellen
- ✔ Als Aufputz- oder Unterputzvariante in verschiedenen Größen und Ausführungen erhältlich

Abbildungen können vom Original abweichen.

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf www.intratone.de/gegensprechanlagen



Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de



EDITORIAL

Das Modulbad als Wellness-tempel

„Alexa, schließe den Klodeckel.“ Was sich zunächst nach Beziehungsretter anhört, könnte schon bald normaler Alltag in unseren Bädern sein. Nicht nur Musik oder Licht lassen sich per Sprachbefehl steuern, smarte Gadgets machen auch vor dem stillen Örtchen nicht halt. Ein Wohlfühl-Badezimmer, und dabei können auch Apps und Sprachsteuerung unterstützen, gehört für viele Menschen zum modernen Lebensgefühl. Im privaten Bereich sind hier kaum Grenzen gesetzt. Im Geschosswohnungsbau bestimmt vor allem die Praktikabilität (und Bezahlbarkeit!) das Baddesign und bietet dennoch so viel Wellness wie möglich. Schon mit einem kleinen Fenster im Bad lässt sich eine Mietwohnung zum Beispiel deutlich aufwerten und entsprechend werden die Grundrisse von Neubauten geplant. Ob modular oder barrierearm – den Komfort, den Küche und Wohnzimmer bieten und der dort heute selbstverständlich ist, ermöglichen gute Planung und universelles Design auch im Badezimmer. Mehr dazu in unserem Thema des Monats ab Seite 22.

Spannende Themen gibt es bei uns nicht nur zum Lesen: Am 23. März findet der erste Haufe Summit Real Estate in Hamburg statt. Dieses neue Format greift Zukunftsthemen auf. Führende Köpfe der Branche diskutieren in Gesprächsrunden und Sie können sich virtuell mit Zugangscodes dazuschalten: Per Livestream sind Sie mittendrin und haben die Möglichkeit, sich auch aktiv einzubringen. Mehr dazu unter www.summit.haufe.de. Ich freue mich auf Sie!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Beratung
Gutachten/Studien



»Moderne
Badgestaltung!
Barrierearm oder -frei?!
Bei der Wunschliste
Ihrer Mieter ganz weit
oben!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

22



14



Bremen macht blau: Beim gemeinschaftlichen Wohnprojekt „Blauhaus“ in der Überseestadt steht der Inklusionsgedanke im Mittelpunkt

STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Es wird (zu) laut in der Stadt**
Stadt- und Quartiersplanung
- 14 **So geht Inklusion!**
Gemeinschaftliches und inklusives Wohnen

BAUEN UND TECHNIK

- 18 **Meldungen**
- 22 **Das Bad – Raum für alle?**
Zeitgemäße Badgestaltung
- 24 **Stille Orte mit Geschichte**
Das Badezimmer im Laufe der Zeit
- 28 **Bäder für alle**
Zeitgemäße Technik und Gestaltung durch Universal Design
- 32 **Weg mit den Barrieren im Bad**
Bäder für alle Lebenslagen
- 38 **Moderne Bäder aus der Fabrik**
Individuell und in Serie
- 42 **Smart Home im Bad: Gut geplant ist halb gewonnen**
Digitale Technologien
- 46 **Energieautark dank Sonnen- und Erdwärme**
Wohnen 4.0 mit pauschalen Warmmieten
- 50 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 52 **Meldungen**
- 56 **Neustart für den solaren Mieterstrom**
EEG-Novelle bringt Verbesserungen
- 58 **Die Zukunft dauert noch**
Bremst die Verwaltung das Bauen aus?
- 62 **Die digitale Vertreterversammlung**
Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren



THEMA DES MONATS

TDM Zeitgemäße Badgestaltung

Früher schlichte und funktionale Nasszelle, später dank der schrillen Farbgebungen eine Herausforderung für die Sinne. Doch im modernen Badezimmer ist längst Ruhe eingeleitet. Es entwickelt sich beständig weiter in Richtung Wellness-Oase. Und diese ist nicht nur smart, barrierefrei oder vorgefertigt, sondern dank Universal Design vor allem eins: Für alle.

- 66 **Fliegender Wechsel mit digitalen Schlüsselprozessen**
Digitales Mieterwechsel-Cockpit
- 70 **Angemessene Eigenkapitalverzinsung**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 74 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 77 **Mietrecht**
- 78 **WEG-Recht**

- 80 **Letzte Seite, Impressum**

56



Seit Beginn des Jahres ist es in Kraft: das novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz. Es bringt einige Verbesserungen für solaren Mieterstrom



BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für
Projekt- und Hochhausmodernisierung,
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand -
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:
www.blome.org

Stadt und Quartier

Online-Bürgerbeteiligung für Duisburger Areal



Zwischen Dezember 2020 und Januar 2021 konnten sich die Duisburger online an der Bewertung der sieben Planungsentwürfe für das Areal „Am Alten Güterbahnhof“ beteiligen. Im März will die Jury des Planungswettbewerbs den Sieger küren, dessen Entwurf als Grundlage für die Bebauung dient. Die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH rechnet damit, dass der Bebauungsplan 2023 Rechtskraft erlangt.



„Vitalquartier“ in Hannover ist fertig

Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG hat das „Vitalquartier“ im Stadtteil Mittelfeld fertiggestellt. Die 64 Wohnungen dienen als Wohn- und Lebensraum für Jung und Alt. Das Quartier bietet seinen Bewohnern unter anderem Sport- und Freizeitangebote, Kitas, Schulen, Pflegeangebote und einen Concierge-Service.



Aufwertende Quartiersentwicklung

An der Lübecker Straße in Bocholt hat die Bocholter Heimbau eG mit einem ergänzenden Neubau und einer denkmalrechtgerechten Modernisierung 15 weitere Wohneinheiten für eines ihrer größten Quartiere geschaffen und es behutsam aufgewertet. Die neuen Einheiten entstanden auf einer Freifläche zwischen einer für die 1950er Jahre typischen Nachkriegsbebauung, deren Klinkerfassade aufgegriffen wurde, um den Neubau architektonisch in das bestehende Quartier einzugliedern. Wichtig war der Genossenschaft dabei, dass Mieter auch im hohen Alter möglichst lange im Quartier leben können. Begleitende Serviceleistungen, wie das Angebot von E-Fahrrädern sowie Ladeplätzen, runden das Angebot ab.

Förderaufruf: Projekte für den Klimaschutz gesucht

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung suchen im Rahmen des Programms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ Projekte, die öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen enthalten und damit einen Beitrag zu mehr Klimaschutz leisten. Bis zum **15. März 2021** können Projektvorschläge eingereicht werden.

Weitere Infos unter www.bbsr.bund.de/klima-raeume

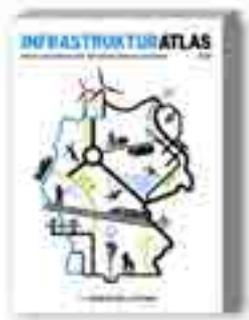
Wächst mit den Anforderungen: von XS bis XXL.



Flexibel, modular, skalierbar: All das ist WOWIPOINT, das webbasierte ERP-System von Dr. Klein. Egal, ob Ihre Anforderungen an ein ERP-System von XS bis XXL reichen, WOWIPOINT wächst mit Ihren Ansprüchen. Neben einem umfangreichen Grundmodul stehen Ihnen zahlreiche Zusatzmodule zur Verfügung: Von der Mitgliederverwaltung über die WEG-Verwaltung bis zu mobilen Apps können Sie passende Module ganz einfach hinzufügen, um neue Geschäftsprozesse anzubinden.

Erfahren Sie mehr unter www.drklein-wowi.de/wowipoint

DR. KLEIN



Daten und Fakten über öffentliche Räume und Netze

Heinrich-Böll-Stiftung:
Infrastrukturatlas, 50 Seiten,
kostenloser Download unter
www.boell.de

Das Werk verdeutlicht, was Infrastrukturen, wie das Gesundheitswesen, leisten sollen, wie sie nachhaltig gestaltet und langfristig verbessert werden können.

Brunnenviertel: Erfolgreiches Quartiers- management

Seit 2004 engagiert sich die Berliner Degewo AG im Brunnenviertel im Stadtteil Berlin-Wedding im Bezirk Mitte. Aus einer Gegend mit hoher Arbeitslosigkeit und Wohnungsleerstand wurde im Zusammenspiel von Bund, Land, Bezirk und Wohnungswirtschaft ein stabiles Quartier. Zum Jahresende 2020 wurde es daher aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ entlassen. Um weiterhin für ein stabiles Wohnumfeld und zufriedene Bewohner sorgen zu können, will die Degewo mit der „Waschküche“ einen Treffpunkt für die Bewohner schaffen. Das Nachbarschaftliche soll damit weiterhin gestärkt, die Identifikation der Bewohner gefördert und ein lebenswertes Quartier erhalten bleiben.

Weichen für Quartierserschließung „Weit in Hollerbusch“ in Neubrandenburg gestellt

Neben dem Wohngebiet Malerviertel in Neubrandenburg haben die Stadt und die Stadtvertretung eine circa 16,5 ha große Fläche zur Wohnbebauung ausgewiesen. Die städtische Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (Neuwoges) plant die abschnittsweise Erschließung des Gebietes zur Bebauung mit Einfamilienhäusern. Ob auch Mehrfamilienhäuser entstehen können, muss zunächst im konkreten Planungsverfahren untersucht werden. Die ersten Grundstücke sollen ab 2024 bebaut werden können.



10.000 €

können Architekten beim „#max45“-Preis der BDA Landesverbände gewinnen. Mehr Informationen unter www.bda-niedersachsen.de

Quartier „Mein Falkenberg“ in Lichtenberg wächst

203 Wohnungen für Singles, Paare und Familien baut die Gewobag Wohnungsbau-AG bis Ende 2022 im Quartier „Mein Falkenberg“ in Berlin-Lichtenberg. Mehr als 600 Haushalte sollen hier insgesamt Platz zum Wohnen und Leben haben. Die Gewobag gestaltet das Neubauquartier in Zusammenarbeit mit der Gesobau AG und der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH. Neben Grünanlagen und Spielplätzen sollen auch Pkw-Stellplätze, Gewerbeflächen und Einkaufsmöglichkeiten entstehen.



Nach 2016 und 2018 war der Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung 2020 zum dritten Mal ausgelobt worden und hat sich über die Grenzen Bremens hinaus etabliert

Gewoba verleiht dritten Gewoba-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung

„Ich bin, wo ich wohne! Sind städtische Quartiere die Sozialräume der Zukunft?“ Unter diesem Titel hat die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen den dritten Gewoba-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung ausgelobt. Studierende der Sozialwissenschaften waren aufgefordert, ihren Beitrag zu diesem Thema einzureichen. 3.000 € erhielt Hannah Niemand von der Bauhaus Universität Weimar für ihre Masterarbeit „Von Gemeinschaft und Gemeinschaftsorten im geförderten und kommunalen Wohnungsbau Wien“. Die Jury hat sich darüber hinaus für zwei zweite Preise entschieden. Diese sind mit jeweils 1.000 € ausgezeichnet und gingen an Johanna Fleischer von der TU Berlin für ihre Masterarbeit „Wie kommt Vielfalt in die Stadt? Eine qualitative Studie zur Bildung heterogener Gemeinschaften durch die soziale Arbeit im Quartier“ sowie an Dr. Isabel Ramos Lobato von der TU Dortmund für ihre Dissertation „Gleich und gleich gesellt sich gern: Die freie Grundschulwahl und ihr Einfluss auf Quartier und Schule“.

Der „Gewoba-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung“ ist ein offener, nicht anonymisierter Ideenwettbewerb und wird 2022 erneut ausgelobt.

Reallabor in Stuttgart-Rot

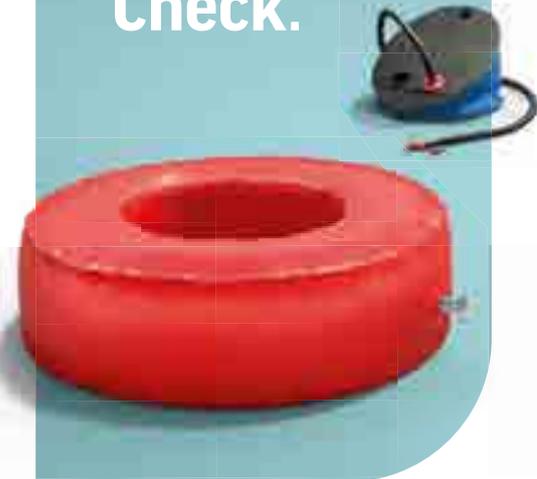
Die Vielfalt an Biografien, Herkunftsgeschichten und (Wohn-)Bedürfnissen macht das Quartier „Am Rotweg“ zu einem idealen Reallabor, in dem erprobt wird, wie bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen und quartiersbezogene Konzepte umgesetzt werden können. Gemeinsam mit Quartiersbewohnern, sozialen Partnern und Akteuren im Quartier soll ein Experimentier- und Aktionsraum geschaffen werden. Getragen wird das Projekt von der Baugenossenschaft Neues Heim eG in Kooperation mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG.



Sieben Ladestationen haben die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) und die Volkswagen Group Components in den sogenannten Steimker Gärten installiert. Die Bewohner des Quartiers können den Service zunächst kostenlos nutzen und ihre E-Fahrzeuge mit bis zu 22 kW laden. „Die Steimker Gärten wurden von Beginn an als Quartier für elektrische Mobilität gedacht und die Voraussetzungen für einen schrittweisen und bedarfsgerechten Ausbau der Ladeinfrastruktur geschaffen. Wir freuen uns, dass wir nun Elektromobilität und die Lademöglichkeiten in unserem Wohnquartier präsentieren können“, sagt Meno Requardt, Sprecher der VWI-Geschäftsführung.



Maximale Flexibilität: Check.



Mit WOWI PORT binden Sie neue Geschäftsprozesse ganz einfach an. Denn neben einem umfangreichen Grundmodul sorgen zahlreiche Zusatzmodule für maximale Flexibilität:

- Mitgliederverwaltung
- WEG-Verwaltung, inkl. Sondereigentumsverwaltung
- Fremdverwaltung
- Immobilienvermietungsportal WOWIRENT
- Mobile Apps WOWIGO
- Dokumentenmanagement
- Erweiterte Analyse- und Auswertungsvarianten
- Anbindung von Partnerlösungen
- Konzernmanagement
- Kommunikation mit WOWICONNECT

Erfahren Sie mehr unter www.drklein-wowi.de/wowiport

DR. KLEIN

STADT- UND QUARTIERSPLANUNG

Es wird (zu) laut in der Stadt

Mit dem Wunsch nach Verdichtung und kompakten Siedlungen gewinnt die Lärmproblematik in Städten an Brisanz: Urban und ruhig zugleich wohnen wird zur Herausforderung für Stadtplanung und Wohnungsunternehmen.

Von Kristina Pezzei

Quadratur des Kreises?“, fragt das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in der Unterzeile eines Seminartitels zum Bauen in lauten Lagen. Ob diese Frage rhetorisch gemeint ist, bleibt offen – vielmehr erfasst sie mit den drei Worten exakt ein Problem, das Stadtplaner, Projektentwickler und Wohnungsunternehmen als Bauherren und Bestandhalter in seiner Komplexität vor wachsende Herausforderungen stellt: Je dichter die Stadt wird, umso lauter wird sie. „Lärm ist die gravierendste Umweltbeeinträchtigung in deutschen Städten“, sagt Thomas Preuß, der am Difu für Umweltbelange zuständig ist. Diese Beeinträchtigung gewinnt an Dynamik: Schließlich wird es mit jedem neuen Quartier, mit dem Schließen jeder Baulücke noch lauter.

Lärm macht krank. Dass die Belastung beispielsweise Herz-Kreislauf-Erkrankungen zur Folge haben kann, selbst wenn die Beschallung von Betroffenen nicht bewusst oder als nicht störend wahrgenommen wird, ist wissenschaftlich belegt. Abgesehen davon fühlen sich viele speziell durch Straßenlärm beeinträchtigt. „Bei unseren zweijährlichen Befragungen zum Thema Lärm erklären regelmäßig 75 % der Befragten, dass Straßenlärm sie am meisten stört“, sagt Thomas Myck, Lärmexperte beim Umweltbundesamt (UBA). Entsprechend haben Leitlinien und konkrete Vorschriften zum Lärmschutz in den vergangenen Jahrzehnten nach und nach Eingang in die Gesetz-

gebung gefunden. „Es entsteht kein Bebauungsplan mehr, in dem Lärm nicht thematisiert würde“, sagt Stefan Mundt von der Hamburger Senatsbehörde für Stadtentwicklung und Wohnen (siehe Interview mit Stefan Mundt).

Geballter Lärm

Die Hansestadt entschied sich vor etwa zwei Jahrzehnten, auf einem innerstädtischen Areal die Hafencity in einer Mischung aus Wohnen und Büro entstehen zu lassen – solche Hafensflächen gelten wegen ihrer zentralen Lage, zugleich reizvoll am Wasser gelegen, als besonders attraktiv für die Stadtentwicklung. In Offenbach und Mainz, Duisburg und Berlin genauso wie in zahlreichen weiteren Städten möchte man solche einst gewerblich geprägten Stadträume, die bisher nicht öffentlich zugänglich waren, neu für die Bevölkerung erschließen. „Gleichzeitig sind natürlich die Lärmeinwirkungen gerade in solchen Bereichen hoch“, verdeutlicht Difu-Experte Preuß den Konflikt.

In Ballungsräumen kristallisieren sich ähnliche Spannungsfelder auch an anderer Stelle heraus – zum Beispiel im Ruhrgebiet, einem von Autobahnen, Schnellstraßen und Zufahrtswegen durchzogenen Städtchen. „Man ist bei geplanten Nachverdichtungen ganz schnell an den gesetzlichen Lärmwerten“, sagt Andreas Müller, der im Stadtplanungsamt Essen die Bauleitplanung verantwortet. Allein in Essen betrage der motorisierte Individualverkehr 55 %, da sei es einfach zu laut in der Stadt. Müller arbeitet seit 30 Jahren in diesem Bereich und hat miterlebt,



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN



Neubau der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft in der Hamburger Hafencity. Sogenannte „Hafencity Fenster“ schützen die Bewohner vor Lärm



Bei der Planung der Siedlung Margarethenhöhe in Essen spielte Verkehrslärm noch keine Rolle. Heute schirmt ein Gebäudering das historische Areal von Lärm ab

wie das Thema Lärm an Bedeutung gewonnen hat: „Der Untersuchungs- und gutachterliche Aufwand ist exponentiell angestiegen“, sagt er.

Für ihre Gebiete erstellen Kommunen auf Basis der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie, die mit dem Bundesimmissionsschutzgesetz in deutsches Recht überführt wurde, Lärmkarten und auf deren Basis entsprechende Aktionspläne, die beispielsweise ruhige Gebiete im städtischen Raum festlegen. Verschiedene Vorschriften und Richtlinien widmen sich unterschiedlichen Lärmquellen; so ist beispielsweise für die heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bedeutsam, Gemeinden müssen Verordnungen zum Verkehrs- und Sportanlagenlärm beachten. Bei Bauvorhaben gehören Lärmgutachten zur Umweltprüfung. Für den Schallschutz geben verschiedene DIN-Normen Orientierungswerte.

Von der Vergangenheit lernen

Auf der Suche nach konkreten Möglichkeiten, Lärm bei und in Neubauprojekten zu mindern, lohnt ein Blick auf historische Siedlungen – zumindest, wenn es um die geometrische Anlage eines Viertels geht. Beispielhaft ist dies bei der vor mehr als 100 Jahren entstandenen Margarethenhöhe in Essen gelungen, einer denkmalgeschützten Gartenstadt-Siedlung. Ein Gebäudering um das mehr als 100 ha große Ensemble schirmt die innenliegenden Häuser vom Lärm der Umgebung ab. „Außen schützt innen“, fasst es Müller vom Essener Stadtplanungsamt zusammen. Freilich sei Verkehrslärm zu der Entstehungszeit der Sied- >



Exponierte Lage, Schiffsverkehr und (Neu-) Bau: In der Hamburger Hafencity mangelt es nicht an Lärmquellen

lung nicht so bedeutsam gewesen, schränkt er ein. Heute komme erleichternd für die Wohnbevölkerung hinzu, dass die Straßen und Wegeführung innerhalb der Siedlung so eng sind, dass schlicht nicht so viele Autos hindurchfahren können. Prinzipiell könne man auch bei heutiger Planung noch nach den damaligen Grundsätzen handeln, sagt Müller – und gibt zugleich zu bedenken: „Es gibt auch Außenwohnbereiche, die Richtwerten unterliegen und geschützt werden wollen.“ Ein Garten als grüne Ausgleichsfläche, die dauerhaft von Lärm beschallt ist, dient kaum der Erholung.

Gebäude gemäß ihrer Nutzung anordnen

An befahrenen Straßen lassen sich Konflikte durch geschlossene Gebäuderiegel reduzieren, die sensiblere Innenbereiche abschirmen; Nutzungen können

so angeordnet werden, dass Büros und Gewerbe auf der von Lärm belasteten Seite liegen, Wohnbereiche dieser Seite abgewandt. Wie das gelingen kann, zeigt ein Beispiel aus Ludwigsburg, an dem mehrere Wohnungsunternehmen beteiligt waren: Dort sollte ein ehemaliges Kasernengelände, das Rotbäumlesfeld, neu bebaut werden, vorrangig mit Wohnungen. Zur Hauptverkehrsstraße hin entstand ein Gebäuderiegel mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Er schirmt die Wohnbereiche dahinter genauso wie die grünen Innenbereiche des Viertels vom Straßenlärm ab. Um das Vorhaben wie gewünscht realisieren zu können, wählte die Stadt die Vorgehensweise über einen städtebaulichen Vertrag: Die inneren Grundstücke durften erst bebaut werden, nachdem der Lärmschirm am Rand fertig war.

INTERVIEW MIT STEFAN MUNDT

„Mit der Verdichtung der Stadt wird das Thema Lärm immer virulenter“



Stefan Mundt ist bei der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen für Umweltbelange zuständig. Im Interview spricht er über die Erfahrungen, die seine Behörde bei der Planung und dem Bau des lärmreichen neuen Stadtteils Hafencity gesammelt hat.

Herr Mundt, welche Rolle spielt das Thema Lärm in der Hamburger Stadtentwicklung und damit in Ihrer Behörde?

Lärm ist etwa seit Mitte der 1990er Jahre verstärkt ein Thema. Damals ist ein erster Orientierungsrahmen für Abwägungsentscheidungen erstellt worden. Mit der Verdichtung der Stadt ist das Thema dann immer virulenter geworden; inzwischen kommt kein Bebauungsplan mehr ohne eine Thematisierung von Lärmproblematiken aus. Wir haben zudem einen Lärmleitfaden Hamburg erstellt, bei dem wir Schallobergrenzen festlegen.

Mit der Hafencity hat sich Hamburg entschieden, einen neuen Stadtteil mitten ins Zentrum, aber auch in unmittelbarer Nähe zu Industrie und Gewerbe entstehen zu lassen. Wie sind Sie planerisch vorgegangen?

Die Ausgangsfrage war: Können wir die Hafencity nur für Büros bauen oder auch zum Wohnen? Denn wir wollten ja einen gemischten Stadtteil. Den Lärmkonflikt konnten wir dabei nicht nur über eine intelligente Ausrichtung der Gebäude lösen. Gleichzeitig war klar, dass wir so bauen mussten, dass Menschen bei mindestens teilweise geöffnetem Fenster schlafen können sollen, und so haben wir ein spezielles Fenster entwickelt: das Hafencity-Fenster.

Wie funktioniert das?

Die Grundidee basiert auf einem Zwei-Scheiben-System mit versetzten Öffnungsmöglichkeiten. Dazu kommen zusätzliche technische Schalldämpf-

möglichkeiten. Mit den Fenstern gelingt es so tatsächlich, den Schall im Rauminnern nachts auf einen Flüstererton zu dämpfen. Inzwischen werden diese speziellen Fenster auch bei anderen Vorhaben an lärmbelasteten Lagen angewendet – wobei an vielbefahrenen Straßen beispielsweise ja noch die Möglichkeit besteht, Räume entsprechend anzuordnen: Schlaf- und Kinderzimmer der Lärmquelle abgewandt.

Wer trägt die Kosten für die Spezialfenster?

Dafür kommen die Wohnungsunternehmen und Projektentwickler auf. Die Fenster sind zwar etwa eineinhalb- bis zweimal so teuer wie herkömmliche Schallschutzfenster. Aber ohne sie könnte manches Bauvorhaben schlicht nicht umgesetzt werden.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Kristina Pezzei.



Bei einem ähnlichen Vorhaben der Joseph-Stiftung in Bamberg verbindet eine transparente Lärmschutzwand zwei Gebäuderiegel und schirmt zugleich einen Parkstreifen von der am Viertel vorbeiführenden Straße ab, sodass der Blick in den Grünraum gewahrt bleibt. Unterschiedliche Traufhöhen können die schützende Wirkung von Gebäuden stärken, mit derartigen Anordnungen experimentiert man beispielsweise bei den Hafenumgestaltungen in Offenbach und Mainz. Einen drastischeren Versuch haben Architekten im niederländischen Goirle gestartet: Die Rückwand einer Wohnbebauung dient dort zugleich als Lärmschutzwand für ein Neubaugebiet. Die 14 m hohe

„Es besteht kein Recht auf eine Lärm-sanierung.“

Thomas Preuß
Difu

Wand erstreckt sich auf eine Länge von 700 m nahe der Autobahn und schafft ruhige Lagen dahinter. Das niederländische Projekt genießt zweifelsohne den Status eines Feldversuchs – die Notwendigkeit, an ein Waldrandgebiet an der Autobahn unbedingt ein Wohngebiet zu setzen, erschließt sich nicht unmittelbar. Beispiele bewohnter Lärmschutzwände gibt es indes auch im deutschsprachigen Raum sowohl im größeren Maßstab als auch kleinteilig, also nur auf ein oder wenige Gebäude bezogen.

Intelligente Grundrisse, effektive Bauteile

Neben solchen städtebaulichen Lösungen lassen sich Lärmkonflikte über intelligente Grundrisse und technische Lösungen entschärfen. Wohn- und Schlafräume zeigen zu ruhigen Bereichen, Küche und Bad >

 **GARANT**
Türen für Ihr Zuhause



garant.de

SmartDOORS

where smart home begins

Unsere SmartDOORS eröffnen Ihnen den digitalen Zugang zu Ihrer Wohnung. Nutzen auch Sie die Vorteile im Alltag.

Wir nutzen die digitale Zugangstechnologie von KIWI in unseren Wohnungseingangstüren.

Besuchen Sie smart-doors.de

KIWI und die SmartDOORS!
Kostenloses Webinar - hier anmelden!
smart-doors.de/webinar/



KIWI[®]
OPENING DOORS

 Inside



Eine Lärmschutzwand ermöglicht den Mietern der Joseph-Stiftung in Bamberg ruhiges Wohnen

orientieren sich nach vorn zum Lärm. Zur „Lärmseite“ ermöglichen verglaste Loggien Licht und ein offenes Wohngefühl, in Bad und Küche können Fensteröffnungen verkleinert werden. Auch Fassaden können Lärm quasi schlucken oder so angeordnet werden, dass Schall an ihnen abprallt. So haben sich die Bauherren des Bamberger Projekts an der Seite zur viel befahrenen Straße hin für eine zweischalige Fassade entschieden. Eine Außenschale aus Betonsteinen mit rauer Oberfläche dämpft Lärmreflexionen ab.

In Hamburg entstand mit dem „Hafencity Fenster“ ein eigener Fenstertyp aus zwei Scheiben mit versetzten Öffnungsmöglichkeiten – geschuldet der Tatsache, dass Menschen exklusiv am Hafen wohnen und zugleich nachts die Fenster öffnen möchten (siehe Interview mit Steffen Sonntag). Das Prinzip ist mittlerweile technisch weiterentwickelt worden und wird so oder in ähnlicher Form bundesweit vertrieben; unter anderem wirbt das Unternehmen Eilenburger Fenstertechnik GmbH bei Leipzig mit dem „Eilenburger Hafencity-Fenster“. Die Nachfrage sei hoch, sagt Geschäftsführer Wolf von Trotha. Das Unternehmen baut und montiert selbst, etwa 20 % der Kunden kämen aus der Wohnungswirtschaft. Freilich sei der Preis häufig der limitierende Faktor, bekennt von Trotha. Bei der Weiterentwicklung des Fenstertypus sei die Frage zentral, wie man kostengünstiger bauen könne. Zugleich sagt von Trotha: „Häufig können Objekte gar nicht gebaut werden, wenn der Lärmschutz nicht eingehalten wird.“

Die Quadratur des Kreises

So verbindlich und ausgetüftelt die Lärmschutzmaßnahmen für Neubauprojekte inzwischen sind, so wenig helfen sie lärmgeplagten Bewohnern im Bestand – beispielsweise in typischen Straßenrand-

INTERVIEW MIT STEFFEN SONNTAG

„Die Kosten waren maximal ein Viertel höher“



Steffen Sonntag ist Projektleiter Neubau bei der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG in Hamburg, die in der Hafencity am Baakenhafen gebaut hat.

Herr Sonntag, Sie haben in der Hafencity, dem jüngsten Stadtteil der Hansestadt, auf einem Baufeld insgesamt 75 Wohnungen gebaut. Welche Herausforderungen haben sich in Bezug auf den Lärmschutz gestellt?

Die Lärmbelastung ist auf dem gesamten Gebiet natürlich hoch, sowohl was den Verkehrs- als auch den Gewerbelärm durch das Hafengeschehen betrifft. Deswegen mussten wir uns wie andere Bauherren nach der speziell entwickelten Hafencity-Klausel des Hamburger Leitfadens „Lärm“ richten,

die Teil des B-Plans „HafenCity 14“ ist: In Schlaf- und Kinderzimmern darf es nachts bei mindestens teilweise geöffnetem Fenster nicht lauter werden als 30 dB (A).

Das entspricht ja gerade einmal einem Flüstern. Wie haben Sie das hinbekommen?

Wir haben uns für Fensterkonstruktionen entschieden, die ganz oder teilgeöffnet werden können mit einer vorgelagerten Prallscheibe, die bis zu 2 cm dick ist. Sie können angekippt werden, allerdings mit einem kleineren Winkel als normalerweise. Dabei haben wir die Dicke der Fenster jeweils den konkreten Lärmbedingungen angepasst.

Wie teuer sind Sie diese Maßnahmen zu stehen gekommen?

Wir haben alle Wohnungen so ausgestattet; durchschnittlich lagen die Kosten maximal ein Viertel über denen bei Bauvorhaben mit herkömmlichen Fensterlösungen.

Haben Sie die gewünschten Wirkungen erzielt?

Von den Bewohnern selbst haben wir noch keine Rückmeldungen, aber die beauftragten Fachplaner für Schallschutz hatten die konkreten Lärmmininderungen ja im Detail ausgerechnet. Wir könnten uns durchaus vorstellen, bei ähnlichen Anforderungen wieder auf diese Fensterlösung zurückzukommen. Sie sieht gut aus und hält den Lärm ab.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Kristina Pezzei.

Gebäudezeilen, entlang derer sich der Verkehr in den vergangenen Jahrzehnten vervielfacht hat. „Es gibt kein Recht auf Lärmsanierung“, sagt Preuß vom Difu. Nicht zuletzt deswegen raten Experten wie er oder Myck vom UBA dazu, bei der Problematik den Blick auf die Lärmquelle zu richten. Technische Verbesserungen wie leiseren Asphalt oder entsprechende Reifen gibt es längst, über kurz oder lang brauche man allerdings schlicht weniger Individualverkehr in der Stadt, sagt Myck. „Wir wollen die kompakte, durchmischte Stadt – und dazu brauchen wir weniger Verkehr und weniger Individualfahrten.“

Preuß stimmt dem zu. Er hält Überlegungen, die Konflikte durch ein Abschwächen der verbindlichen Richtwerte zu mindern, für problematisch. Wer den Verkehr in der Stadt reduziere, schlage mehrere Fliegen mit einer Klappe, gibt der Wissenschaftlicher zu bedenken: Zugleich würden Feinstaub- und Stickoxidwerte sinken und somit die Umweltbelastungen in der Stadt generell zurückgehen. Die von seinem Institut ausgerufene „Quadratur des Kreises“ – vielleicht rückt sie also tatsächlich in greifbare Nähe. —



Das Bamberger Projekt aus der Vogelperspektive, rechts im Bild die Lärmschutzwand

endlich unendlich

Die unendlich vielseitige Duschrinne
Linearis Infinity aus Edelstahl V4A

 KESSEL

Duschrinne
Linearis Infinity

Aus Edelstahl V4A

Frei verlängerbar – auch um die Ecke!

Individuelle Farbmöglichkeiten

Unendliche
Ideen auf

 www.linearis-infinity.de

GEMEINSCHAFTLICHES UND INKLUSIVES WOHNEN

So geht Inklusion!

Mit dem Neubauprojekt Blauhaus hat das Bremer Wohnungsunternehmen Gewoba zusammen mit dem Verein Blaue Karawane ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Jung und Alt, Singles und Familien sowie Menschen mit und ohne Beeinträchtigung realisiert, das den Inklusionsgedanken konsequent verwirklicht.

Von Emilia Naatz



Auf einem knapp 7.800 m² großen Grundstück baute die Gewoba das Blauhaus-Ensemble mit zwei fünfgeschossigen Wohngebäuden und der eingeschossigen sogenannten „Blauen Manege“ mit ihren Veranstaltungsräumen

Die Überseestadt wird bunter und „blauer“, freut sich Johann Plagemann, Projektleiter bei der Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen. Gemeinsam mit dem Verein Blaue Karawane, den Quirl-Kinderhäusern, der Inklusiven Wohngemeinschaft und dem Martinsclub Bremen hat der Planer das inklusive Wohnprojekt im Herzen des ehemaligen Bremer Hafens, der Überseestadt, umgesetzt. Mit rund 300 ha Fläche und direkter Weserlage ist der jüngste Ortsteil im Bremer Westen eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Mitten in der Bremer Überseestadt verwirklichen die „Blauhäusler“, wie sie sich nennen, hier ihre Ideen vom gemeinschaftlichen Leben und Wohnen. Das Besondere am Blauhaus-Konzept: Die Bewohner – ob mit oder ohne Beeinträchtigung – leben gemeinsam unter einem Dach, entweder in der eigenen Wohnung oder in einer Wohngemeinschaft. Ein professionelles Betreuungsangebot kann den Bewohnern auf Wunsch und bei Bedarf durch den Martinsclub zur Seite gestellt werden.

Aus der geschlossenen Anstalt in einen Ort der Begegnung

Doch die Idee des inklusiven Wohnens besteht schon viel länger. Seit knapp 30 Jahren beschäftigt sich der Verein mit dem Thema Inklusion und zeigt, dass das Zusammenleben auch ohne Ausgrenzung stattfinden kann. Der Verein versucht erst gar nicht den Begriff ‚Normalität‘ zu definieren. Für ihn ist jeder Mensch gleichberechtigtes Mitglied der Gesellschaft. Die konkreten Ideen für das Blauhaus sind vor über zehn Jahren entstanden. Ausgangspunkt für das Wohnprojekt war die Auflösung der geschlossenen Klinik Kloster Blankenburg 1989, die der Bremer Landespsychiatrie als Ort zur Unterbringung derjenigen Menschen diente, die in der Gesellschaft keinen Platz fanden.

Als Investorin und Bauherrin engagierte sich die Gewoba dafür, dass aus der Idee gebaute Wirklichkeit wird. „Fünf Parteien an einen Tisch zu bekommen sowie Wünsche und Vorstellungen aller in einem Wohnprojekt zu vereinen, war eine sehr große Herausforderung“, berichtet Plagemann. Die Vorstellungen der Blauen Karawane mussten mit den realen Gegebenheiten abgestimmt werden, es wurde viel und teilweise hitzig diskutiert, Pläne verfasst, geändert und neu erstellt. Nach und nach erhielt die Vision eine Kontur. Der Projektleiter erklärt: „Wir haben bereits in einigen Objekten



Emilia Naatz
Unternehmens-
kommunikation
Gewoba
BREMEN



Kooperationspartner und zukünftige Bewohner des Blauhauses bei der Grundsteinlegung im Sommer 2018

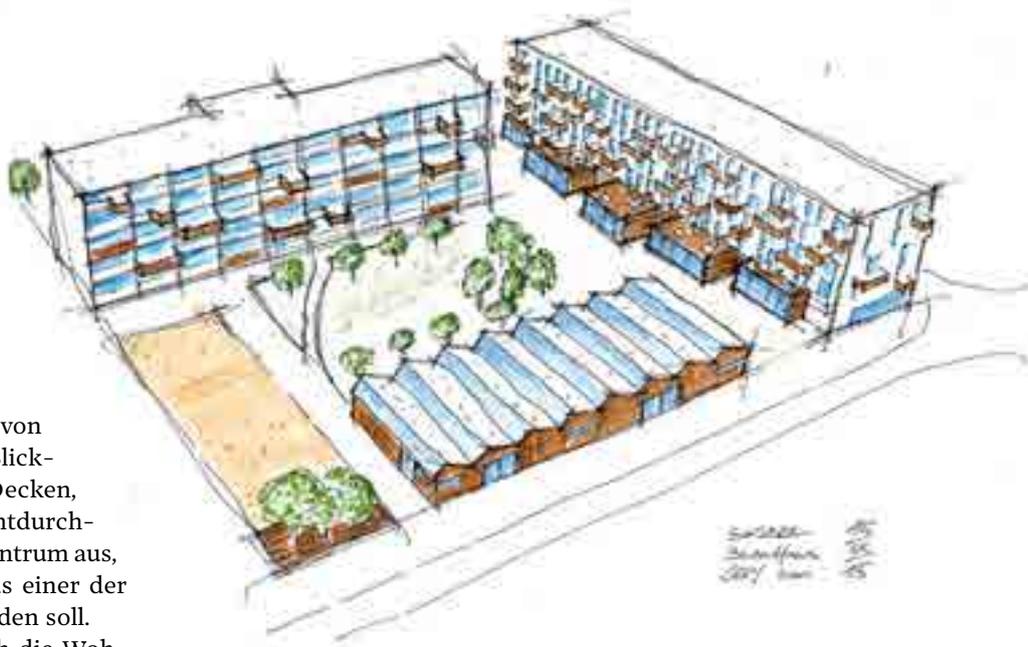


Feierliche Einweihung des 8 m langen Fliesen-kunstwerks, das seit Mai 2020 das Gebäude-Ensemble verschönert und den Hof schließt

alternative und inklusive Wohnformen in Kooperation mit institutionellen und privaten Partnern umgesetzt, beispielweise im Stadtteil Huckelriede mit dem Martinsclub. Für die konzeptionelle Planung des Blauhauses konnten wir somit auf Erfahrungen zurückgreifen.“ Dabei standen die Fragen im Mittelpunkt, welche Wohngrundrisse gebraucht werden und welche baulichen Aspekte es zu berücksichtigen gilt. „Als Bauherrin halten wir viele Fäden in der Hand und mussten tragfähige und finanzierbare Lösungen entwickeln“, so Plagemann. Und Klaus Pramann von der Blauen Karawane ergänzt: „Die Gewoba hat unsere Ideen bei der baulichen Realisierung tatkräftig unterstützt und sich sehr feinfühlig auf die konzeptionellen Anliegen der Blauen Karawane eingelassen.“

Vielfältige Wohnungsangebote für eine vielfältige Gemeinschaft

Das bauliche Ergebnis lässt sich sehen: Das Areal umfasst zwei fünfgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 84 Wohnungen, von denen 50 preisge- ➤



Konzeptskizze des Blauhaus-Projekts

bunden sind. Ergänzt wird das Ensemble von einem in der Überseestadt besonderen Blickfang: der „Blauen Manege“: Meterhohe Decken, massive Holzbalken und großzügige, lichtdurchflutete Räume zeichnen Veranstaltungszentrum aus, das auch über die Grenzen des Neubaus einer der Anziehungspunkte in der Überstadt werden soll.

In den Wohnbauten orientieren sich die Wohnungsgrößen an den Bedürfnissen der Bewohner. Alle Wohnungen des barrierefreien Neubaus sind mit durchgehenden Aufzügen zu erreichen und verfügen über bodengleiche Duschen sowie Balkone und Loggien mit teilweise Weserblick. Zwei betreute Wohngemeinschaften bieten Menschen mit Beeinträchtigung die Möglichkeit, selbstbestimmt zu wohnen. Einige Wohnungen sind an die speziellen Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern angepasst. Ein begrünter Gartenhof im Herzen der Anlage schafft für die Bewohner und Nachbarn einen Ort für Begegnungen und lädt zum Austausch ein. Breite Zugänge am Kommodore-Johnsen-Boulevard und an der Schwabensteinstraße sowie ein Durchgang im zur Herzogin-Cecilie-Allee gelegenen Blauhaus-Nord öffnen den Hof in die Nachbarschaft. So will das Blauhaus eine Brücke in das wachsende Umfeld schlagen und ein lebhafter, gesellschaftlich-kultureller Treffpunkt im Quartier sein.

Ein besonderes Projekt ist die inklusive Wohngemeinschaft im Blauhaus. In einer Zwölfzimmerwohnung leben Studierende mietfrei und helfen im Gegenzug den Mitbewohnern mit Beeinträchtigung in ihrem Alltag. Eine inklusive, von den Quirl-Kinderhäusern betreute Kita fördert zudem 60 Kinder mit und ohne Beeinträchtigung.

Vor dem Gebäude befinden sich Pkw-Stellplätze, Müllplätze sowie Unterstellmöglichkeiten für Rollstühle und Fahrräder. Unterflursammelbehälter für den Müll stellen die einfache und barrierefreie Nutzung für die Bewohner sicher. Im September 2019 sind die 180 Blauhäusler in die insgesamt 84 Wohnungen eingezogen.

Das Konzept geht auf

Nach den ersten Monaten im Blauhaus steht fest: Die Idee des inklusiven Wohnens geht auf. Die meisten Bewohner kennen sich von den Treffen der Blauen Karawane. Neben einem geplanten Bewohner-Flohmarkt, einem Glühwein-Treff und einem Winter-Grillen, trifft sich eine Gruppe auch regelmäßig zum Gassi gehen mit den Hunden. Anonymität, so scheint es, gibt es hier nicht. Und die „Blaue Manege“ ist – sofern man das zu Corona-Zeiten schon sagen kann – sogar über die Grenzen des Neubaus hinaus zu einem Zentrum des neuen gemeinschaftlichen Lebens geworden.

Teilhabe, mitgestalten und selbstbestimmt leben, ohne Ausgrenzung aus der Gesellschaft, darum gehe es. „Gelebte Inklusion ist das Ziel des Blauhause“, erklärt Fitz Dennig von der Blauen Karawane. „Wir wollen hier die Menschen nicht nur unterbringen, sondern haben den Anspruch, sie zusammenzubringen und einen Ort der Begegnung zu schaffen. Das gilt sowohl für die Bewohner des Blauhause als auch für alle anderen Menschen in der Überseestadt.“ —



Die Bremer Wohnungsgesellschaft Gewoba und der Verein Blaue Karawane zeigen mit dem Projekt Blauhaus, wie Inklusion gelingen kann

BEWEGLICHE GLASFASSADEN

FÜR BALKONE MIT MEHRWERT

Effektiver Schall- und Wetterschutz · raumhoch oder auf Brüstung
komplett zu öffnen · individuelle Projektlösungen

Bauen und Technik



124 Wohnungen bis 2023

In Aschaffenburg realisiert die Stadtbau Aschaffenburg GmbH eine Wohnanlage mit 124 barrierefreien Wohneinheiten, einer Gästewohnung sowie zwei Gemeinschaftsräumen und fünf Gewerbeflächen. 108 der Wohnungen in der Schopenhauerstraße sind über das Bayerische Wohnungsbauprogramm gefördert, 16 Wohnungen werden frei finanziert. Vier Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet. Die vier Wohngebäude werden nach dem KfW-55-Standard errichtet.

172

Mio. € will die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH 2021 in den Neubau von 682 Wohnungen investieren.



Neue Wege für bezahlbaren Wohnraum

Die Münchner Gewofag GmbH errichtet gemeinsam mit der Büschl-Unternehmensgruppe mehr als 200 bezahlbare Wohnungen im Bezirk Berg am Laim, die das Wohnungsunternehmen schlüsselfertig übernimmt. Damit erweitert die Gewofag ihren Bestand an gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum, ohne die eigenen Baukapazitäten zu belasten.

Forschungsprojekt startet: Stromspeicher in Mehrfamilienhäusern nutzen

Das Projekt „Melani“ untersucht, wie sich mehrere Wohnparteien eines Mehrfamilienhauses eine Photovoltaikanlage und einen Stromspeicher teilen können. Im Fokus stehen die Messtechnik, ein dezentrales Energiemanagement und Abrechnungsprozesse. Durchgeführt wird das Projekt von der Naturstrom AG, der SMA Solar Technology AG, der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt und dem Elenia Institut für Hochspannungstechnik und Energiesysteme der TU Braunschweig. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland und die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft unterstützen das Projekt, das mit 2,3 Mio. € vom Bundeswirtschaftsministerium gefördert wird.

Geislinger Konvention erweitert

Das Standard-Benchmarking für Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft – die Geislinger Konvention – wurde erweitert. Sie bildet nun auch eine Grundlage für die Ermittlung und Bilanzierung von Emissionen aus Heizenergie- und Warmwasserverbrauch. Damit werden gesetzliche Regelungen wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die CO₂-Abgabe von Brennstoffemissionen berücksichtigt. Die Erweiterung wurde Ende Januar beschlossen.



84 Mietwohnungen am Rhein

Die GAG Ludwigshafen am Rhein AG errichtet fünf Wohngebäude mit insgesamt 84 Mietwohnungen in der Adolf-Diesterweg-Straße in Ludwigshafen am Rhein. Damit will das Wohnungsunternehmen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Zwölf der Wohnungen werden barrierefrei und sieben davon rollstuhlgerecht ausgestattet sein. Dem Wohnungsunternehmen sei es ein Anliegen, guten und günstigen Wohnraum zu schaffen, da die Nachfrage ungebrochen hoch sei. „Insbesondere können wir auf diesem Weg Menschen ein neues Zuhause anbieten, die es ansonsten schwer haben auf dem Wohnungsmarkt“, bekräftigte GAG-Vorstand Wolfgang van Vliet.

Gefördert wird das Projekt von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz mit einem zinsgünstigen Darlehen in Höhe von knapp 15,1 Mio. € und einem Tilgungszuschuss von rund 4,5 Mio. €. Die Bauarbeiten sollen noch im ersten Quartal 2021 beginnen.



Smart-Home-Leitungen im Mauerwerk

Deutscher Ausschuss für Mauerwerk: Schlitze und Aussparungen in Mauerwerk, DAfM Richtlinie Nr. 2, 24 Seiten, 24,90 €, ISBN 978-3-433-03322-7, Ernst & Sohn

In 6,1 Mio. deutschen Haushalten sind bereits Smart-Home-Lösungen im Einsatz, Tendenz steigend.

Für die Verlegung der Leitungen müssen Wände in Bestandsbauten nachträglich mit Schlitzen und Aussparungen versehen werden, was Auswirkungen auf die Tragfähigkeit und bauphysikalischen Eigenschaften hat.

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung, Umsetzung gesetzlicher Vorgaben. Wie zum Beispiel bei der unterjährigen Information über Wärme- und Warmwasserverbrauch. Wir haben das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS

13,4

Mio. € investiert die Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG in die Aufwertung, Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen in Leipzig.

Glasfaser für Köthen (Anhalt)

Die Wohnungsgesellschaft Köthen mbH und die Köthener Wohnstätten eG stellen ihre rund 6.000 Wohnungen mit einem Glasfaserkabelanschluss der Tele Columbus AG aus. Hierüber können die Mieter mit Geschwindigkeiten von bis zu 400 Mbit/s im Internet surfen und viele TV-Programme über den Kabelanschluss auch in HD-Qualität abrufen.

Die Gropiusstadt wächst

64 m Höhe, 20 Geschosse, 18 Monate Bauzeit – das sind die Eckdaten eines Wohnturms, den das Bauunternehmen Wolff & Müller Holding GmbH & Co. KG im Auftrag der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG errichtet. Der Rohbau im Berliner Ortsteil Gropiusstadt im Bezirk Neukölln ist bereits fertig. Daneben werden an der Ecke Theodor-Loos-Straße und Wutzkyallee ein fünfstöckiges Pavillon-Stadthaus, ein Flachbau sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit 200 Pkw-Stellplätzen gebaut. Damit entstehen insgesamt 116 Zwei- bis Fünzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 120 m² auf rund 20.000 m² Bruttogeschossfläche. 40 Wohneinheiten werden behindertengerecht sein. Ein Concierge-Service, Grünanlagen und ein Kinderspielfeld sind ebenso vorgesehen. Die Übergabe des Gebäudekomplexes an die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG soll im Frühjahr 2021 erfolgen.



Die NHW erwirbt den Grimmbogen schlüsselfertig von der S+S Grundbesitz GmbH aus Marburg

Baustart für den Grimmbogen in Hanau

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) übernimmt mit dem Grimmbogen rund 190 Wohnungen schlüsselfertig von der S+S Grundbesitz GmbH aus Marburg. Das Unternehmen errichtet auf dem rund 1,4 ha großen Grundstück in der Brüder-Grimm-Straße 32-34 drei Mehrfamilienhäuser im KfW-55-Standard mit 153 frei finanzierten und 37 geförderten Wohnungen sowie einem Parkdeck mit 156 Stellplätzen und weitere 40 Parkplätze im Außenbereich. Die Miete für die Ein- bis Vierzimmerwohnungen liegt zwischen 8,50 und 12,50 €/m². Die Erdarbeiten laufen bereits, die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant.

Modellvorhaben für bezahlbares Bauen gesucht

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) suchen für ein Forschungsprojekt zur Vereinbarkeit von bezahlbarem und zukunftsfähigem Bauen und Wohnen bis zu 60 Modellvorhaben. Bauherren und Bestandshalter können sich bis zum **15. März 2021** bewerben.

Mehr Informationen: www.bbsr.bund.de/bzbw

Neubau und Modernisierung in Duisburg-Hüttenheim

In der Heinrich-Bierwes-Straße, der Rembrandtstraße und der Kolumbusstraße erhalten ab Februar 2021 insgesamt 132 Wohnungen in 19 Gebäuden der Vonovia SE eine Rundumerneuerung: Verbesserte Wärmedämmung, neue Fenster, neu gestaltete Eingangs- und Außenbereiche sowie Terrassen beziehungsweise Balkone erwarten die Mieter. Dachaufstockungen und Neubauten schaffen 101 weitere Wohnungen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist für November 2023 geplant.



In Duisburg-Hüttenheim modernisiert die Vonovia ihre Bestandsgebäude und schafft durch Neubau und Dachaufstockung weitere Wohnungen

CO₂-NEUTRAL BAUEN MIT HOLZ

Der Prinz-Eugen-Park ist die größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands. B&O errichtete mit dem Einsatz von Fertigteilen aus Holz insgesamt 181 Wohnungen für die GEWOFAG München. Die verbaute Menge von rund 750 Tonnen Holz wächst in den bayerischen Wäldern in weniger als einer Stunde nach.





TDM ZEITGEMÄSSE BADGESTALTUNG

Das Bad – Raum für alle?

Die zunehmende Alterung der Gesellschaft erfordert eine Anpassung der Wohnungen. Eine Herausforderung liegt bei den oftmals relativ kleinen Bädern des Mietwohnungsbestands.

Von Susanne Trabandt

Eine Studie des Forsa Instituts verwies 2017 auf 17,7 Mio. durchschnittlich seit 19,5 Jahren nicht mehr renovierte deutsche Badezimmer und macht ein großes Verbesserungspotenzial deutlich: 85 % der Befragten gaben an, dass ihr Badezimmer zu klein sei und 33 % bemängelten, es sei nicht altersgerecht.

8,9 Mio. Badezimmer in Deutschland sind zudem kleiner als 6 m². Doch wie lassen sie sich modern und funktional gestalten?

Das kleine Bad

Besonders im Geschossmietwohnungsbau muss ein universelles Design für die Gestaltung des Bades herangezogen werden.

Jeder Mieter soll sich im Bad wohlfühlen. Neben der durch den Zeitgeist verursachten Wandlung ästhetischer Ansprüche verändern sich die funktionalen Ansprüche durch Familienzuwachs oder das Altern. Dies bedingt ein verändertes Nutzungsverhalten im Bad mit teilweise erheblich veränderten Platzbedarf. Dabei führt der weiter steigende Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung zu besonderen Anforderungen an das Bad. Die Zielgruppe der Älteren als Bewohner und Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt hat zudem eine hohe wirtschaftliche Bedeutung.

Ursprünglich sind Bäder für die individuelle Einzelnutzung geplant. In Pflegesituationen – sei es die Pflege eines älteren Menschen, eines kleinen Kindes oder eines erkrankten Familienmitgliedes – halten sich aber zwei Personen im Bad auf. In all diesen Fällen ist das kleine Bad in seiner traditionellen Gestaltung zu klein. Es findet sich kein Platz für die Bewegung zweier Personen und für zusätzliche Stellflächen oder Stauräume.

Ist eine Vergrößerung des Bades nicht möglich, gilt es, eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche zu erreichen. Die Badausstattung muss so gestaltet sein, dass der vorhandene Raum bedarfsgerecht und effizient genutzt werden kann. Bisher fehlen dafür überzeugende Lösungen am Markt. Produktlösungen, die die Selbstständigkeit und Sicherheit einer alternden Bevölkerung bewahren, sind daher künftig von großem Interesse.

Differenzierte Anforderungen

Die Gruppe älterer Menschen stellt keine einheitliche Zielgruppe dar. Diese Heterogenität zeigt sich auch an ihren differenzierten Anforderungen an das Wohnen. Typischerweise verschlechtern sich zum Beispiel die Sehfähigkeit oder das Hörvermögen im Alter deutlich. Häufig sind mehrere Sinne gleichzeitig betroffen. Ferner kommt es nicht auf das tatsächliche Alter an, sondern auf die persönliche Betroffenheit durch sensorische oder körperliche Einschränkungen. Nicht selten wird ein Rollator als Mobilitätshilfe notwendig, um sich sicher fortbewegen zu können.

**Susanne
Trabandt**

Leiterin
USEability LAB
IHD Institut für
Holztechnologie
Dresden gGmbH
DRESDEN

Gerade in kleineren Wohnungen und bei beengten Platzverhältnissen bringt dies Schwierigkeiten mit sich. Menschen mit einer Gangunsicherheit suchen und nutzen bei der Bewegung Möglichkeiten des Abstützens. Ist die vorhandene Ausstattung dafür nicht stabil genug, entsteht jedoch Sturzgefahr.

Ein reduziertes Sehvermögen führt darüber hinaus zu veränderten Anforderungen an die Gestaltung der Wohnung. Eine helle blendfreie Beleuchtung und gute Kontraste ermöglichen, Dinge wahrzunehmen. Zudem sollte sich die Sanitärausstattung deutlich von den Wandfliesen und dem Boden abheben. Farblich kontrastierende Fliesen oder ein farbiger WC-Sitz machen beispielsweise das WC sichtbar, was besonders wichtig für an Demenz erkrankte Menschen ist.

Was sind Handlungsschwerpunkte?

Eine vom IHD Institut für Holztechnologie Dresden durchgeführte Studie zu bedarfsgerechter Barrierefreiheit kam zu dem Ergebnis, dass die Schwerpunkte im Bad bei einer sicheren Benutzbarkeit und einer ausreichenden Bewegungsfläche liegen: Schwer erkennbare Schwellen, Vorsprünge und Kanten, an denen man sich verletzen könnte, sollten vermieden werden. Die Befragten erklärten, dass es für sie wichtig sei, sich problemlos auf das WC setzen und wieder

aufstehen zu können. Dafür können erhöhte WC-Becken eingesetzt werden, die an die vorhandene Vorwandinstallation angeschlossen werden. Auch sollte die Unterkonstruktion der Wände so vorgerichtet sein, dass bei Bedarf Stützgriffe nachgerüstet sowie bei Mieterwechseln wieder abgenommen werden können. Viele ältere Menschen sitzen zudem vor dem Waschbecken, weil sie nicht ausreichend lange sicher stehen können. Dafür muss jedoch unter dem Waschbecken ausrei-

chend Beinfreiheit vorhanden sein. Ein Waschtischunterschrank würde da stören. Ausreichend Staumöglichkeiten anzubieten, ist aber besonders für die Gruppe der älteren Nutzer wichtig. Hierfür sind neue innovative Konzepte notwendig.

In Forschungsvorhaben im USEability LAB am IHD wird gemeinsam mit dem Verein WohnXperium an der Entwicklung neuer Ausstattungskonzepte für beengten Wohnraum gearbeitet. In den Räumen des WohnXperiums (siehe DW 7/2019, Seite 42) können schnell und kostengünstig Wohnungen nachgebildet und ausgestattet werden. So kann in einer Testumgebung überprüft werden, ob Neuentwicklungen den Bedürfnissen der Benutzer gerecht werden.

Aktuell verbringen wir viel Zeit in der Wohnung. Viele überlegen sich, wie sie sie verschönern können – auch das Bad. Doch statt um ästhetische Ansprüche, sollte es um die altersgerechte Anpassung gehen.

TDM DAS BADEZIMMER IM LAUFE DER ZEIT

Stille Orte mit Geschichte

Bäder, wie man sie heute kennt, entwickelten sich erst in der jüngeren Geschichte. Für die Wohnungswirtschaft gilt seit jeher, kompakte Funktionalität mit größtmöglicher Hygiene zu verbinden. Die Aufmerksamkeit erhalten meist andere Räume.

Von Kristina Pezzei

In theoretischen Abhandlungen von Wohnungswirtschaft und Architektur stehen sie selten im Mittelpunkt, dabei ist ihre Geschichte lang, abwechslungsreich und symbolträchtig für das Lebensgefühl ganzer Epochen:

Die Historie von Bädern reicht bis weit in die Zeit vor Christus zurück. Schon mesopotamische Herrscher sollen in tönernen Wannen gebadet haben, und um etwa 400 v. Chr. kam die Badekultur nach Griechenland, von wo sie später die Römer übernahmen. Baden gehörte hier zum festen Bestandteil öffentlichen Lebens, in den Thermen schlossen Geschäftsleute Verträge und fassten Politiker Beschlüsse.

Auch im Mittelalter nutzten Ritter und Burgfräulein Baderäume – freilich weniger um der Hygiene willen, sondern mehr wegen des gesellschaftlichen Vergnügens: Gebadet wurde nackt, bei Speis, Trank, Musik und sonstigen Vergnüglichkeiten. Ein Ende bereitete dieser kulturellen Ausprägung nicht zuletzt das Aufkommen der Krankheit Syphilis. Im Barock zeigte man sich in der Folge eher wasserscheu und zog Puder der Seife vor. Opulente Badezimmer gab es freilich auch in dieser Zeit; sie dienten der Repräsentation.

Mit der Aufklärung entwickelten sich die ersten Vorläufer heutiger Badgestaltung. Im 19. Jahrhundert hielten beispielsweise Waschschüsseln und Spiegel in Baderäumen Einzug – Gegenstände und Räumlichkeiten indes, von denen Normalbürger nur



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

träumen konnten. Bis Letztere in den Genuss eines Raums eigens für die Körperhygiene kamen, sollte es noch dauern: Die individuelle Reinigung scheiterte schlicht daran, dass Wasser transportiert und erwärmt werden musste. Während die Industrialisierung in Europa Fahrt aufnahm und Stadtentwicklung



Bad mit Kohleofen in der Lübecker Bergenstraße. Das Bild entstand im Jahr 2000 kurz vor der Modernisierung des 1950 erbauten Wohngebäudes (Bauherr: Neue Heimat)



In der Vor- und Zwischenkriegs- sowie bis weit in die durch Wohnraumangel geprägte Nachkriegszeit waren die Bäder meist sehr schlicht und funktional, das kleinfamiliäre Badezimmer oft eine Ausnahme. Vielfach teilten sich mehrere Haushalte eine Badestelle. Das Wasser wurde mit Holz- oder Kohleöfen erwärmt

sowie Urbanisierung maßgeblich prägte, ließen die Innovationen im Bad auf sich warten. Erst die Mechanisierung, die fließend Warm- und Kaltwasser ermöglichte, bereitete der Revolution im Badbereich den Weg und leitete den langfristigen Wandel von der öffentlichen hin zur privaten Hygienepflege ein.

Zwischenschritt

Ein Zwischenschritt hin zum separaten Badezimmer war das „Frankfurter Bad“ ab Anfang des 20. Jahrhunderts: Dusche oder Badewanne waren in einer Nische von Küche oder Schlafzimmer untergebracht, häufig durch einen Vorhang getrennt. Meist gab es noch einen Badeofen dazu. Kulturgegenstände wie Zahnbürsten lagerten in einem Schrank über der Spüle. Wer ganz beengt wohnte, lagerte den Badezuber im Keller und holte ihn zum Badetag in die Wohnung – dieses Modell machte auch in der unmittelbaren Nachkriegszeit wieder Schule.

Ohnehin warfen die Weltkriege die Entwicklungen im Badezimmerbereich zurück. Hatten die Siedlungen der Moderne ab den 1920er Jahren gemäß ihrem Motto „Licht, Luft und Sonne“ für jede Wohnung noch Tageslichtbäder mit Waschbecken und Wanne forciert, ging es nach 1945 darum, überhaupt wieder Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig das Leitungsnetz instand zu setzen. Noch lange Zeit waren von mehreren Haushalten eines Gebäudes gemeinsam genutzte Badestellen im Keller oder Waschhaus üblich, ebenso der wöchentliche Gang in die öffentlichen Badeanstalt.

Doch im Wohnungsbau machte die Funktionalität und die Reduktion auf das Notwendige Schule. Die „Nasszelle“ wurde zum stehenden Begriff: ein um die 5 m² kleiner, eigener Raum mit kompletter Badezimmerausstattung sowie fließend Wasser heiß und kalt. Ein Standard zeichnete sich ab. Die separate Toilette „auf halber Treppe“ oder die Badewanne mit Badeofen in der Küche sollten sich indes im Altbestand noch eine ganze Weile halten.

Neue Funktionalitäten

Nach und nach hielten in den Folgejahren neue Materialien wie PVC Einzug ins Badezimmer, und neben der Funktionalität begann Design eine Rolle zu spielen. „Man findet die wildesten Farben“, sagt Stefan Rode, der zentralseitig bei der Vonovia SE unter anderem für Badmodernisierungen zuständig ist. Der DAX-Konzern hat zahlreiche Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren vor allem im Ruhrgebiet im Bestand – ursprünglich Werkwohnungen für die Kumpel. Sein Modernisierungsteam hat Bäder vor der Sanierung fotografiert und die Bildaufnahmen in einem Ordner gesammelt. „Von Türkis über Pastell bis hin zu ganz bunt ist da alles dabei“, beschreibt es Rode. Auffallend sei zudem, dass die Fliesen viel kleinformatiger waren als heute.

In noch früher gebauten Häusern ist das Team vereinzelt auf das Gegenteil gestoßen: Bäder, in denen man „buchstäblich tanzen“ kann, wie es Rode formuliert. „Das ist dem geschuldet, dass hier ein vorhandener Wohnraum umgenutzt wurde, um >



Wer erinnert sich nicht an das Design und die besonderen, hellen Gelb-, Blau- oder Rosa-Töne, die die Bäder ab Mitte der 1950er Jahre hatten?



In den 1970er und 1980er Jahren blieben die Bäder bunt, das Baddesign wurde im Lauf der Zeit expressiver

den bis dato außenliegenden und gemeinschaftlich genutzten Sanitärbereich in die Wohnung zu integrieren.“ Ein Beleg für diese These fand sich im Material eines Dortmunder Hauses aus dem Jahr 1890: Da das Bad auf einer Stahl/Holz-Konstruktion gebaut wurde, ist dieses mit großer Sicherheit später eingebaut worden.

Ost und West

Während im Westen Tageslichtbäder verbreitet waren, fand die Vonovia beim Kauf von Plattenbauten im Osten Deutschlands in der Regel innenliegende Bäder vor, wie Rode weiter sagt. Die Professorin Verena von Beckerath von der Bauhaus-Universität Weimar bestätigt diese Bestandsaufnahme. „Die Teilung Deutschlands wirkte sich unmittelbar auf die Entwicklung von und in Badezimmern aus.“ Im standardisierten Wohnungsbau der DDR hätten innenliegende Bäder Schule gemacht, während im geförderten Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre im Westen Bäder und Küchen eher am Fenster lagen – im Fall von Laubengangschließungen häufig mit kleinen Fenstern oder Oberlichtern nach Norden, so die Architektin.

Beides präge die Möglichkeiten im Bestand und sogar beim Neubau bis heute: Die Fixierung von Bädern mit Kleinstfenstern nach Norden hinaus erschwere Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich einer Aufwertung von Bädern als Aufenthaltsraum. „Die Funktionszuschreibung von Räumen ist bei solchen Grundrissen relativ fixiert.“ Innenliegende Bäder wiederum seien im Osten wegen der schlechten Erfahrungen damit im Plattenbau nach wie vor manchmal unerwünscht. Von Beckerath hat dies mit ihrem Architekturbüro bei einem Projekt in Dessau selbst erlebt: Die Menschen verbinden solche Bäder oft mit schlechter Belich-

Trotz aller Wünsche nach mehr Fläche und Komfort bleibt das Bad der schlichte, kompakte Rückzugsraum.



Auch Bäder im Bestand können erneuert, modern und schick gestaltet werden. An den beengten Platzverhältnissen lässt sich oft wenig ändern

tung und Belüftung. „Dabei erlauben innenliegende Bäder und Küchen mit der entsprechenden Be- und Entlüftung analog zu geltenden Energiestandards tiefe Grundrisse und flexible Räume, die sich für unterschiedliche Wohnmodelle und auch zum Wohnen und Arbeiten eignen“, sagt von Beckerath. Außerdem gebe es für Wohnräume weniger Licht, wenn schon Küche und Bad mit Fenstern versehen würden – in Zeiten kompakten Wohnens gelte es abzuwägen. Auch Vonovia-Fachmann Rode schätzt die Grundrisse im Osten: „Für Sanierungsmaßnahmen ist das genial, es waren die ersten durchstandardisierten Gebäude und sie ermöglichen so einen unkomplizierten Umbau in der Masse.“

Modernisierung und Anpassung

Das Unternehmen saniert etwa 1.000 Bäder im Jahr in der Regel auf Mieterwunsch. Dabei geht es meist um einen barrierearmen Umbau vor allem im Duschbereich. Die in den Werkswohnungen standardmäßigen Wannenbäder, die oft gar nicht richtig abgedichtet sind, weichen Duschen, um in den kompakten Räumen mehr Bewegungsfläche zu schaffen. Farblich ist man längst zu neutralem Weiß zurückgekehrt,



Ein Privatbad der 1970er Jahre im Rausch der Farben: Fliesen in knalligem Orange, flauschig-grüne Badvorleger, funktionale Doppelwaschbecken

ergänzt mit dunklen Tönen zum Beispiel im Fußbodenbereich.

Beim Mitbewerber Deutsche Wohnen spielen Bestandssanierungen ebenfalls eine große Rolle – das Unternehmen besitzt in Berlin beispielsweise einen Großteil der als Welterbe geschützten Siedlungen der Moderne. Der beim Konzern für Bestandssanierung zuständige Architekt Jendrik Kruse bekräftigt die Herausforderung der vorgegebenen Flächen. „Die Grundrisse sind ja festgelegt.“ Konzipiert seien die Bäder häufig als typisch Berliner „Schlauch“ – lang und schmal. Im Zuge von Sanierungen verlieren sie weitere Bewegungsfläche, wie Kruse erklärt. Dies liege an den Leitungen, die nun unsichtbar hinter zusätzlichem Trockenbau verlegt werden. „Die ursprünglichen Leitungen waren für Kaltwasser und Schmutzwasser vorgesehen, wir tauschen diese aus und nehmen im Zuge der Sanierung Leitungen für Warmwasser dazu“, sagt der Architekt der Deutsche Wohnen. Wände zu versetzen, verbiete allerdings häufig der Denkmalschutz. „Außerdem würden dann die Flächen in Wohnzimmer oder Küche fehlen.“ Badezimmer bleiben folglich auch nach einer Sanierung eher Nasszellen. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und generell nach Wohnungen etwa in der Welterbe-Hufeisensiedlung sei das bei Vermietungen kein Problem.

Wohin geht's?

Bei Neubauten bestätigen Wohnungsunternehmen die Einschätzung von Architektin von Beckerath: Tageslichtbäder stehen hoch im Kurs. So versucht zum Beispiel die Spar- und Bau-

verein eG Dortmund bei einem groß angelegten Neubauprojekt in zentraler Lage, wo möglich zumindest kleine Fenster zu Gängen hin einzubauen, die als eine Art Oberlicht dienen. Auch vom Projektentwickler Bonava heißt es: „Tageslichtbäder sind ein entscheidender Punkt.“ Emilia Almér-Henßen, für den Bereich Kundenansprüche zuständig, sieht – verstärkt durch die Erfahrungen der vergangenen Monate, in denen sich Menschen deutlich mehr zu Hause aufhielten als zuvor – auch den Wunsch nach mehr Bewegungsfreiheit und Aufenthaltsqualität im

Badbereich. „Am Ende entscheidet aber natürlich der Quadratmeterpreis.“

Im großmaßstäbigen Wohnungsbau seien innenliegende Bäder zwar wegen der Lüftungstechnik wartungsintensiver, wegen der Grundrissmöglichkeiten manchmal aber praktischer, sagt Deutsche Wohnen-Architekt Kruse. Die Aufenthaltsqualität etwa einer Küche werde das Bad im normalpreisigen und preiswerten Geschosswohnungsbau nicht erreichen, ist der Architekt derweil überzeugt. „Das Bad bleibt der schlichte Rückzugsraum – kostensparend, kompakt, hygienisch sauber.“



Heute sind Bäder wieder schlichter geworden, großformatige Fliesen und Accessoires in warmen Tönen zeichnen das Design aus: Das moderne Bad ist barrierearm und großzügig-funktional

TDM ZEITGEMÄSSE TECHNIK UND GESTALTUNG DURCH UNIVERSAL DESIGN

Bäder für alle

Universal Design spielt in Deutschland noch eine Nebenrolle. Dabei könnte das Gestaltungsprinzip zukunftsweisend sein. Nicht nur im Bad.

Von Volker Lehmkuhl



Die barrierefreie Klassiker-Serie 477/801 von Hewi wurde mit dem Universal Design Award 2020 „Special Mention“ ausgezeichnet

Das Bad ist der komplexeste Raum einer Wohnung. Sowohl was seine Nutzung angeht als auch seine Planung und Ausstattung. Zweitens ist klassischerweise fest montiert. Dabei wäre eigentlich Flexibilität gefordert. Für die Bedürfnisse ganz unterschiedlicher Menschen: Junge und Alte, Große und Kleine, Bewegliche und Unbewegliche. Und dies über mehrere Jahrzehnte. Denn ein Bad wird durchschnittlich nur alle 20 bis 30 Jahre erneuert.

Sind Bäder, wie wir sie kennen, dafür geeignet? Und sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft darauf vorbereitet, Wohnungen und deren Bäder für eine alternde Bevölkerung und trotzdem generationengerecht zu gestalten? Mindestens 2,25 Mio. Wohnungen müssen bis zum Jahr 2030 altersgerecht umgebaut werden, die meisten im Bestand.

Mehr als barrierefrei

Als mögliche Antwort auf diese Frage bietet sich das Gestaltungsprinzip des Universal Design an. Das Konzept wurde ursprünglich in den 1950er Jahren in den USA für die Unterstützung von kriegsversehrten Veteranen entwickelt. Es stellt die Teilhabe aller Nutzer in den Mittelpunkt, unabhängig von ihren persönlichen Voraussetzungen. „Demografiegerechte Bäder sollten die Anforderungen von 85 bis 90 % aller Nutzer erfüllen. Die Bedürfnisse der restlichen 10 bis 15 % sollten bereits vorgedacht sein und sich über Schnittstellen leicht nachrüsten lassen“, sagt Thomas Bade, Geschäftsführer des Instituts für Universal Design (IUD). Das Unternehmen bringt Forschungseinrichtungen, Architekten, Hersteller und Wirtschaft zusammen. Das Ziel ist unter anderem, „gesamtgemeinschaftlichen Herausforderungen gestalterisch und transdisziplinär zu begegnen“.

Mit Blick auf das typische Bad in einem Objekt der Wohnungswirtschaft heißt dies, bereits im Vorfeld eines Neu- oder Umbaus zu überlegen, welche Anforderungen ein Haushalt über die Jahrzehnte haben könnte und wie sich diese verändern. Eine Familie mit zwei Kindern hat demzufolge ganz andere Bedürfnisse und Ansprüche als ein (hoch-)betagtes Paar. Ein Beispiel: Die allermeisten jüngeren Menschen brauchen und wollen keine Stütz-/Haltegriffe neben der Toilette oder dem Waschtisch. Bei Senioren sieht dies möglicherweise ganz anders aus. Können diese Griffe ohne großen Aufwand nachgerüstet oder einfach eingehängt werden, bleiben das Bad und



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG



Spiegelschränke vereinen eine blendfreie Beleuchtung in Tageslichtqualität mit praktischen Features. Etwa Spiegelflächen auf der Innenseite der Türen, die nicht nur das Gesicht zeigen

damit die Wohnung deutlich länger für ihre Nutzer geeignet. Übrigens auch im Fall von Verletzungen, Behinderungen und Unfällen in jungen Jahren. „Um diese Adaptionen ohne erhöhten Aufwand umsetzen zu können, gilt es unterschiedliche Lebensszenarien am Raum durchzuspielen“, erklärt Experte Thomas Bade.

Für Planer, Entscheider, Gewerkepartner und Hersteller stellt dies eine große koordinative Herausforderung dar. Begrenzte Raumflächen und begrenzte finanzielle Ressourcen setzen einen engen Rahmen. Belohnt werde die Anstrengung im besten Fall durch eine sichere Mieterbindung, zufriedene Bewohner, längere Renovierungszyklen und langfristig eine höhere Wirtschaftlichkeit, so Bade.

Neue Normenstruktur kommt

Alle Zutaten für ein generationengerechtes Bad im Universal Design sind vorhanden. „Die bodenebene Dusche ist eine Grundvoraussetzung für das flexibel nutzbare Bad“, sagt die Kölner Innenarchitektin Birgit Hansen. Sie ist spezialisiert auf die (Umbau-)Planung von Bädern. Für die Bestandssanierung bedeutet dies meist: Wanne raus, Dusche rein. In kleinen Bädern idealerweise mit einer an die Wand klappbaren Duschabtrennung. Ebenfalls verfügbar: höhenverstellbare Toiletten, die gleichermaßen eine niedrige Sitzhöhe für Kinder und später eine höhere für Senioren bieten, oder unterfahrbare Waschtische mit Ablageflächen und Spiegelschränke mit guter Ausleuchtung für unterschiedlich große Personen. Das alles muss nicht elektrisch verstellbar sein. „Nur der Boden sollte unbedingt rutschsicher sein, Sanitärobjekte und >



Das WC der Badserie „One“ von Geberit vereint beispielsweise universelles Design mit leichter Reinigung und einer jederzeit möglichen Höhenverstellung um 4 cm

Möbel für eine leichte Reinigung möglichst an der Wand hängen“, fügt die Innenarchitektin hinzu. Eine vorausschauende Elektrik- und Lichtplanung gehört ebenfalls ins Paket. Eine Sitzmöglichkeit, fest oder variabel in oder außerhalb der Dusche sowie ohne Bohren montierbare Haltegriffe für flexible Hilfen. Bereits 2015 hat das IUD gemeinsam mit Partnern aus Wissenschaft, Architektur und Industrie die Studie „Der Raum – Das Bad“ erstellt. Eines der Ergebnisse der von Probanden auf ihre Gebrauchstauglichkeit getesteten Entwürfe: Universal Design, ist keine Frage des Raumangebots. Auch in einem Bad mit 4,5 m² ist eine ergonomische und zukunftsfähige Gestaltung möglich.

Auf der Ebene der Normung wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2021 die EN 17210 in Kraft treten. Die europäische Norm verfolgt einen anderen Ansatz als die deutsche DIN 18040. Zudem hat sie eine wesentlich komplexere Struktur. Die formulierten Schutzziele werden hier als funktionale Anforderungen und Empfehlungen bezeichnet. Sie folgen deutlich stärker den Ideen des Universal Design als es die bislang geltende DIN 18040 zum Thema Barrierefreiheit tut. So hat sie verschiedenste Zielgruppen und Nutzerbedürfnisse im gesamten Lebensverlauf im Blick. Konkrete technische Lösungen finden sich in einem gesonderten Fachbericht (CEN/TR 17621

„Barrierefreiheit und Nutzbarkeit der gebauten Umgebung – Technische Leistungskriterien und Anforderungen“). Im Zuge der 36 Monate dauernden Übergangsfrist wird die überarbeitete DIN 18040 zur nationalen Anwendungsnorm der europäischen Regelung und konkretisiert die technischen Anforderungen. Dies könnte einer stärkeren integralen Planung Vorschub leisten.

Was kostet Universal Design im Bad?

Praktische Erfahrungen über längere Renovierungszyklen gibt es konkret nicht. Es gibt allerdings Kalkulationen, was der Umstieg auf Universal Design beim Um- oder Neubau kostet. Die genannte Studie „Der Raum – Das Bad“, listet für eine durchschnittliche Zweieinhalb- bis Dreizimmerwohnung einen zusätzlichen Aufwand von 14.500 bis 17.000 €* je nach Region auf. Davon entfallen circa 8.500 € für das Bad ab einer Abnahme von 50 Einheiten. „Damit solche Preise erreichbar sind, ist eine intensive Gewerkekoordination nötig“, sagt Thomas Bade. Als Hemmnis für Innovationen erweist sich aus seiner Sicht das dreistufige Vertriebssystem der Sanitärbranche. „Handwerker bieten nicht immer das innovativste Produkt an, sondern das, das sie kennen, oder den Hersteller, den sie sowieso im Vertrieb haben“, weiß Bade. Teilweise übernehmen deshalb Hersteller die Planung eines universell nutzbaren Bades. Der Experte verbindet mit dieser Erkenntnis nicht zuletzt die politische Forderung an die Akteure, mehr Engagement in Lösungen entlang von Universal Design zu investieren.

* Preisstand: 2015, Preiserhöhung seitdem circa 16 %



Universal Design auf 4,5 m²: Aus einer Kooperation des Instituts für Universal Design gemeinsam mit Herstellern entstand dieser Entwurf im Jahr 2015

VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR AUFLÖSUNG



ISBN 978-3-648-13962-2
Buch: **69,95 €** [D]
eBook: **59,99 €**



ISBN 978-3-648-12312-6
Buch: **59,95 €** [D]
eBook: **52,99 €**



ISBN 978-3-648-13017-9
Buch: **69,95 €** [D]
eBook: **59,99 €**

FACHLICHE UND RECHTSSICHERE UNTERSTÜTZUNG BEIM VERFAHRENSABLAUF

Wie wird eine Wohnungs- oder Immobiliengesellschaft gegründet? Welche Rechtsverhältnisse bestehen zwischen Gesellschaftern und der Gesellschaft? Welche Rechte und Pflichten haben die Organe der GmbH? Hier erhalten Mitglieder von Geschäftsführung und Aufsichtsrat sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohnungs- und Immobiliengesellschaften fachliche und rechtssichere Unterstützung.

- + **Verfahrensablauf bei der Gründung einer Wohnungs- und Immobiliengesellschaft**
- + **Firma, Sitz und Zweck der GmbH; Gegenstand des Unternehmens**
- + **Organe: Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung**
- + **Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Gesellschaft**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
shop.haufe.de/toptitel-immobilien
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

TDM BÄDER FÜR ALLE LEBENSLAGEN

Weg mit den Barrieren im Bad

Deutschlands Bevölkerung altert. Die Nachfrage nach barrierearmen oder -freien Wohnangeboten steigt. Wichtig sind dabei insbesondere die Bäder. Der Markt bietet längst Lösungen, die hilfreich sind und gut aussehen. Planung und Installation müssen jedoch strengen Normen gerecht werden.

Von Frank Urbansky

Barrierefreiheit oder -armut wird für jedes Wohnungsunternehmen immer mehr ein Muss. Die Bundesregierung geht davon aus, dass 2035 rund 2 Mio. Wohnungen für Senioren fehlen. Schon 2030 werden knapp 22 Mio. Menschen, also rund 26 % der deutschen Bevölkerung, älter als 65 Jahre sein – derzeit sind es nach Angaben des Statistischen Bundesamts 18,3 Mio. oder 22 %.

Demgegenüber steht, dass nur 1,5 % oder 560.000 Wohnungen von insgesamt 37 Mio. barrierearm sind – so die Zahlen des Jahres 2018. „Wir beobachten vor allem eine leicht steigende Nachfrage nach seniorenfreundlichen Badumbauten, hier unter anderem das Ersetzen der Badewanne durch eine Dusche, den Einbau einer Badewanntür oder beispielsweise das Anbringen von Haltegriffen“, bestätigt Samira Sachse, Unternehmenssprecherin der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), diesen Bedarf. Mit 35.300 Wohnungen ist die LWB Leipzigs größte Vermieterin. Thomas Zahlmann, Leiter Projektentwicklung und Neubau bei der Vonovia SE, ergänzt: „Im vergangenen Jahr wurde die Hälfte der von uns neu vermieteten Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst.“

Dabei muss es in Wohnungen nicht die komplette Barrierefreiheit sein, um älteren oder körperlich eingeschränkten Menschen die Nutzung ihrer Wohnung



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG

(weiter) zu ermöglichen. Denn Barrierefreiheit ist durch hohe gesetzliche Vorschriften und Normen nur schwer zu erreichen. Die Wohnungswirtschaft hat dies erkannt und setzt deswegen lieber auf Barrierearmut (siehe Interview). „Bei Sanierungen kann aus baulichen oder konstruktiven Gründen nicht überall eine barrierefreie Lösung realisiert werden. Wenn möglich und gewünscht, wurden und werden beispielsweise bei Plattenbauten vorrangig die Erdgeschosswohnungen entsprechend hergerichtet“, so Sachse.

Barrierearm, barrierefrei oder behindertengerecht?

Wo liegt der Unterschied? Barrierefreiheit ist durch die Norm DIN 18040 geregelt. Sie legt exakt die Höhen von Badmöbeln und Toiletten sowie Abstände, etwa für Pfleger oder Rollstühle, zwischen den einzelnen Badkomponenten fest. Für ein rollstuhlgerechtes Bad ist sogar noch mehr erforderlich. Hier muss für einen Rollstuhlfahrer mit entsprechendem Wendekreis (bei 90° wären das bei der genannten Norm 1,40 m) trotzdem alles in einem Bad erreichbar bleiben.

Für barrierefreie Bäder haben die Hersteller viele Komponenten und Lösungen entwickelt. Allerdings sei nicht jedes Bad für einen solchen Umbau geeignet, so Sachse. Für das Installieren einer ebenerdigen Dusche ist beispielsweise eine gewisse Fußbodenhöhe erforderlich. Bei Neubauten setzt die LWB hingegen die Anforderungen an ein barrierefreies Wohnen gemäß der sächsischen Bauordnung und den An-

forderungen der DIN 18040-2 an eine barrierefreie Nutzung um. Zudem sind nahezu alle neu gebauten Wohnungen des kommunalen Leipziger Vermieters stufenlos erreichbar.

Bei Barrierearmut ist das nicht nötig, da dies kein festgelegter und rechtlich bindender Begriff ist. Hier reicht es etwa, ein Bad so zu gestalten, dass alle Komponenten mühelos zu erreichen und zu bedienen sind sowie keine Hindernisse im Bad vorhanden sind, wie Absätze und Ähnliches.

Vergleichbar ist es bei der Behindertengerechtigkeit. Es gibt zwar allgemeine Vorgaben, letztlich ist eine Wohnung jedoch nur dann behindertengerecht, wenn sie auf die individuellen Bedürfnisse und Fähigkeiten ihrer Bewohner zugeschnitten ist. Und die können sehr unterschiedlich ausfallen. Dazu gehören auf jeden Fall Haltegriffe an der Toilette und am Waschbecken, aber eben auch eine komplette Schwellenfreiheit zum Bad und in der gesamten Wohnung. Eine barrierefreie Wohnung nach Norm muss also nicht unbedingt auch eine behindertengerechte Wohnung sein.



Unterfahrbare Waschbecken, schwellenlose Duschen und eine gute Beleuchtung sind wichtig

Dennoch gibt es auch Gemeinsamkeiten zwischen der rechtlich genormten Barrierefreiheit und der Behindertengerechtigkeit. Dazu gehören im Bad der Verzicht auf Untertischboiler und Siphons an den Waschbecken, da diese unterfahrbar bleiben müssen. Auch werden heiße Wasserleitungen wegen des nötigen Verbrühschutzes komplett in der Wand verkleidet. „Barrierefreie Bäder werden vor allem von >



Eine Dusche muss in einem barrierearmen Bad gut erreichbar und ein Waschbecken unterfahrbar sein

„älteren Mietern nachgefragt und gern angenommen“, so Sachse. Stehen Neubau- oder Sanierungsvorhaben an, ist ein Wohnungsunternehmen also gut beraten, zumindest Barrierearmut anzustreben. Denn Bäder sind sehr langlebig. Technisch können sie gut 40 Jahre überleben. Meist werden sie aus modischen Gründen nach rund 30 Jahren ausgewechselt.

„Grundsätzlich planen wir alle Neubauten erstmal barrierefrei beziehungsweise barrierearm. Tat-

sächlich ist das nicht barrierearme Haus bei von uns geplanten Gebäuden die Ausnahme“, so Vonovia-Fachmann Zahlmann. Und das sei auch gut so. Denn den Mietern sei, meist im Gegensatz zu Hauseigentümern, nicht bewusst, wie wichtig dieses Thema ist. Eine Studie des Branchendienstleiters Bauinfoconsult ermittelte übergreifend, dass die Barrierefreiheit nur von 28 % der Befragten als wesentlich erachtet wird. Für Wohnungs- oder Hauseigentümer war dies

INTERVIEW MIT DR. DAVID EBERHART

„Komfort durch Barrierearmut nützt allen“



Der Besondere Vertreter des Vorstandes und Pressesprecher des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. erklärt, worauf es für die Wohnungswirtschaft bei der Bad-sanierung ankommt.

Wie hat sich der Bedarf an barrierefreiem Wohnen entwickelt?

Barrierefreiheit ist ein vieldiskutierter Begriff. Viele Nutzer suchen barrierefreie Wohnungen, meinen aber eigentlich barrierearme Wohnungen. Wesentliche Elemente der Barrierearmut sind stufenfreie Zugänge, Aufzüge und weitgehend barrierefreie Bäder. Solche Wohnungen sind sowohl für ältere Personen als auch Menschen mit Behinderungen und Familien mit kleinen Kindern attraktiv. Gemeinsam mit dem Land Berlin bereitet der BBU derzeit eine Bedarfsermittlung für barrierefreie Wohnungen vor, gemeinsam mit Überlegungen zu einer Verbesserung der Angebotskommunikation in diesem Segment.

Planen die Unternehmen von vornherein einen gewissen Anteil ihrer Wohnungen als barrierefrei?

Unsere Mitglieder planen einen Großteil der Wohnungen bei Sanierungen oder Modernisierungen barrierearm, aber nicht barrierefrei nach DIN. Man spricht dabei nicht von altengerecht, sondern altersgerecht oder „Design for all“. Im Neubau wird, jenseits der von der Bauordnung vorgeschriebenen Quote, mittlerweile mehr als

die Hälfte der Wohnungen barrierearm errichtet oder ausgestattet.

Sind die Vorschriften für barrierefreies Bauen zu streng und wenn ja, behindert dies Investitionen?

Die Anforderungen der DIN 18040-2 sind nicht praxistgerecht. Insbesondere die Bewegungsflächenanforderungen sind in Altbauten häufig nicht umzusetzen und führen im Neubau regelmäßig zu für die meisten Nachfragenden unnötigen Vergrößerungen der Wohnungen sowie zu entsprechenden Mehrkosten.

Geben Sie Hilfestellungen für die Einrichtung von barrierefreien Wohnungen und Bädern?

Ja – insbesondere in Form von Beratung, Informationsweitergabe und als Plattform für den Erfahrungsaustausch. Dabei geht es auch um Best-Practice-Beispiele, wie das „ready-Konzept“ mit seiner Art Bausteinstruktur und seiner Orientierung an der individuellen Nutzersituation. Dabei geht es um die Herstellung einer bestimmten Grundstruktur, die dann modular bei Bedarf erweitert werden kann. Darüber hinaus haben wir beispielsweise in Berlin in einem langjährigen Arbeitsgruppenprozess gemeinsam mit der Senatsverwaltung und anderen Akteuren einen zwar nicht idealen, aber immerhin praktikableren Ersatz für die DIN 18040-2 erarbeitet und etabliert. Die sogenannte Barrierefreies-Wohnen-Verordnung Berlin ist am 1. Januar 2020 als Um-

setzungsersatz für die DIN 18040-2 in Kraft getreten.

Welche Erfahrungen haben Ihre Mitgliedsunternehmen bisher beim Planen und Installieren von barrierefreien Bädern gemacht?

Vollständig barrierefreie Bäder nach DIN 18040-2 werden in der Sanierung und Modernisierung kaum umgesetzt, weil das nicht praktikabel ist. Im Neubau wird die nach Bauordnung notwendige Quote barrierefreier Wohnungen mit DIN-gerechten Bädern ausgestattet. Bodengleiche Duschen, Türen, die nach außen aufgehen und etwas mehr Fläche sind hierfür Umsetzungsbeispiele.

Wie werden diese Bäder von den Mietern angenommen?

Barrierearme Bäder werden von den meisten Mietern gut angenommen, auch wenn sie weder altersbedingt noch durch entsprechende Behinderungen darauf angewiesen sind. Denn der durch Barrierearmut entstehende Komfort nützt allen. Müssen allerdings vollständig barrierefreie Bäder errichtet werden, betrifft die Kritik häufig die fehlende Badewanne, die Größe oder die Gestaltung, die zu sehr nach Pflegeheim oder Krankenhaus aussehe. Denn werden barrierefreie Duschen installiert, fehlt gerade in kleinen Wohnungen häufig der Platz für eine zusätzliche Badewanne.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Frank Urbansky.

dabei deutlich wichtiger als für Mieter. Professionelle Vermieter haben zusätzlich einen besonderen, auch technisch und energetisch differenzierten Blick auf den Gegenstand Bad.

Eine Möglichkeit für diesen „richtigen“ Blick ist das sogenannte ready-Konzept, das einen Mindeststandard für eine altersgerecht vorbereitete Wohnung definiert. Es wurde im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelt. Darin werden alle Aspekte bis hin zu den Kosten betrachtet, um Mindeststandards für die Benutzung von Rollatoren oder Rollstühlen festzulegen – und das abseits der DIN und mit einer hohen Akzeptanz im freien Wohnungsmarkt. Dazu gehören ausreichende Türbreiten oder gut zugängliche hygienische Komponenten. Solche Wohnungen müssen auch geeignet für Besucher sein, da gerade Pflegebedürftige auf die Hilfe von professionellem Personal oder Verwandten angewiesen sind.

Allgemeine Trends unterstützen Barrierearmut

Einige Trends im Badbereich oder bei einzelnen Komponenten kommen schon seit Jahren zumindest der Barrierearmut sehr entgegen, so die ebenerdigen Einstiege in Duschen, höhenverstellbare Waschbecken und Toiletten oder Fußbodenbeläge in unterschiedlichen Optiken, die wie rutschfeste Fliesen auch für Nutzer mit Handicap Sicherheit bieten. Eine Besonderheit sei, so Zahlmann, die Badewanne. Eine konventionelle Badewanne sei per se nicht barrierefrei. Die häufig verbaute Variante eines Badezimmers mit einer Badewanne, die ebenfalls als Dusche dient, werde mit der Zeit bei Neubauten verschwinden und höchstens als Zweitangebot neben einer barrierearmen oder -freien Dusche bestehen bleiben.



In einem barrierearmen, altersgerechten Bad sollte der Boden rutschfest sein und sich die Sanitärobjekte gut vom Hintergrund absetzen

Barrierefreie und barrierearme Bäder liegen im Trend. „Sie werden sehr gut angenommen, da diese Bäder auch in der kleinen Variante relativ großzügig sind“, sagt Zahlmann. Da die Nachfrage stetig steige, arbeite man neuerdings auch mit dem Berliner >



3D Online-Konfigurator

Das Planungstool für die maßgeschneiderte Türsprechanlage.

Legen Sie Maße, Stil und Funktionen individuell fest und wählen Sie aus über 50 Materialien und Farben! Sie erhalten sofort Preis, Lieferzeit und eine technische Zeichnung.

Erfahren Sie mehr über Deutschlands führenden Hersteller von IP Video Türsprechanlagen:

www.doorbird.com/configurator





Vorher-nachher-Vergleich: Schon kleine, Barrieren verringernde Maßnahmen können für ältere Menschen große Erleichterung bringen und ihnen einen längeren Verbleib in der Wohnung ermöglichen

Start-up Seniovo zusammen. Das unterstütze Mieter, bei denen ein barrierearmer Umbau in Ausnahmefällen nicht möglich ist. Das Start-up tausche Duschen und Badewannen aus, baue die Bäder barrierefrei um und unterstütze die Mieter beim Beantragen von Fördermitteln. Davon profitiert auch das Wohnungsunternehmen, können auf diese Weise doch außerhalb der Modernisierungszyklen Badezimmer erneuert und durch die Anpassungen Mieter länger in ihrer bisherigen Wohnung gehalten werden.

Selbstredend müssen gerade bei Sanierungen Hilfinstrumente wie Griffe oder Haltestangen so angebracht werden, dass sie das Gewicht ihrer Nutzer auch gut bewältigen. Gerade bei alten oder im Trockenbau ausgeführten Wänden können deshalb besondere stabilisierende Unterbauten nötig werden.

Rechtliche Grundlagen beachten – Förderung nutzen

Wenn Wohnungen als barrierefrei oder rollstuhlgerecht vermietet werden sollen, müssen sie die DIN 18040-2 (Barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden) sowie § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) einhalten. Dabei gilt, dass jede rollstuhlgerichte Wohnung barrierefrei ist. „Die Vorschriften der Landesbauordnungen zum barrierefrei-

„2020 wurde die Hälfte der neu vermieteten Wohnungen für die Bedürfnisse älterer Menschen modernisiert.“

Thomas Zahlmann
Leiter Projektentwicklung und Neubau
Vonovia SE

en Bauen sind in Deutschland föderal und somit auch heterogen geregelt. Beispielhaft ist die Landesbauordnung in NRW, die generell ein barrierearmes Bauen vorschreibt. Das schafft Klarheit. In anderen Bundesländern müssen barrierefreie oder barrierearme Wohnungen anteilig zu der zu errichtenden Wohnungsanzahl erstellt werden. Klare und einheitliche bundesweite Regelungen wären sinnvoll“, so Zahlmann.

Der Umbau von barrierefreien Bädern wird durch die KfW (Programm 159) und das BAFA sowohl mit Krediten als auch Zuschüssen gefördert. Für

2021 legte das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) die Fördermittel für Maßnahmen zur Barrierereduzierung auf 130 Mio. € fest. Das sind 30 Mio. € mehr als im Jahr zuvor. Damit wurden 2020 rund 93.000 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von fast 300 Mio. € barrierefrei umgebaut. Eine der typischen Modernisierungsmaßnahmen ist der Einbau einer bodengleichen Dusche oder das Entfernen von Türschwellen. Für einzelne Maßnahmen vergibt die KfW Zuschüsse in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 5.000 €. Bei altersgerechtem Umbau werden 6.250 € gezahlt.

Das KfW-Programm 455-B „Barrierereduzierung“ gilt dabei zum Beispiel für private Eigentümer und Bauherren sowie für Mieter, nicht jedoch für Wohnungsunternehmen. Zudem steht ein Kredit bis 50.000 € zur Verfügung, der aktuell mit 0,78 % bezinst wird. „Unter bestimmten Bedingungen sind die Mieter berechtigt, für den gewünschten Umbau ihres Bades Fördermittel zu erhalten. In diesem Zusammenhang mussten wir in den vergangenen Jahren jedoch feststellen, dass das erforderliche Prozedere und der bürokratische Aufwand für viele Menschen schwierig sind und teilweise eine unüberwindliche Hürde darstellen“, gibt Sachse zu bedenken. Zwar habe es in der jüngeren Vergangenheit insoweit eine Vereinfachung gegeben, dass vom Mieter nur noch ein Kostenangebot pro Gewerk eingereicht werden müsse und nicht mehr wie zuvor drei. Auch sei es nunmehr in Sachsen möglich, den Antrag bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB) elektronisch einzureichen. Doch beides sei vor allem für manche älteren Menschen, die nicht auf Unterstützung von jüngeren

Angehörigen zurückgreifen können, sehr schwierig beziehungsweise einfach nicht machbar. Die LWB unterstütze ihre Mieter deshalb bei der Beantragung, auch wenn dies Ressourcen binde. Allerdings dauere die Bearbeitung des Förderantrages etwa bei der SAB extrem lange.

Für Wohnungsunternehmen hingegen kommen eventuell Programme der Bundesländer in Frage. Derzeit gibt es etwa Zuschüsse in Thüringen (bis zu 50 %, maximal jedoch 10.000 € je Wohnung), im Saarland (10 % Tilgungszuschuss bei Baumaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und 15 % bei der DIN-gerechten Herstellung vollständiger Barrierefreiheit bei einer maximalen Kredithöhe von 75.000 € je Wohnung), Brandenburg (5 % bei einem Kreditbetrag von 50.000 € je Wohneinheit sowie direkte Zuschüsse in Höhe von 12.000 € je Wohnung für bauliche Maßnahmen, die der nachträglichen behindertengerechten Anpassung des Wohnraums durch Abbau von Barrieren dienen, und 14.000 € je Wohnung für den nachträglichen Einbau von Rampen und anderen höhenüberwindenden Hilfsmitteln), Bayern (100 € Zuschuss je Quadratmeter Wohnfläche) und Mecklenburg-Vorpommern mit 30 %, maximal jedoch 15.000 € je Wohnung. Einige Bundesländer halten auch Kredite bereit. Diese Programme werden jedoch meist nach Haushaltslage angepasst oder gelten nur befristet. Einen guten Überblick zur aktuellen Förderung in den Ländern bietet die Website www.foerderdatenbank.de.

Daneben fördern auch die Pflegekassen den barrierefreien Umbau – derzeit mit einem Maximalbetrag von 4.000 €. Im Bad zählen zu den förderfähigen Maßnahmen der Einbau einer Badewanneneinstiegs-

Technische Erfordernisse eines barrierefreien Bades

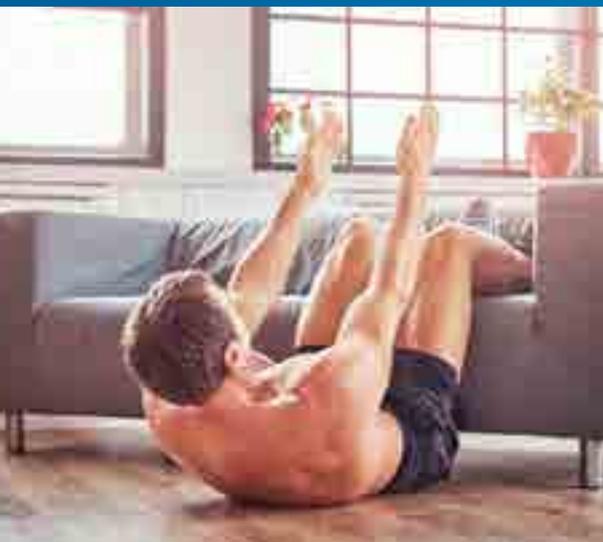
Barrierefreie, gewerblich vermietete Wohnungen müssen die Norm DIN 18040-2 (Barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden) erfüllen. Dabei hat mindestens ein Bad je Wohnung barrierefrei zu sein. Die Sanitärräume müssen sowohl für Menschen mit motorischen Einschränkungen, für Rollstuhlnutzer als auch für blinde und sehbehinderte Menschen barrierefrei nutzbar sein.

Daraus ergeben sich direkte technische Erfordernisse. Drehflügeltüren etwa dürfen nicht in Sanitärräume schlagen. Armaturen sollen als Einhebel- oder berührungslose Armatur ausgebildet und Letztere nur in Verbindung mit einer Temperaturbegrenzung eingesetzt werden: Um ein Verbrühen zu vermeiden, ist die Wassertemperatur an der Auslaufarmatur auf 45 °C zu begrenzen. Visuell von ihrer Umgebung abheben sollten sich Ausstattungselemente – wie zum Beispiel ein heller Waschtisch vor dunklem Hintergrund. Wände sind bauseits so auszubilden, dass sie bei Bedarf mit senkrechten und waagerechten Stütz- oder Haltegriffen neben dem WC-Becken sowie im Bereich der Dusche und der Badewanne nachgerüstet werden können. Eine entsprechende europäische Norm ist in der Vorbereitung.

hilfe, die Einrichtung eines barrierefreien Duschatzes und der Einbau eines höhenverstellbaren Waschbeckens und WCs. Der Branchenverband Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) zeigt mit der „Aktion Barrierefreies Bad“ diese rechtlichen Standards sowie dazu passende ganz konkrete Lösungen auf.

Weitere Informationen: www.aktion-barrierefreies-bad.de

Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



22°C

► Ganz ohne Muckis den CO₂-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.

Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben



TDM INDIVIDUELL UND IN SERIE

Moderne Bäder aus der Fabrik

Fertigbad, serielles Bad, Leichtbaubad, Modulbad – die Bezeichnungen sind unterschiedlich, das Grundkonzept nahezu identisch. Im Neubau oder für die Sanierung in Altbeständen werden Bäder in Serie vorproduziert und vor Ort zusammengebaut. Was überzeugt an dieser Fertigungsweise?

Von Holger Hartwig

Bei der Stuttgarter AH Aktiv-Haus GmbH sind die Nasszellen integrierter Bestandteil der seriellen Bauweise von Mehrfamilienhäusern. Als Kerngedanke dient auch im Bereich des Bades das Aktivhaus-Konzept, bei dem auf Nach-

haltigkeit bei den verwendeten Baustoffen gesetzt wird. „Das hat zur Folge, dass bestimmte Materialien, zum Beispiel Vinylböden, grundsätzlich ausgeschlossen sind“, sagt Geschäftsführerin Stephanie Fiederer. Auf die Vielfalt bei der Ausstattung der Bäder habe das keine Auswirkungen. Man fände für viele Anforderungen des Kunden eine Lösung mit sortenreinen Materialien, die nahezu vollständig wiederverwertet werden könnten.



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Badbau innerhalb von zwölf Wochen

Wie auch bei der gesamten Modulbauweise steht ein hoher Vorfertigungsgrad im Vordergrund. Sobald alle Details der Ausstattung und Größe geklärt seien, würden die Materialien bestellt und das Bad sowie die weiteren Elemente für den neuen Wohnraum innerhalb von zwölf Wochen gefertigt. „Das Bad wird fix und fertig bei uns vormontiert und dann vor Ort an das Haus und über die Geschosse des Hauses hinweg an die Technik und die Versorgungsleitungen angeschlossen. Darüber hinaus werden erst an der Baustelle die Silikonfugen zwischen Boden, Wand und Decke gezogen, damit sie später nicht reißen“,

so Fiederer. Um bei möglichen Instandhaltungen oder Reparaturen in den Folgejahren den Aufwand gering zu halten, werde zwischen Bad und Küche ein revisionierbarer Technikschaft platziert.

Fiederer sieht die Bäder als Bestandteil eines Gesamtkonzeptes. Zwar habe man den Modulbau nicht erfunden, aber mit der Verwendung von ökologischen Baumaterialien, vor allem aus Holzelementen und anderen nachwachsenden Rohstoffen, habe man dazu beigetragen, ihn nachhaltig zu machen. Mängelfreiheit, Wirtschaftlichkeit, Vielseitigkeit und Schnelligkeit bei der Realisierung eines Neubaus mit Aktiv-Haus seien weitere Aspekte. Und: „Gerade bei der sich entwickelnden CO₂-Besteuerung auch im Immobiliensektor ist die Nachhaltigkeit und Erfüllung aller Umweltnormen ein zunehmender Wettbewerbsvorteil für die Bauherren.“

Mitarbeiter begeistert von Modulbädern

Vorurteile gegen die modulare Bauweise habe es in seinem Unternehmen durchaus gegeben, berichtet Dirk Braune, Vorsitzender der Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. Das Unternehmen habe erstmals in Folge der Fluchtbewegungen Mitte der 2010er Jahre mit der seriellen Bauweise Erfahrungen gesammelt. „Da ging es darum, zügig gute Lösungen zu finden. Wir wollten die Wohnungen, die wir bauen, auch nach der Krise weiter nutzen können.“ Mit Aktiv-Haus fand das Wohnungsunternehmen einen Partner, mit dem das erste Projekt mit 50 Wohnungen und hohem Vorfertigungsgrad



THEMA DES MONATS



Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH setzt in Kernen-Rommelshausen auf das nachhaltige Konzept mit Häusern in serieller Holzmodulbauweise. Auch die Bäder werden seriell gefertigt

umgesetzt wurde. „Wir mussten uns erst einmal in ganz neue Themen wie Logistik et cetera einarbeiten. Viele Abläufe waren anders als bei bisherigen Bauten, aber es war vom ersten Moment ein schlüssiges Konzept.“ Bis auf die Einbauküche sei alles aus einer Hand erstellt worden. „Als es um die Folgenutzung ging, habe ich die Vermietungsabteilung eingebunden. Dort hielt sich die Begeisterung in Grenzen“, erinnert sich Braune. Das sollte sich ändern, als gemeinsam die „Fertigbauwohnungen“ besichtigt wurden. „Die Mitarbeiter haben die Wohnungen gesehen und waren vor allem auch von den Modulbädern begeistert.“ Es sei für sie leicht zu erkennen gewesen, dass die Bäder keine Übergangslösung gewesen seien. „Wir hatten dort Bäder einbauen lassen, die komplett in der Fabrik unseres Partners bis zur Toilettenpapierhalterung vormontiert wurden. Die Anmutung war top, keine Enge und von der Ausstattung hochwertig – beispielsweise inklusive Fußbodenheizung.“ Bis heute habe auch die Qualität überzeugt.

Die Erfahrungen mit dem Pilotprojekt haben mittlerweile dazu geführt, dass weitere Häuser in serieller Bauweise realisiert werden. „Du musst wissen, was du willst und mit Blick auf Individualität vielleicht auch 10 bis 15 % Abstriche machen. Dann ist das Ergebnis bei deutlich kürzerer Bauzeit top“, so Braune.

Vor Ort ist alles innerhalb einer Stunde fertig

Während Aktiv-Haus seit 2016 auf ökologisches serielles Bauen setzt, sind die Firmen Goldbeck (Biele-



Nachhaltigkeit ist für die AH Aktiv-Haus GmbH bei ihren Modulbädern ein zentraler Aspekt. Für die in den Mehrfamilienhäusern integrierten Bäder werden ausschließlich wiederverwertbare Materialien verwendet

feld) und die B & O Gruppe (Berlin) bereits seit vielen Jahren auf dem Markt erfolgreich. Ihre Modulbäder sind fester Bestandteil von schlüsselfertigen Neubauten. Goldbeck produziert Fertigbäder aus massiven Leichtbetonplatten, die millimetergenau zu Räumen zusammenschraubt und verschweißt werden. „Der Innenausbau ist komplett funktionsfertig: Sämtliche Installationen, Objekte, Fliesen und sonstige Oberflächen sind enthalten. Selbst Steckdosen, Handtuchhaken und Papierhalter sind bereits angeschraubt. Ebenso enthalten sind Lüfter, Zählerplätze oder Waschmaschinenanschlüsse“, erläutert Frank-Thomas Kronsbein, Goldbeck-Produktmanager Geschossbau. Lediglich ein Spiegel, der in der Regel >

vom Nutzer individuell bestimmt wird, sowie die Zugangstür, die mit den übrigen Wohnungstüren abgestimmt wird, würden noch vor Ort angebracht. Die Montage der Bäder erfolge innerhalb einer knappen Stunde auf der Baustelle.

Viel Entlastung für den Bauherrn

Als Vorteile führt auch Kronsbein an, dass die industrielle Serienfertigung in der geschützten Werkshalle eine gleichbleibend hohe Qualität sichere. Kurze Planungs- und Werksvorlaufzeiten seien gegeben, weil auch die Bäder als Rohzelle projektunabhängig vorgefertigt werden. Diese Herangehensweise bringe für den Bauherrn viel Entlastung. „Der Ausbau, also vor allem Fliesen, Armaturen und Objekte, erfolgt erst, wenn das Projekt beauftragt und mit dem Kunden abgestimmt ist“, sagt er. „Ausgerechnet in einem so kleinen Raum wie einem Bad agieren im Normalfall sechs bis sieben Gewerke. Was es heißt, diese bei vielleicht 50 oder 100 Bädern an der Baustelle zu koordinieren, um eine mängelfreie Ausführung zu erhalten, kann sich jeder vorstellen“, macht Kronsbein deutlich.

Leichtbaubäder auf dem Vormarsch

Für den Berliner Hersteller B & O sind die Leichtbaubäder auf dem Vormarsch. Bis vor wenigen Jahren waren primär Hotels die Hauptabnehmer für Nasszellen. Mittlerweile ist in nahezu jeder größeren Ausschreibung von kommunalen Bauträgern der Einsatz von Nasszellen explizit gefordert. Der Trend gehe dabei zu immer kürzeren Bauzeiten und zur Auslagerung der Bauprozesse von der Baustelle in ein wie auch immer geartetes Fertigteilwerk. Das beeinflusst auch die Produktion von Nasszellen. Die Vorteile für den Bauherren seien nachvollziehbar: schnellere Gesamtbauzeiten, ein kleines Projektteam mit weniger Beteiligten auf der Baustelle, gleichbleibende Qua-



Die Firma Blome bietet für Wohnungsunternehmen einen Rundum-Service und liefert ein vorgefertigtes Bad mit allem Zubehör an, das durch einen Monteur vor Ort eingebaut wird

lität in der Ausführung und Kostensicherheit durch fest definierte Stückpreise. Das Modulbad sei dann besonders geeignet, wenn viele sehr ähnliche Bäder bei einem Bauvorhaben eingesetzt werden sollen. „Ab einer Anzahl von 50 Stück je Modell ist die Nasszelle preislich – manchmal – deutlich günstiger als bei der konventionellen Bauweise“, heißt es. Wichtig sei für den Bauherrn, bei Modulbädern darauf zu achten, dass genormte Lösungen, die im öffentlichen Wohnungsbau zugelassen sind, zum Einsatz kommen. Insgesamt gibt es aus B & O-Sicht keine größeren Risiken bei Modulbädern im Vergleich zu konventionellen Bädern. „Auch im Fertigbad gelten alle DIN/EN-Normen und werden baulich umgesetzt – zum Beispiel Abdichtung, Rohrisolierungen, Anschlüsse und so weiter.“ Es sei vielmehr eine Frage der Architektenplanung, inwieweit die Revisionsbarkeit von Schächten gewährleistet wird. Auch habe sich gezeigt, dass sich die Sanierung beziehungsweise Erneuerung eines Fertigbads, zum Beispiel nach 15 Jahren, kaum von der in einem konventionellen Bad unterscheidet, sofern mit Fliesen ausgekleidet wird.

Im Trend: „Alleskönnerbad“ und Frischwasserstationen

Bei B & O ist es vor allem das „Alleskönnerbad“ mit einer Innenraumfläche von 3 × 2 m, das von den Kunden gefragt ist. Diese Bäder, die wie alle Modulbäder zu 90 % fertig auf die Baustelle angeliefert werden, haben Waschmaschinen- und Trockner-Anschlüsse und sind so ausgelegt, dass in der gleichen Fläche optional entweder eine Dusche oder eine Wanne eingebaut werden kann.

Zudem steige die Nachfrage nach Fußbodenheizungen und – ein weiterer Trend in den Augen

Welche Vorteile hat ein Fertigbad?

Die Hersteller von Fertigbädern arbeiten mit folgenden Argumenten für ihre modulare Bauweise der Nasszellen bei Neubauten und bei Sanierungen:

- ein Partner und Gewährleistung aus einer Hand
- hohe, gleichmäßige Qualitätsstandards, die durch serienmäßige industrielle Vorfertigung garantiert werden
- Bauzeitverkürzung beziehungsweise kurze Zeiten beim Einbau in vorhandene Bäder bei Sanierungen
- Termintreue durch gesicherte Vorfertigung und Vorbereitung des Bads durch den Lieferanten
- Kosteneinsparung durch Planung und Umsetzung aus einer Hand
- In der Regel eine Festpreisgarantie, da Produkt, Ausstattung und Leistungsumfang vor Beginn der Fertigung festgeschrieben sind

des Herstellers – im sozialen Wohnungsbau würden vermehrt Frischwasserstationen ausgeschrieben werden.

Eine Badsanierung in nur sieben Tagen

Die Firma Blome hat sich auf die Sanierung von Bädern spezialisiert und dafür Konzepte und Patente für eine Vorfertigung von Baugruppen und Modulen entwickelt. Am Firmenstandort in Bad Wünnenberg werden die Badelemente in kurzer Bauzeit und in gleichbleibender Qualität vorbereitet. Herzstück dieser Produktionsweise ist die „Blome Bad-Wand“, ein Patent, das den Einbau aller erforderlichen Bestandteile eines Bades ermöglicht. Sind die einzelnen Badmodule produziert, werden sie mit allem Zubehör in einem Materialcontainer direkt zum Einbauort transportiert, innerhalb von sieben bis zehn Tagen vollständig in eine Bestandsimmobilie eingebaut und an die Hausinfrastruktur angebunden.

Volker Bischofs leitet den Vertrieb und ist Prokurist bei Blome. Er formuliert den Anspruch des Unternehmens so: „Gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft entwickeln wir Lösungen und Arbeitsabläufe, die eine Modernisierung für Wohnungsnutzer so schnell und so angenehm wie möglich machen und – wo es gefordert ist – individuelle Bedürfnisse berücksichtigen.“ Trotz eines hohen Vorfertigungsgrades, der die Grundlage für den Einbau eines neuen Bades beziehungsweise Stranges in einem Haus ist, seien laut Bischofs individuelle Badplanungen und Ausstattungswünsche möglich. „Ob ebenerdig oder barrierefrei, ob altersgerecht nach



Die Firma Goldbeck produziert modulare Bäder mit kompletter Ausstattung vor und montiert sie fertig auf der Baustelle

Wie wird ein Fertigbad produziert?

Bäder für Neubauten in serieller Bauweise unterscheiden sich von der Sanierung von Bädern in bestehenden Gebäuden. Bei beiden Verfahren wird das Bad soweit wie möglich im Werk des Lieferanten gefertigt. Bei Neubauten wird das Bad in der Regel komplett ausgestattet und kranfertig vor Ort in das Haus eingebracht. Wandelemente, Bodenwanne und Decke sind weitestgehend komplett mit Sanäreinrichtungen, Elektroinstallation, Heizung, Lüftung beziehungsweise Lüftungssystemen und Fliesen oder anderen für den Nassbereich nutzbaren Wandbelägen vorgebaut. Aspekte des Schallschutzes werden berücksichtigt. Auch bei den Badgrößen erfolgt im Neubau die Gestaltung in enger Abstimmung zwischen Bauherrn und Lieferanten. Bei Sanierungen werden einzelne Bauteile (meist Wände, Decken und Boden) fertig angeliefert, die maßgerecht in das vorhandene alte Bad eingebaut werden. Hinsichtlich der Ausstattung (Materialien, Farben, Geräte) sind nahezu alle Varianten je nach Anspruch an die Wohnung möglich. Meist werden – aus den Erfahrungen der Hersteller heraus – entwickelte Standardlösungen angeboten, die dann bei Bedarf angepasst werden können.

DIN – wir bieten zum Festpreis alles aus einer Hand.“ Das nach Blome-Darstellung Rundum-sorglos-Paket für eine Bad- oder Strangsanierung reicht von der Angebotserstellung, über die TGA-Planung, die Logistik, die Baustellenausstattung, die Bauleitung, das Mietermanagement bis hin zur mangelfreien Abnahme und Endreinigung der Bäder und Treppenhäuser.

Mehrere tausend Bäder erfolgreich saniert

Deutschlandweit wurden bereits viele tausend Bäder nach dem Prinzip „Planung – Vorfertigung – kürzeste Modernisierungszeiten“ realisiert. Überzeugt hat das Konzept unter anderem auch Dieter Wohler. Der Vorstand der Wilhelmshavener Spar- und Bau-gesellschaft eG sieht viele Vorteile bei der Verwendung vorgefertigter Module: „Da die Modernisierung in nur sieben Arbeitstagen abgeschlossen ist, werden unsere Mieter so am wenigsten beeinträchtigt.“ Die Zusammenarbeit sei unkompliziert: „Wir besprechen kurz, wie ein Bad aussehen soll, lassen Mieterwünsche mit einfließen und bekommen darauf in kurzer Zeit eine Planung, die wir dann absegnen.“

Bisher drei Wohnanlagen hat der Bauverein Papenburg auf diese Weise modernisiert. Vorständin Marita Siebrands erinnert sich: „Anfangs waren unsere Mieter recht skeptisch und befürchteten, dass aus den angekündigten sieben Baustellen-Tagen eher sieben Wochen würden. Als die Arbeiten jedoch erst mal angefangen hatten, wollten plötzlich sogar diejenigen, die anfangs gegen die Modernisierung waren, gleich als Nächste drankommen.“ Die gemeinsam mit dem Hersteller geplanten Bäder und die Vorgehensweise des Unternehmens haben die Papenburger überzeugt, sodass man auch in Zukunft auf das Konzept setzen wolle.

TDM DIGITALE TECHNOLOGIEN

Smart Home im Bad: Gut geplant ist halb gewonnen

Das Bad von morgen ist eine generationsübergreifende Wellness-Oase: Planschvergnügen für die Kleinen, Komfortzone für die Großen, Gesundheitsstandort für die Älteren. Digitale Technologien spielen dabei eine große Rolle. Noch sind sie eher in Eigenheimen anzutreffen. Doch das Interesse der Wohnungswirtschaft wächst.

Von Dagmar Hotze



Ein sensorbasiertes Sturzerkennungssystem, wie „Walabot“ der Firma PureSec, wird an der Wand befestigt

Deutschland ist weltweit der drittgrößte Markt für Smart-Home-Anwendungen. In 2020 wurden hierzulande geschätzt über 4 Mrd. € in entsprechende Produkte investiert, die automatisch die Heizung regeln, das Licht steuern oder die Rollläden bedienen. Auch im Bad kommen digitale Technologien vermehrt zum Einsatz, insbesondere in Eigenheimen: Die Bandbreite reicht vom intelligenten Sensor, der den Wasserverbrauch überwacht und Leckagen erkennt (wie der „Sense Guard“ von Grohe), über smarte Dusch-WCs, die sich per App steuern lassen (zum Beispiel „AquaClean“-Modelle von Geberit, „Sensowash“ von Duravit), und Waschtischarmaturen mit Infrarotelektronik, die das Händewaschen ohne Berührung ermöglichen (zum Beispiel Automatik-Armaturen von Grohe), bis zu Multimedia-Spiegeln, die Gesundheitstipps geben (zum Beispiel „Qaio“ und „Dirror“).

Das stille Örtchen als Entertainment-Erlebnis

Welche seltsamen Blüten die Digitalisierung bei Sanitärprodukten treibt, zeigt die Toilette „Numi 2.0“ des amerikanischen Herstellers Kohler. Das Unternehmen hat ein Hightech-WC entwickelt, das nicht nur wassersparend ist, sondern zugleich über personalisierte Reinigungs- und Trocknerfunktionen, einen beheizbaren Toilettensitz, integrierte Lautsprecher plus stimmungsvolle Beleuchtung verfügt. Gesteuert werden die Annehmlichkeiten per Sprachbefehl („Alexa, ask Kohler to close the seat“). Durch die zusätzliche Integration eines schlaun Spiegels und einer Dusche mit Licht und Sound über die Microsoft-Cloud-Plattform Azure sollen Nutzer ein „ganzheitliches Entertainment-Erlebnis“ haben, das keine Wünsche offen lässt, so der Hersteller.

Technikaffine Hausbesitzer mögen vielleicht im siebten Himmel schweben, wenn ihnen Alexa auf dem stillen Örtchen behilflich ist. Für Wohnungsunternehmen eignen sich solche Lösungen indes wenig. Hier zählt Zweckmäßigkeit mehr als vernetzte Raffinesse.

Primär steht der Endkunde im Fokus

Birgid Eberhardt, zuständig bei der GSW Sigmaringen mbH für die Integration von Smart-Home- und



Dagmar Hotze
freie Journalistin
STENDAL



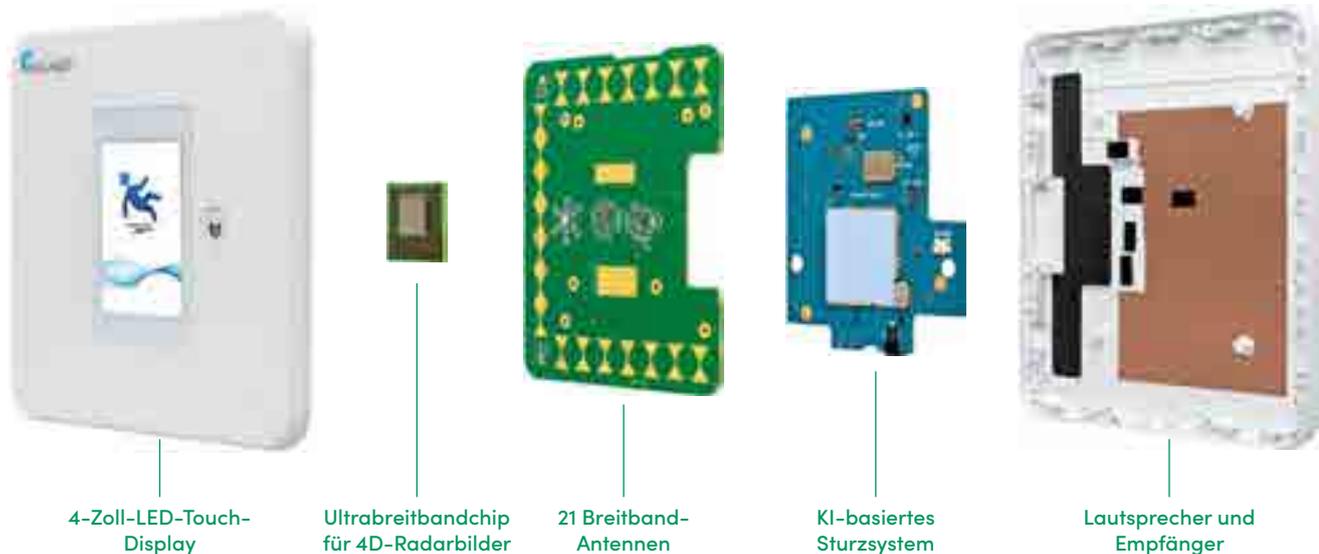
Höhenverstellbare WCs und Waschtische, wie hier der Firma Hewi, können beim Verein Barrierefrei Leben getestet werden

AAL-Anwendungen in die unternehmenseigenen Mietwohnungen, hat langjährige Erfahrung mit dem Einsatz digitaler Technologien aus wohnungswirtschaftlicher Sicht. Gerne hätte die studierte Gerontologin und Medizininformatikerin die Bäder der 70 barrierefreien, mit diversen smarten Funktionen versehenen Wohnungen in dem 2020 fertiggestellten Quartier „Future Living Berlin“ mit einer hochwertigen Regendusche ausgestattet, die über einen intelligenten Verbrühschutz und personalisierte, per App steuerbare Entspannungsprogramme verfügt, um der Mieterschaft ein Maximum an Komfort zu bieten. Angesichts kalkulierter Betriebskosten von 14 € pro Monat musste die Entscheidung jedoch zugunsten einer konventionellen Dusche ausfallen. Dafür wurde in ein intelligentes Beleuchtungskonzept und zusätzliche Steckdosen im Bad investiert. „Die Krux ist, dass die meisten digitalen Sanitärprodukte primär auf die Bedürfnisse von Endkunden abzielen und nicht für die Erfordernisse von Wohnungsunternehmen ausgelegt sind“, erläutert die Spezialistin. „Für uns sind nicht nur die Anschaffungs-, sondern auch die Folgekosten für Betrieb und Wartung ausschlaggebend.“ Und für 14 € lässt es sich im Monat oft duschen.

Es muss nicht die große Lösung sein

Dass bereits einzelne (aber systemoffene!) digitale Anwendungen mehr Komfort für Jung und Alt ins Bad bringen, zeigt der Verein Barrierefrei Leben in Hamburg-Alsterdorf. Auf 600 m² präsentiert das gemeinnützige Beratungszentrum technische >

Technischer Aufbau der Walabot-Box



Hilfen für die Anpassung, den Bau und Umbau barrierefreier Wohnungen, darunter Smart-Home- und AAL-Lösungen. „Neben Bürgern beraten wir auch Wohnungsunternehmen, die ihre Objekte barrierefrei modernisieren oder neu bauen möchten“, so Geschäftsführerin Heike Clauss. Die Einsatzmöglichkeiten von digitalen Technologien im Bad werden dabei ebenfalls vermittelt. Leicht nachrüstbar ist etwa der funkgesteuerte Heizungsthermostat des Anbieters Tado, der bei Bedarf in ein Smart-Home-System integriert werden kann. Ebenfalls schnell nachzurüsten ist eine batteriebetriebene, kabellose LED-Leuchte mit Bewegungsmelder, die als Nachlicht fungiert. Aufwendiger zu installieren, dafür im Alltag umso praktischer, ist beispielsweise eine sich automatisch öffnende Schiebetür des Herstellers Geze sowie ein höhenverstellbares WC und ein ebensolcher Waschtisch der Firma Hewi. Eventuell lebensrettend kann ein Sturzerkennungssystem, wie etwa „Walabot“ der Firma PureSec sein. Hierzu wird ein Sensor an der Wand befestigt. Stürzt eine Person, fragt die Anwendung, ob Hilfe benötigt wird. Erfolgt keine Reaktion, wird eine zuvor definierte Person, etwa ein Angehöriger, benachrichtigt.

Schimmelbildung mit Hilfe von Sensoren vorbeugen

Greifbaren Mehrwert bietet auch „Rysta“ (sprich Reista), eine IoT-basierte Sensoriklösung zur Schimmelprävention in Wohnungen. Das kleine Gerät, das wie eine eckige Computermaus aussieht, misst kontinuierlich Raumtemperatur sowie Luftfeuchtigkeit und informiert Mieter per App über den Zustand des

Raumklimas in ihrer Wohnung. Mittels eines eigens entwickelten Algorithmus und unter Einbezug von Wetterdaten wird das aktuelle Schimmelrisiko errechnet. So wissen Mieter nach jedem Duschgang, ob sie lüften müssen, um Schimmelbildung zu vermeiden. Damit könnten Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter vermieden werden. Eingesetzt wird Rysta unter anderem in den 95 Einheiten der höherpreisigen Wohnanlage „Glindower Seevillen“ in Werder an der Havel.

Gewerke SHK und Elektro müssen zusammenarbeiten

Auf einen wichtigen Punkt weist Reinhard Heymann von der Smart Home Initiative Deutschland e. V. hin, der dem Verein Barrierefrei Leben im Bereich Smart Home beratend zur Seite steht: „Für die Umsetzung eines zukunftsorientierten Badezimmers mit vernetzten Funktionen ist elementar, dass die Gewerke SHK und Elektro übergreifend zusammenarbeiten.“ Das gelte besonders im Neubau, wo alle Chancen bestünden, auf moderne Ansprüche ausgerichtete Elektroanschlüsse zu legen und Steckdosen anzubringen. „Auch wenn ein Badezimmer altersgerecht umgebaut wird, bietet es sich an, digitale Lösungen mitzuplanen, selbst wenn sie erst später zum Einsatz kommen.“

Zur besseren Orientierung empfiehlt er, einen Blick in die Richtlinie RAL-RG 678 für die Elektroinstallation in Wohngebäuden zu werfen, die die Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Funktionsweisen (wie Dimmen, Schalten, Bewegungsmelder) in mehrere Kategorien unterteilt.

Erst die Plattform, dann die Anwendungen

Die Baugenossenschaft Kulmbach, die ihre Wohnungen in den kommenden Jahren sukzessiv altersgerecht umgestaltet und mit Smart-Home- und AAL-Lösungen nachrüstet, verfügt bereits über eine bereichsübergreifend arbeitende Handwerker-Mannschaft. Bevor sich Vorstand Udo Petzoldt über einzelne Anwendungen Gedanken macht, wird er zunächst für das übergeordnete digitale Ökosystem zur Integration aller Lösungen sorgen. „Aktuell prüfen wir über die Neubauten hinaus den flächendeckenden Einsatz der Zuhause-Plattform“, sagt er. Diese systemoffene Plattform nutzt etwa die Gewobag in ihrem Smart-City-Quartier in Berlin-Mariendorf zur funktionsübergreifenden Vernetzung, setzt allerdings keine digitalen Technologien in Badezimmern ein.

Die Kulmbacher haben demnach Großes vor. Künftig wollen sie in allen Wohnbereichen, auch im Bad, grundsätzlich schlaue Helfer einsetzen, um mehr Komfort, Sicherheit und Kosteneffizienz zu erreichen. Der erfolgreiche Einsatz digitaler Technologien im Bad hängt also nicht zuletzt von einer weitsichtigen Planung ab.

„Die Krux ist, dass die meisten digitalen Sanitärprodukte primär auf die Bedürfnisse von Endkunden abzielen und nicht für die Erfordernisse von Wohnungsunternehmen ausgelegt sind.“

Birgid Eberhardt
GSW Sigmaringen



Radius der Sturzerkennungssensoren des „Walabot“ in der Wohnung



AiBATROS

KEINE HALBE SACHE



KOSTENFREIE WEBINARE

»Instandhaltung **Di**DIGITAL«

ENERGIE am 25.03.2021

DAS P IN ERP

AiBATROS® UNTERSTÜTZT IN VERBINDUNG MIT IHREM ERP-SYSTEM ALLE PLANUNGS-PROZESSE IHRES IMMOBILIEN-MANAGEMENTS.

DABEI ENTSCHIEDEN SIE, WO IHR FOKUS LIEGT:

**KLIMA,
WIRTSCHAFTLICHKEIT,
BAUZUSTAND?**

SIE HABEN DEN ÜBERBLICK UND PLANEN ZIELGERICHTETE MAßNAHMEN.



EIN UNTERNEHMEN
DER AAREON-GRUPPE

WWW.AIBATROS.COM

WOHNEN 4.0 MIT PAUSCHALEN WARMMIETEN

Energieautark dank Sonnen- und Erdwärme

Ein Wohngebiet mit 270 Wohnungen aufgeben oder investieren? Diese Frage war der Ausgangspunkt für das Projekt „Wohnen 4.0“ im Stadtteil Meißen-Nassau. Umgeben von Plattenbauten entsteht dort nun ein Pilotprojekt: die ersten energieautarken Mehrfamilienhäuser Sachsens.

Von Holger Hartwig

Bis die energieautarken Neubauwohnungen im März dieses Jahres bezogen werden können, war es ein langer Weg. „Wir hatten in dem Quartier mit seinen zu DDR-Zeiten begehrten und nach der Wende ungeliebten Wohnblocks über viele Jahre ein Leerstandsproblem, das sich auch durch Sanierungen nicht abbauen ließ“, erklärt Birgit Richter, Geschäftsführerin der SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH. Seit einigen Jahren wächst die Stadt Meißen wieder. Nachdem es nach 2015 eine Phase gab, in der die Unterbringung von Flüchtlingen den Leerstand reduzierte, gibt es im Ortsteil Nassau mittlerweile eine Nachfrage unter anderem für studentisches sowie für familienfreundliches Wohnen. Nun entstehen dort energieautarke Neubauten.

Diese Geschosswohnungsbauten sind in ein Quartierskonzept für den gesamten Wohnstandort eingebettet, das neben der energetischen Aufwertung und seniorenfreundlichen Modernisierung der sieben fünf- und sechsgeschossigen Plattenbauten sowie der Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs auch den ergänzenden Neubau von 15 modernen Reihenhäusern vorsieht. Um ein gutes Miteinander von Altbewohnern und Zugezogenen zu ermöglichen, verfolgt die SEEG ein Gartenstadt-ähnliches Konzept der Aufwertung des Wohnumfeldes, in das sich die sanierten Wohnblocks und die neuen Gebäude ein-



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

fügen. Bereits jetzt zeige sich, dass das Konzept aufgehe. Richter: „Mehr als die Hälfte der bisher angebotenen Neubauwohnungen war frühzeitig vermietet. Das Interesse an dem neuen Quartier ist weiterhin hoch.“ Und ganz nebenbei: Das erneuerte Wohngebiet ist das bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt Meißens seit 1990. Insgesamt 21,5 Mio. € werden in Modernisierung und Neubau investiert.

Energieautarkes und modernes Wohnen

Bei der Frage, wie in der Siedlung ein neuer Akzent gesetzt werden könnte, wurde die SEEG maßgeblich von Überlegungen zum Verzicht auf fossile Energieträger und zum klimafreundlichen Bauen geleitet. Das Gesamtprojekt sollte dazu beitragen, die Stadt lebenswert zu entwickeln und späteren Generationen keine untragbaren Lasten zu hinterlassen. Richter: „Bei den Neubauten wollten wir bewusst ein zukunftsgerichtetes Zeichen setzen. Wir haben uns viele Projekte angesehen und daraus die Idee eines energieautarken Hauses auf bereits erschlossenen Flächen abgeleitet.“ Das klimagerechte Bauen hat jedoch im gesamten Quartier Bedeutung: Neben dem Erhalt der sogenannten „grauen Energie“, die im Bestand steckt, ist die Entwicklung eines bereits erschlossenen Standorts ressourcenschonend und vermeidet neuen Flächenverbrauch. Im Bestand wird Fernwärme nachhaltig weitergenutzt.

Der Bau energieautarker Häuser bot sich schon aufgrund der Südlage der Flächen an. Zunächst habe man an ein Sonnenhaus gedacht, wie es beispiels-

weise mit dem Freiburger Professor Timo Leukefeld in Cottbus umgesetzt wurde. „Dann haben wir bei den Detailplanungen festgestellt, dass sich durch die Nutzung der Geothermie eine bessere Effizienz und Wirtschaftlichkeit ermöglicht“, erklärt Richter. Der geologische Standort mit Granit im unteren Bereich und darüber sehr „nassem“ Gelände mit hohem Grundwasserstand habe dafür den Ausschlag gegeben. Probebohrungen hätten die Annahmen bestätigt und so „gehen wir davon aus, dass uns die Wärmeversorgung zu 100 % autark gelingt“, so die gelernte Architektin und Stadtplanerin. Die Gebäude versorgen sich durch insgesamt neun Erdbohrungen selbst mit Wärme und weitgehend mit Strom aus Sonnenenergie. Eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung verringert ergänzend den Energiebedarf.

„Das Konzept geht davon aus, dass der Wärmebedarf vollständig mit erneuerbarer Energie und der Strombedarf zu 70 % mit Solarenergie gedeckt werden kann“, sagt die SEEG-Geschäftsführerin. Um das zu erreichen, habe man das Dach und ergänzend die Fassade mit Photovoltaikelementen ausgestattet. „Mit dem Ziel des optimalen Wirkungsgrades im Winter wurden die Module an der Fassade geneigt

montiert. Wir werden sehen, ob und inwieweit das die Wohnqualität beeinträchtigt.“ Strom, der nicht umgehend am Gebäude verbraucht werde, könne in Meißens größtem Stromspeicher aus Lithium-Ionen-Akkus mit einer Gesamtleistung von 150 kWh „gebunkert“ und darüber hinaus ins öffentliche Netz eingeleitet werden. >



In der zwischen 1976 und 1987 errichteten Plattenbausiedlung Albert-Mücke-Ring in Meißen-Nassau baut die SEEG Sachsens erste energieautarke Mehrfamilienhäuser. Das Foto entstand vor Baubeginn, die neuen Häuser befinden sich parallel zur Straße im Bau (siehe Karte oben)



Die energieautarken Mehrfamilienhäuser der SEEG (l.) werden mit einer pauschalen Warmmiete vermietet. Die fünf- und sechsgeschossigen Bestandsbauten wurden saniert und barrierefrei erschlossen, teilweise kleine Wohnungen zusammengelegt

Nebenkosten: Pauschale für Energie und Strom

In Summe gebe es nun eine hybride Lösung. Bei den neuen Wohnungen setzt die SEGG erstmals das Konzept einer pauschalen Warmmiete mit einem sozialverträglichen Quadratmeterpreis um. „Zu der Kaltmiete wird eine Energiepauschale für Wärme und Elektroenergie von 1,45 €/m² und Monat berechnet. Sie umfasst die warmen Betriebskosten für Heizung und Warmwasserbereitung und beinhaltet sämtliche Haushalts- und Gemeinschaftsstromkosten. Diese Energiepauschale basiert auf den Investitionskosten sowie Durchschnittsverbräuchen und kann vertraglich nur bei nachweislich überhöhtem Energieverbrauch zu höheren Kosten für den Mieter führen“, betont Richter. Damit die Kalkulation aufgehe, werde

Die SEEG und das Wohngebiet Albert-Mücke-Ring

Die SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH bietet etwa 2.500 Wohnungen in allen Größen und Ausstattungsvarianten an. Das kommunale Unternehmen bedient hauptsächlich das untere bis mittlere Preissegment und verfolgt das Ziel, zu einer stabilen und ausgeglichenen Sozialstruktur der Stadtquartiere beizutragen. Der Anteil einzelner stehender, oftmals als Denkmal ausgewiesener Wohnhäuser macht über 40% des Bestands aus. Zu den Aufgaben gehören auch die Wohnungseigentumsverwaltung sowie die Sanierungsberatung im Auftrag der Stadt. Die Bilanzsumme beträgt etwa 110 Mio. €.

Der Stadtteil Nassau liegt am nordöstlichen Rand der sächsischen Kreisstadt mit etwa 28.000 Einwohnern. Der Name leitet sich von der „nassen Aue“ ab, die in früherer Zeit von der Elbe durchflossen wurde. Das Neubaugebiet „Albert-Mücke-Ring“ wurde dort von 1976 bis 1987 in zwei Etappen an der Niederauer Straße errichtet. 2006 wurde ein Wohnblock abgerissen. Das Wohngebiet verfügt über einen Kindergarten. In unmittelbarer Nähe gibt es eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung.

Weitere Informationen: www.seeg-meissen.de



Photovoltaikmodule an der Fassade und auf dem Dach helfen, die Häuser energieautark zu machen

bereits bei der Auswahl der Mieter sehr detailliert über das Energiekonzept informiert. „Das Restrisiko bleibt das Nutzerverhalten“, erläutert sie: „Das Konzept funktioniert, wenn die Mieter verstehen, dass es keine Energieselbstbedienung sein soll – und wenn zum Beispiel auch die Empfehlungen für die geregelte Lüftung mit Wärmegewinnung umgesetzt werden.“

Die Wohnungen: vielfältig und modern

Die neuen Häuser nach KfW-55-Standard weisen eine kompakte, monolithische Bauweise auf, verfügen über dreifach verglaste Fenster und bieten eine hohe Qualität. „Helle Türen und Fußböden sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die Grundrisse sind auf die ruhige Südseite ausgerichtet, um eine optimale Belichtung von Wohnzimmer und Küchen zu erreichen“, so Richter. Die vier Zwei-, vier Drei- und 12 Vierraumwohnungen sind barrierefrei erreichbar, mit Fußbodenheizung ausgestattet und verfügen über Loggien, modern gestaltete innenliegende Bäder, eine Video-Gegensprechanlage sowie einen Glasfaseranschluss. Trocken- und Fahrradabstellraum sowie ein Pkw-Stellplatz pro Wohnung sind ebenfalls vorhanden. Die SEEG-Geschäftsführerin erwartet, dass das Angebot – und der begonnene Bau der Reihenhäuser – weitere junge Familien in die Stadt zieht.

Das aufgewertete Quartier wird künftig auch studentisches Wohnen bieten: „Die Fachhochschule

Meißen signalisierte früh Interesse an Wohnraum für Studierende. Da es gut in die städtebauliche Entwicklung passt, bauen wir ein zweites Mehrfamilienhaus gezielt für diesen Zweck und schließen damit eine Grundstückslücke“, erklärt Richter. Das Grundkonzept des Gebäudes, das Mitte 2021 fertig sein soll, ist ebenfalls auf die eigene Energieerzeugung ausgerichtet. Die Grundrisse sind geeignet für Wohngemeinschaften: Vier separate Zimmer und zwei Bäder können gemeinsam mit einer großen Wohnküche genutzt werden. Der Vertrag laufe fünf Jahre. „Wenn dann kein Bedarf mehr besteht, können wir diese Wohngemeinschaften mit wenig Aufwand zu Vierraumwohnungen umfunktionieren.“

Pilotförderung und Know-how-Transfer

Die energieautarken Mehrfamilienhäuser sind ein sächsisches Pilotprojekt geworden. „Wir konnten den Freistaat überzeugen, dass unsere innovative Herangehensweise Erkenntnisse für das klimafreundliche Bauen der Zukunft mit sich bringen wird“, so Richter. Insgesamt 200.000 € habe die Landesregierung bereitgestellt – ein wichtiger Baustein, der es ermöglicht, eine sozialverträgliche Miete zu halten. Die SEEG habe sich deshalb verpflichtet, alle Informationen und Erkenntnisse über einen Zeitraum von sieben Jahren aufzubereiten und dem zuständigen Landesministerium zur Verfügung zu stellen.

„Das Vorhaben hat viele Kapazitäten gebunden“, erklärt Richter mit Blick auf die Unternehmensgröße und die überschaubaren Personalressourcen der SEEG stolz. Branchenkollegen seien jederzeit eingeladen, sich das Vorhaben im Detail anzuschauen. Denn alle Wohnungsunternehmen stünden vor der Herausforderung, die CO₂-Bilanz der Objekte zu op-



Die Neubauwohnungen mit überwiegend vier Zimmern sind barrierefrei und sollen generationsübergreifendes und altersgemischtes Wohnen in hoher Qualität ermöglichen. Die Bäder sind modern gestaltet

timieren. „Wir können alle viel voneinander lernen und profitieren“, betont sie und spricht eine an die Politik gerichtete Empfehlung aus: „Die gesetzlichen Anforderungen – beispielsweise beim Mieterstrom – sind nicht nur sehr umfangreich, sie ändern sich darüber hinaus sehr dynamisch. Das bedeutet viel Aufwand und schreckt ab. Es wäre gut, würde von staatlicher Seite eine professionelle Hilfestellung geschaffen – vorzugsweise als Beratung und Projektbegleitung.“ —

SERIELL BAUEN

Mit der ALHO
MODULBAUWEISE

MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür. Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“ des GdW.

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



Produkte

Funksteuerung inklusive hydraulischem Abgleich



Für die Einzelraumregelung von Flächenheizungen und -kühlungen hat der Hersteller ZewoTherm jetzt ein funkbasiertes System im Programm. „Zewo Funkline“ ist BAFA-förderfähig und soll dank des integrierten vollautomatischen hydraulischen Abgleiches für einen zuverlässigen und konstanten Abgleich der Wärmeverteilung ohne vorherige Berechnungen oder Voreinstellungen der Durchflüsse sorgen.

Weitere Informationen: www.zewoTherm.de

Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr

Grundfos erweitert seine Produktlinie von Trinkwarmwasser-Zirkulationspumpen um Modelle mit digitaler Zeitschaltuhr. Die neuen Comfort BU/BXU basieren auf der Konstruktion und Hydraulik der Comfort PM Baureihe. Mit der Timerfunktion lässt sich der Zirkulationsbetrieb auf Zeiträume begrenzen, in denen typischerweise Warmwasser gebraucht wird.

Weitere Informationen: www.grundfos.de



Schnelles Internet – von der Straße in die Wohnung

Der Glasfaserkabelausbau in Deutschland schreitet langsam, aber stetig voran. Doch wie gelangt das schnelle Internet vom Glasfaserkabelanschluss des Wohnhauses in die einzelnen Wohnungen? Meist müssen hierfür extra Leitungen vom Keller in jedes Stockwerk gelegt werden. Der Anbieter Giax GmbH hat mit dem System „Iris“ einen Netzwerkcontroller entwickelt, der im Keller eines Hauses mit der Glasfaser verbunden wird. Von hier aus können Daten mit Gigabitgeschwindigkeit über das vorhandene Koaxialnetz, das auch für Kabelfernsehen genutzt wird, in die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Das System basiert auf dem MoCA-Access-Standard und bietet 2,5 Gbit/s Downstream und 2 Gbit/s Upstream in einem Segment von maximal 31 Teilnehmern. Je nach Bedarf können mehrere Controller in einem Gebäude gekoppelt werden.

Weitere Informationen: www.giax.de



Mit dem Netzwerkcontroller sollen bestehende Koaxialkabel weiter genutzt werden können



Alle Spülkästen der Reihe ProSys werden mit SmartValve geliefert, einer Technologie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs

Flexibel einsetzbare Vorwandsysteme

Vielseitig einsetzbar, leistungsfähig und langlebig: Dieses Versprechen will Ideal Standard mit der Serie ProSys für Vorwandsysteme einlösen. Sie eignet sich für verschiedene Arten von Installationen in Bädern und Waschräumen. Neben Toiletten und Bidets kommt sie etwa bei Waschtischen, Urinalen und Duschen zum Einsatz. Die Produkte sind in unterschiedlichen Ausführungen erhältlich und bieten Installationslösungen sowohl für Massivals auch Trockenbauanwendungen. Für WCs bietet ProSys verschiedene Optionen: Neben drei Vorwandsystemen umfasst das Angebot auch Spezialprodukte für WC-Installationen wie beispielsweise den höhenverstellbaren Rahmen ProSys Comfort, der sich besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder für Kleinkinder eignet und der per Fernbedienung gesteuert werden kann. Außerdem verfügen die Systeme über erweiterte Funktionen wie das System SmartFlush, das ein Reinigungsmittel direkt in den Spülstrom des WCs abgibt.

Weitere Informationen: www.idealstandard.de

Frischluftzufuhr und Lärmschutz



Der Thermo NB kommt als Komplettpaket, ist überputzbar und wird so eins mit der Fassade

Typische Aufsatzkästen für Rollläden kommen laut dem Hersteller DuoTherm schnell an ihre Grenzen, wenn es darum geht, Sicht- und Sonnenschutz mit gutem Schallschutz sowie Frischluftzufuhr zu verbinden. Beim Thermo NB soll das anders sein: Ein Lüfter des Herstellers Aereco ist integriert, ein mehrstufiges System aus Schallabsorbieren und labyrinthischer Luftführung gewährleistet einen Rw-Wert bis 42 dB.

Weitere Informationen:
www.duotherm-rollladen.de



Im Bad verringern Bedienelemente ohne Handberührung die Gefahr der Keimübertragung: zum Beispiel die berührunglose WC-Betätigungsplatte Sigma80 von Geberit

Weitere Informationen: www.geberit.de



Fußbodentemperierungen in der Dusche stützen die Entwicklung des Bades zur Wellness-Oase

Bodengleich und fußwarm temperiert

Schwellose Duschen sind nicht nur modern und reinigungsfreundlich, sie bieten auch gerade für ältere Menschen und bewegungseingeschränkte Personen Vorteile, wie einen leichten Einstieg und eine hohe Trittsicherheit. Ein grundlegendes Komfortbedürfnis vieler Menschen befriedigt nun der Hersteller AEG Haustechnik: Mit Thermo Boden Comfort Wellness bringt er die Fußbodentemperierung in Form einer Heizmatte in die Dusche. Mit 3 mm Aufbauhöhe, einem geringen Heizschleifenabstand von 45 mm und klassifizierter Schutzart IP X8 ist das System nicht nur im Neubau, sondern auch für die Badrenovierung geeignet. Die Dünnbett-Heizmatten bestehen aus einem selbstklebenden Trägergewebe mit doppelt isoliertem elektrischen Heizleiter und werden direkt unter den Fliesen verlegt. 200 W/m² Heizleistung gewährleisten eine rasche Aufheizzeit und die schnelle Trocknung der Bodenfliesen soll dabei helfen, Schimmel sowie Stockflecken zu vermeiden.

Weitere Informationen:
www.aeg-haustechnik.de



VIELSEITIGE ELEKTRONISCHE ZUTRISSLÖSUNGEN

SYSTEMARCHITEKTUR je nach Anforderung online, offline, funk- vernetzt, Cloud-basiert und mobil.

SYSTEMPLATTFORM mit Türbeschlägen und -zylindern, Wandlesern, Spindschlossern, Software, Apps u. v. m.

SYSTEMKOMPONENTEN für Innen- und Außentüren, automatische Türsysteme, Tore, Aufzüge, Spinde, Möbel, Zufahrten u. v. m.

Markt und Management



Bernd Hentschel (Mitte) verabschiedete sich in den Ruhestand. Thorsten Gleitz (l.) und Dr. Ulrik Schlenz verbleiben als Doppelspitze

Veränderung im Vorstand der Wankendorfer

Seit 1. Februar 2021 besteht der Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG nur noch aus zwei Personen. Bernd Hentschel scheidete am 31. Januar nach mehr als 32-jähriger Betriebszugehörigkeit, davon über 26 Jahre im Vorstand, altersbedingt aus. Künftig besteht der Vorstand aus Thorsten Gleitz und Dr. Ulrik Schlenz.



Inspirationsquellen und Handlungsstrategien

Bernd Hinrichs: Nachhaltigkeit als Unternehmensstrategie, 280 Seiten, 39,95 €, ISBN 978-3-648-14811-2, Haufe

Das Buch zeigt, welche „grünen“ Inspirationsquellen es gibt und wie man mit dem Thema Nachhaltigkeit im eigenen Unternehmen beginnen kann. Der Autor liefert Kartierungsmöglichkeiten, Handlungsstrategien, Denkhilfen sowie Hintergrundinformationen und Praxisbeispiele.

VWI unterzeichnet Charta der Vielfalt

Die Volkswagen Immobilien setzt ein klares Zeichen für Vielfalt und Toleranz in der Arbeitswelt. Sie signalisiert mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt die Wertschätzung aller Mitarbeiter unabhängig von deren Geschlecht und geschlechtlicher Identität, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität. Diversität wird damit zum Bestandteil der Unternehmenskultur. Die Charta der Vielfalt ist eine Initiative zur Förderung von Vielfalt in Unternehmen unter der Schirmherrschaft von Kanzlerin Angela Merkel.

521.494.527 €

will die ProPotsdam bis 2030 in den sozialen Wohnungsbau investieren.

Photovoltaik für München: Stadtwerke kooperieren mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewofag

Ein Baustein auf dem Weg zur CO₂-neutralen Stadt: Die Stadtwerke München (SWM) und die Gewofag haben die erste gemeinsame Photovoltaik-Anlage realisiert. Das Wohnungsunternehmen verfügt als Münchens größte Vermieterin über entsprechend viele Dachflächen. Die Partner arbeiten bereits an der Planung weiterer Anlagen, sowohl im Mieterstrommodell als auch für Bürgerbeteiligungsprojekte der M-Solar Sonnenbausteine. Leider sei, so Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der Gewofag, nicht jedes Dach geeignet, aber jede zusätzliche Anlage stelle einen ökologischen Gewinn dar.

ProPotsdam GmbH schließt Kooperation mit der Fabrik Potsdam zur Förderung von Künstlern

„Wohnen und Arbeiten“ am Schlaatz heißt es ab März 2021 für die ersten Residenzen der neuen Kooperation zwischen der ProPotsdam GmbH und der Fabrik Potsdam. Nationalen und internationalen Künstlern aus der Tanz- und Bewegungsszene wird die Möglichkeit geboten, während ihrer temporären Arbeitsaufenthalte Tanz und Choreographie im öffentlichen Raum zu erforschen und für die Anwohner und Besucher des Wohngebietes erlebbar zu machen. Im Rahmen des Pilotprojektes am Schlaatz verfolgen die Partner das Ziel, ihre Kompetenzen und Expertisen zu verbinden und wichtige Impulse in den nachhaltigen Ausbau von Tanz-Infrastrukturen im Land Brandenburg zu setzen. Gleichzeitig sollen neue Kooperationen und Netzwerkstrukturen für die Präsentation und Vermittlung des zeitgenössischen Tanzes gefördert werden. Mit der Präsentation von Arbeitsergebnissen, Workshops, offenen Studios und weiteren Vermittlungsformaten möchte das Projekt ein Publikum erreichen, das vom Zugang zu Formaten gängiger Kulturpraxis zumeist ausgeschlossen ist. Im Rahmen des Pilotprojektes stellt die ProPotsdam den Künstlern für ihren Aufenthalt den Wohnraum inklusive Ausstattung zur Verfügung.



Unter dem Titel „DiR – Dance in Residence“ setzt das Projekt am Schlaatz den Fokus auf den Tanz im urbanen Außenraum der Stadt Potsdam

1. Haufe Summit Real Estate am 24. März 2021

Spannende Talks, interessante Gäste – live gestreamt zu Ihnen nach Hause! Sie können als DW-Leser dabei sein und sich interaktiv in die Gesprächsrunden einmischen, Fragen stellen oder an Umfragen teilnehmen. Diskussionsthemen sind zum Beispiel Auswirkungen des Klimawandels auf die Stadtentwicklung, Holzbau, E-Mobilität und Zukunft der Mieterkommunikation. Ein professionelles Produktionsteam filmt und streamt parallel die Talks, die neben anderen DW-Chefredakteurin Iris Jachertz moderiert.

Mehr Informationen und Anmeldung unter: www.summit.haufe.de



Vorstandswechsel

Die Wobag Wohnungsbau-genossenschaft Schwedt eG ist mit einer neuen Führungsmannschaft in das Jahr 2021 gestartet. Der bisherige Technische Vorstand, Uwe Benthin, ist mit dem Jahreswechsel in den Ruhestand getreten. Seine Funktion wurde von Alexander Prechtl (Bild) übernommen. Matthias Stammert (Kaufmännischer Vorstand) übernimmt weiterhin die Funktion des Vorstandsvorsitzenden.

Zusammenarbeit zur Unterstützung wohnungsloser Menschen

Viele Probleme lassen sich erst lösen, wenn der eigene Wohnraum gesichert ist. Das ist der Kerngedanke von Housing First Berlin, einer Projektpartnerschaft, die 2018 durch die Neue Chance gGmbH und die Berliner Stadtmission zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit ins Leben gerufen wurde. Hierfür stellt die Gesobau AG im Rahmen einer Kooperation jährlich bis zu fünf Wohnungen zur Verfügung, zunächst bis 2024. Die betroffenen Menschen erhalten einen eigenen Mietvertrag. Ein sicheres Zuhause diene den bis dahin obdachlosen Menschen als Basis, um gemeinsam mit der ambulanten Wohnhilfe zurück ins Leben zu finden, so Lars Holborn von der Gesobau AG.

ZEITFRESSER ERLEDIGT!



GWW startet große Umfrage zu Home-office und mobilem Arbeiten

Thomas Keller, Geschäftsführer der Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) prognostiziert, dass sich der Trend, von zu Hause aus zu arbeiten, verfestige und die zukünftige Wohnungsnachfrage beeinflussen werde. Das Unternehmen startet deshalb aktuell eine breit angelegte Umfrage zum Thema „Homeoffice“. Sollte sich abzeichnen, dass dies oder Angebote wie Co-Working-Spaces künftig genutzt würden, könne das bei der Quartiersplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Digitaler Service kommt gut an

Mieter der Wohnbau GmbH Prenzlau können ihren Vermieter auch während der Corona-Pandemie rund um die Uhr und mit Abstand erreichen – über den Online-service „Friedrich“. Dieser ist über den Browser oder eine App verfügbar. Rund 25% nutzen das zusätzliche Angebot des kommunalen Unternehmens bereits, Tendenz steigend. Registrierte Mieter erhalten alle Dokumente zu ihrer Wohnung sowie sämtliche Korrespondenz von der Wohnbau digital.

Degewo lobt Preis für Innovationen aus

Nach zwei Jahren Kreativpause kehrt der Degewo-Innovationspreis in neuem Gewand zurück: Aus „Smart up the City“ wurde „smart_up by degewo“. In vier Kategorien wurden Ideen zum Wohnen und Bauen der Zukunft von Start-ups und anderen Innovatoren mit Produkten und Dienstleistungen gesucht. Die Bewerbungsphase, an der sich erstmals auch Degewo-Mitarbeiter mit ihren kreativen Ideen bewerben konnten, endete am 28. Februar. Der Hauptgewinn ist die Umsetzung des Pilotprojektes mit der Degewo.



Thementalk mit Experten der Immobilienbranche

Hören Sie mit, wenn führende Köpfe über Herausforderungen und politische Entscheidungen sprechen, Lösungsansätze diskutieren oder neue Entwicklungen vorstellen. Dirk Labusch und Iris Jachertz, die Chefredakteure der Fachmagazine Immobilienwirtschaft und DW Die Wohnungswirtschaft, sprechen abwechselnd mit ihren Gästen über Themen, die die Branche bewegen. Von der Dachbegrünung über Holzbau und Mieterstrom bis zu Digitalisierung in der Branche. Die Themen sind so vielfältig wie die Gäste. Immer montags gibt es eine neue Folge – am besten Sie abonnieren den Kanal gleich kostenlos:

www.podcast.haufe.de/immobilien

Wachsende Wertschöpfungskette in Berlin

Mit ihrem Wohnungsbestand von mehr als 325.000 Wohnungen, 3.927 direkt beschäftigten Mitarbeitern und Gesamtausgaben von rund 2,9 Mrd. € (Stand: 2019) bleiben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für das Land Berlin und die Region Berlin-Brandenburg. Im Durchschnitt blieben 80 % der Ausgaben für Dienstleistungen und Güter in der Hauptstadt, in der Region Berlin-Brandenburg lag der Schnitt sogar bei 90 %. Ähnlich positiv verhält es sich beim Arbeitsmarkt: 2019 wurden durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 26.767 Arbeitsplätze in Berlin gesichert (knapp 9.700 Arbeitsplätze mehr als im Jahr 2016). In Berlin-Brandenburg gab es durch die sechs Landeseigenen 2019 insgesamt rund 30.000 gesicherte Arbeitsplätze, im Vergleich zu 2016 ein Zuwachs von mehr als 10.000 gesicherten Arbeitsplätzen. Die Studie „Gemeinsam für Berlin: Wertschöpfungsentwicklung der Jahre 2016 bis 2019 der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ wurde vom Pestel Institut erstellt.

5,5 %

beträgt der Zahlungsrückstand bei Gewerbemietern der Mitgliedsunternehmen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen. Im Vergleich zum Dezember 2019 hat sich diese Quote fast verdreifacht.

Digitale Bürgerbeteiligung- und Partizipationsformate für die Zukunft

Die Projektstadt, die Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), hat die Jury des Landeswettbewerbs „Sozialer Zusammenhalt – Innovative Bürgerbeteiligung in der Sozialen Stadt“ mit dem Beteiligungsdesign „Bürgerbeteiligung und Kommunikation Plus“ überzeugt. Um sozial benachteiligte, durchsetzungsschwächere und schwer zu erreichende Anwohner für verschiedene Beteiligungen zu aktivieren und ein Bewusstsein für die Mitgestaltungsmöglichkeiten in Stadtentwicklungsprozessen zu bilden, arbeitet die Projektstadt an innovativen Partizipationsformaten. Dafür wurde ein überzeugendes Arbeitsprogramm entwickelt, bestehend aus digitalen, medienübergreifenden und niedrigschwellig aufsuchenden Formaten der Beteiligung und Aufmerksamkeitsgewinnung und ist als fortlaufender, ambitionierter Entwicklungsprozess zu betrachten.

AUTOMATISCH MEHR RAUM FÜR DAS, WAS WIRKLICH ZÄHLT.



Haufe axera.
Kann heute schon morgen.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.

Jetzt informieren unter www.axera.de/das-cloud-erp

Haufe axera

EEG-NOVELLE BRINGT VERBESSERUNGEN

Neustart für solaren Mieterstrom

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist in weiten Teilen Anfang 2021 in Kraft getreten. Mit im Paket: Anreize für Solardachanlagen und Mieterstrom. Das Wirtschaftsministerium schlägt nun vor, die Förderung von Ökostrom komplett mit Steuergeldern zu finanzieren. Die EEG-Umlage soll dann fallen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist am 1. Januar 2021 in Kraft getreten. Mit der Novelle will Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) den Rahmen schaffen, „mit dem wir das Ziel von 65 % Erneuerbare Energien bis 2030 und Treibhausgasneutralität in der Stromversorgung in Deutschland noch vor dem Jahr 2050 erreichen können.“

Über einige strittige Punkte im Regierungsentwurf hatten sich Union und SPD nach langen Verhandlungen noch kurz vor Schluss geeinigt: Etwa zum Weiterbetrieb älterer Solaranlagen, die ab 2021 aus der EEG-Förderung gefallen wären, wenn sie älter sind als 20 Jahre. In anderen Punkten ist die Reform aus Sicht der Regierung aber längst nicht vollständig. Bei der sogenannten EEG-Umlage zur Finanzierung des Ökostroms etwa gibt es noch Redebedarf.

Alternativen zur Ökostrom-Förderung

Gefördert wird Ökostrom unter anderem aus Solaranlagen. Erzeuger bekommen eine feste Vergütung. Die Kosten nach dem EEG betragen pro Jahr rund 30 Mrd. €. Bisher finanzieren die Haushalte und Betriebe (Stromkunden) die Förderkosten komplett über den Strompreisbestandteil der Ökostrom-Umlage (auch EEG-Umlage). Der Betrag ist für 2021 auf 6,5 ct/kWh gedeckelt, für 2022 sind es 6 ct.

Altmaier hat nun angekündigt, dass er die EEG-Umlage auf den Strompreis „mittelfristig vollständig abschaffen“ wolle. Er arbeitet derzeit an einem Finanzierungsvorschlag, wie sein Ministerium bestätigt hat. Es gehe konkret darum, die Förderung der erneuerbaren Energien aus Anlagen, die ab 2022 in Betrieb genommen werden, über Steuergelder zu finanzieren. Ein solcher „Systemwechsel“ sei erforderlich, um die Strompreise nachhaltig zu stabilisieren und um bei der Sektorkopplung voranzukommen. Beim Eigenstromverbrauch aus Solaranlagen bis zu einer Größe von 30 kW wurde die Umlage bereits gestrichen.

Die FDP forderte von Anfang an den kompletten Wegfall der Umlage. Dadurch würde der durch-

schnittliche Strompreis für die privaten Verbraucher in Deutschland schlagartig um rund ein Viertel sinken, erklärte Energieexperte Thorsten Storck vom Vergleichsportal Verivox.

Akzeptanz für Energiewende schaffen

Auch der Verband Kommunalen Unternehmen (VKU) begrüßte den Vorstoß Altmaiers. Eine Entlastung bei der EEG-Umlage sollte für mehr Akzeptanz bei der Energiewende und für eine bessere Kopplung etwa der Sektoren Strom und Wärme. Die Abschaffung der EEG-Umlage müsse jedoch in eine grundlegende Reform der Finanzierung der Energiewende eingebettet werden, in deren Mittelpunkt ein sektorübergreifender CO₂-Preis stehen könne. Seit diesem Jahr gilt in Deutschland die CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas. Das macht unter anderem das Heizen von Gebäuden teurer. Zunächst werden 25 €/t fällig. Dieser Einstiegspreis wird jährlich gesteigert und damit die Einnahmen des Staates. Ab 2026 soll ein Preiskorridor mit einem Mindestpreis von 55 € pro Emissionszertifikat und einem Höchstpreis von 65 € festgelegt werden.

Die Bundesregierung verwendet die zusätzlichen Milliardeneinnahmen etwa dafür, die EEG-Umlage zu stabilisieren. Darüber, dass die EEG-Umlage über einen Zuschuss aus Steuermitteln abgesenkt wird, gibt es noch Diskussionen.

Mieterstrom in Wohnquartieren

Die Stromkapazitäten aus Solaranlagen sollen sich mit dem EEG bis 2030 nahezu verdoppeln. Um das zu erreichen, will die Bundesregierung auch die Produktion und Nutzung von Solarstrom durch Mieter forcieren. Betreiber von Solaranlagen auf Dächern von Wohnhäusern sollen deshalb mit dem EEG 2021 stärker gefördert werden – auch wenn der erzeugte Strom im Viertel verbraucht wird und nicht mehr nur im unmittelbar betroffenen Wohngebäude.

Das sei „dringend notwendig, um Quartierslösungen zu ermöglichen und die lokale Stromversorgung durch Photovoltaikanlagen massiv auszu-



Solarzellen auf Dächern könnten bald zum typischen Stadtbild dazugehören. Die Rahmenbedingungen bezüglich Mieterstrom sind für Wohnungsunternehmen mit der EEG-Novelle deutlich attraktiver geworden

bauen“, kommentierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Auch das Problem der Anlagenzusammenfassung sei gelöst: Solaranlagen, die nicht an demselben Anschlusspunkt betrieben werden, werden als Mieterstromanlagen nicht zusammengefasst.

Die Wohnungswirtschaft begrüßte im Rahmen der EEG-Reform zudem die geklärte Zulässigkeit des Lieferkettenmodells. Das heißt: Der Mieterstrom darf künftig auch von einem Dritten an die Letztverbraucher geliefert werden und nicht mehr nur vom Anlagenbetreiber selbst. Mieterstrom soll außerdem von der Gewerbesteuer befreit werden, wie aus einem Entschließungsantrag hervorgeht, der ebenfalls beschlossen wurde. „Dadurch wird das Modell Mieterstrom für Vermieter endlich attraktiv, da ihnen die Anlagen keine steuerlichen Nachteile bescheren“, sagte Gedaschko.

Damit generell mehr Photovoltaik auf die Dächer kommt, wird das System der Ausschreibung beim Solarstrom geändert. Konkret soll für Solarprojekte auf großen Dachanlagen von 300 bis 750 kWh neben dem EEG auch der Weg über Ausschreibungen gewählt werden können. Neu ist auch: Ältere Solaranlagen müssen vorerst nicht mit intelligenten Stromzählern teuer aufgerüstet werden. Ursprünglich sollten Smart Meter im Verteilnetz grundsätzlich zur Pflicht werden.

Änderungen bei Fördergrenzen und Ausbaumengen sowie Neuregelungen gab es auch bei der Kraft-Wärme-Kopplung und bei Energieträgern wie Biomasse und Geothermie.

Ziele der EEG-Reform

Die Bundesregierung will mit dem EEG 2021 zunächst bis 2030 einen 65 %-Anteil beim Ökostrom erreichen. Der gesamte Strom in Deutschland soll bis 2050 „treibhausgasneutral“ sein. Einen hohen Anteil am CO₂-Ausstoß haben Wohngebäude: Deshalb sollen die Emissionen in diesem Bereich bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2014 um 40 % sinken, damit ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 erreicht wird.

Ob der für 2030 angepeilte Ökostrom-Anteil angesichts schärferer EU-Klimaziele noch höher liegen soll als bisher geplant bei 65 %, wird derzeit verhandelt. Die Große Koalition hatte mit der EEG-Novelle vereinbart, im ersten Quartal 2021 einen weitergehenden Ausbaupfad für die erneuerbaren Energien zu definieren. Hintergrund sind neue Klimaziele der Europäischen Union: Im vergangenen Jahr hatten sich die EU-Staaten geeinigt, dass der CO₂-Ausstoß im Vergleich zu 1990 um 55 % sinken soll, statt um 40 %, wie zuvor geplant. Vor allem das SPD-geführte Bundesumweltministerium will höhere Ausbauziele. Altmaier sagte, ein stärkerer Ausbau dürfe nicht zu einem weiteren Anstieg der EEG-Umlage führen.

BREMST DIE VERWALTUNG DAS BAUEN AUS?

Die Zukunft dauert noch

Nicht nur in Bauämtern, in Behörden allgemein geht es mit der Digitalisierung nur schleppend voran. Die Wohnungswirtschaft fühlt sich in Teilen ausgebremst – und erhöht den Druck auf die Verwaltung.

Von Kristina Pezzei

Wenn der Bearbeitungsstand eines Antrags telefonisch abgefragt werden muss, Vorlagen per Fax an die Behörde gehen und Aktenordner persönlich beim Sachbearbeiter vorbeigebracht

werden – dann ist man vermutlich in einem typischen deutschen Bauamt gelandet. „Die Digitalisierung der meisten Vorgänge läuft nach wie vor katastrophal schlecht“, sagt die Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, Ingeborg Esser. „Das zieht sich durch alle Verwaltungsdienststellen vom Bauantrag bis zum Wohngeld oder der Umweltprüfung.“ Wohnungsunternehmen bestätigen diese Einschätzung mindestens teilweise. „Wir fühlen uns in Teilen schon ausgebremst“, sagt etwa Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund (Sparbau). Viele Verzögerungen ließen sich beispielsweise dadurch erklären, dass bei der Genossenschaft die meisten Vorgänge digital bearbeitet, dann aber für die Behörde ausgedruckt und manuell eingereicht werden müssen – um dort erst einmal auf einen Papierstapel zu wandern.

Prominenter Problemfall für solche Vorgänge sind die Bauantrags-Verwaltungen. Zwar laufen seit Jahren sowohl auf Bundes- als auch auf verschiedenen Länder- und Gemeindeebenen Projekte und Vorstöße, aber so richtig kommt das Thema nicht in Schwung. In Bayern beispielsweise ist ein Pilotprojekt zur digitalen Antragsbearbeitung in 15 Landrats-



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

ämtern gestartet. Den Grünen geht das nicht weit genug, sie hätten das Projekt auf alle unteren Bauaufsichtsbehörden ausgeweitet. „Das dauert sonst alles zu lang“, moniert die baupolitische Sprecherin der bayrischen Landtagsgrünen, Ursula Sowa. Auf Pilotebene befindet sich nach wie vor auch ein Projekt zum virtuellen Bauamt in der Metropolregion Rhein-Neckar, die sich über gleich drei Bundesländer erstreckt. Von einem flächendeckenden, bundesweiten Ausrollen der Transformation oder überhaupt einem einheitlichen Vorgehen ist man nach wie vor weit entfernt.

Baustelle „Teil-Digitalisierung“

Mehrere Unternehmen bestätigen, dass es an der Durchgängigkeit hapert. So habe die Bauordnungsbehörde in Nürnberg die Prozessbearbeitung zum Teil digitalisiert, Bearbeitungsstände seien im digitalen Ordner hinterlegt, erklärt die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen. Der Bauantrag selbst müsse nach wie vor in Schriftform eingereicht werden. „Die Dateigrößen, die Übertragungsgeschwindigkeiten und auch die Möglichkeiten der digitalen Planbearbeitung sind noch immer begrenzt“, so das Wohnungsunternehmen der Stadt Nürnberg. Auch die Vonovia SE erklärt, man stoße bei der Zusammenarbeit mit der Verwaltung an bestimmte Grenzen. „Das ist keine Schuldzuweisung, es ist einfach so, dass eine wachsende Anzahl an Vorschriften auf eine zu geringe Anzahl an Mitarbeitern in den Baubehörden trifft“, sagt eine Sprecherin. Es fehlten vor allem Sachbearbeiter, vom Planungsgedanken bis zur Genehmigung könnten derzeit bis zu eineinhalb Jahre vergehen.



Verwaltungsprozesse laufen an vielen Stellen noch analog ab – doch in den für Grundbuch-, Bau- und Planungsfragen zuständigen Ämtern tut sich etwas. Allerdings hapert es bei den Prozessketten

Voll digital

Seit dem 1. Januar 2021 können Bauanträge im Landkreis Nordwestmecklenburg vollständig elektronisch gestellt und bearbeitet werden. Bauträger und Architekten können den Antrag in einem Pilotprojekt digital ausfüllen, einreichen, zur Prüfung durchs Bauamt freigeben und bezahlen. Das komplett papierlose Prozedere ist so flexibel geplant, dass es andere Bundesländer trotz unterschiedlicher Rechtslagen ebenfalls anwenden können sollen. In Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt haben erste Verwaltungen bereits Interesse angemeldet. Von den 575 Verwaltungsdienstleistungen des Bundes, der Länder und der Kommunen, die nach dem Onlinezugangsgesetz bis Ende 2022 elektronisch über Verwaltungsportale angeboten werden sollen, sind bislang 315 verfügbar – oft allerdings nur in einzelnen Kommunen.

Man brauche aber Planungssicherheit, um etwa den Einsatz von Ressourcen sinnvoll festlegen zu können. „Wünschenswert wäre es, gäbe es eine Art automatische Vorprüfung eines Bauantrags gäbe, eine Art digitaler Vorschriften-Check.“ Die Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen wiederum erhofft sich viel von einer digitalen Grundbuchakte, die in dem Stadtstaat in Vorbereitung ist. Im Rahmen der Finanzierung werde dies voraussichtlich deutliche Erleichterungen bringen, so eine Sprecherin. Bislang nämlich seien Neuerungen und Änderungen ein „aufwendiger Prozess mit viel Papier“.

Best Practice

Dabei gibt es Beispiele innovativer Kommunen, die genau diese Durchgängigkeit ermöglichen. Im niedersächsischen Stade etwa kann online eingesehen

werden, in welchem Stadium sich der Bauantrag gerade befindet. Öffentliche Vorlagen aus den politischen Befassungen und damit zentrale Informationen aus Bauleitverfahren stehen online zur Verfügung.

Was in Stade bislang nicht online erledigt werden kann, ist die Beantragung von Wohngeld. Hier ist Schleswig-Holstein Vorreiter: Im Zug des Digitalisierungslabors auf Bundesebene dient das Land als Pilotgebiet. Die Ergebnisse aus einzelnen Kommunen sind evaluiert und das System weiterentwickelt worden, nach und nach soll es landesweit umgesetzt werden. Außerdem würden erste Gemeinden in Nordrhein-Westfalen auf Basis des Pilotprojekts ihre Antragstellung digitalisieren, erklärt ein Sprecher des zuständigen Ministeriums in Schleswig-Holstein. Ziel sei ein bundesweites Ausrollen in diesem Jahr und ein Ausweiten auf weitere Dienstleistungen. Die Erleichterungen für Antragsteller seien deutlich, der Online-Vorgang falle vielen Berechtigten leichter. Auch Mitarbeitern in den Ämtern dürfte die Arbeit geschmeidiger von der Hand gehen, sind die technischen Herausforderungen erst gemeistert. Ob die Digitalisierung das grundsätzliche Problem des Personalmangels in Amtsstuben von Umwelt- bis Denkmalschutz ausmerzt, bleibt freilich abzuwarten.

Auf ein weiteres Loch im Digitalisierungsteppich weist Sparbau-Vorstand Große-Wilde hin: Fördergelder könnten zwar bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) digital beantragt werden – die für sein Bundesland zuständige NRW Bank möchte jedoch weiterhin Papierformulare erhalten. „Das erschwert es uns, Vorgänge zu standardisieren und Synergieeffekte zu erzielen“, erklärt er. >



Helm auf, heißt es bei der Digitalisierung der Ämter. Angesichts der Bauaufgaben dürfe die Verwaltung das Bauen nicht ausbremsen – so die Meinung der Wohnungswirtschaft

Das Start-up Docestate GmbH, das Unternehmen im Immobilienbereich die Kommunikation mit Behörden und Ämtern abnimmt, weist auf eine übergreifende Problematik hin: „Viele Investoren und Entwickler sind bundesweit aktiv“, sagt Unternehmenschef Christoph Schmidt. „Die Zuständigkeiten sind allerdings von Gemeinde zu Gemeinde so unterschiedlich organisiert, dass es unmöglich ist, durchzublicken.“ Schmidt und sein Team haben sich Wissen und Vorgehensweise in Detailarbeit aufgebaut und ein internes Ticketsystem entwickelt, mit dem jeder Vorgang transparent aufgezeichnet wird. Er sieht in der uneinheitlichen Vorgehensweise das Kernproblem bei der Digitalisierung von Behörden. „Nicht einmal in höchsten Krisenzeiten ist es gelungen, einheitlich vorzugehen“, sagt er. Allein in Deutschland komme er auf mehr als 15.000 Schnittstellen bei Datensoftware – diese Situation aufzubrechen, sei nicht zuletzt angesichts der angespannten Personalsituation in Ämtern unmöglich.

Verschlingung nötig

Die Corona-Pandemie und ihre Folgen haben die Situation dabei nicht verbessert, sagen Branchenkenner und Marktteilnehmer unisono: „Home‘ ist da, aber keine ‚Office‘“, beschreibt es GdW-Hauptgeschäftsführerin Esser: Bisweilen konnten Verfahren gar nicht weitergeführt werden, weil Mitarbeiter zu Hause saßen und nicht an die Akten kamen. Und da der Bereich Bauen in Behörden häufig ganz unten in der Rangordnung angesiedelt sei, fehlten eben die Strukturen, um schnell in den Digitalmodus umzuschalten. Sparbau-Vorstandsvorsitzender Große-Wilde hat den Eindruck gewonnen, dass Behörden und ihre Mitarbeiter so durch die Situation in Anspruch genommen worden seien, dass konzeptionelle Fragestellungen in den Hintergrund gerückt seien.

Was also tun? Branchenvertreter wie der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA fordern, das Augenmerk

eher auf hemmende Faktoren wie den Vorschriftenaufwuchs zu legen. Jan Röttgers, Vorsitzender der ZIA-Arbeitsgruppe Projektentwicklung, verweist dazu auf das Beispiel Niederlande, wo die Bauordnungen extrem verschlankt worden seien. So könnte das Bauen wirklich beschleunigt werden, sagt er – und transparente, weil einfachere Verfahren dann auch leichter zu digitalisieren sein. Die Vonovia bekräftigt einen Punkt, den mehrere Wohnungsunternehmen nennen: „Bei den Bauvorschriften sind es oftmals Auflagen wie die örtlich geltenden Stellplatzverordnungen, die Planungen erschweren.“ Konzepte für Car-sharing oder gesicherte Abstellflächen für Fahrräder wären zeitgemäßer, so die Sprecherin.

Partnerschaften mit Start-ups

Der Konzern arbeitet für die Digitalisierung von manchen Prozessschritten mit Start-ups zusammen, um zu schnellen Lösungen zu kommen. Für die automatisierte Vorprüfung von dreidimensionalen Gebäudeplanungen etwa kooperiert Vonovia derzeit mit Kyanite360. Das Londoner Proptech setzte sich in einem Bochumer Innovationswettbewerb durch, seine Software kommt nun auch im Bauamt Bochum zum Einsatz. „Für uns ist das eine deutliche Entlastung“, sagt die Vonovia-Sprecherin. Der Behörden-Kommunikator Docestate arbeitet derzeit eher mit Kunden im Gewerbeimmobilienbereich wie zum Beispiel Beos; die Schnittstellen zur Wohnungswirtschaft seien jedoch fließend, sagt Schmidt, und Prozesse weitgehend übertragbar.

Ersetzen können Proptechs einen persönlichen Kontakt zu Behörden und deren Mitarbeitern freilich nicht, so die einhellige Meinung in der Branche. Man nutze die digitalen Angebote der Stadt Stade nur eingeschränkt, gesteht der Vorstandsvorsitzende der Wohnstätte Stade eG, Christian Pape. Das sei vor allem dem Umstand geschuldet, dass die Genossenschaft auf nahezu allen Ebenen über gute Arbeitsbeziehungen zur Kommune verfüge. „Wir regeln daher vieles durch persönliche Kontakte – wobei digitale Tools hierbei häufig sehr hilfreich sind“, erklärt Pape. Die Sparbau Dortmund nimmt an einem Runden Tisch mit der Stadtverwaltung teil, bei dem Maßnahmen für das Folgejahr und übergreifende Herausforderungen besprochen werden – so wie die Digitalisierung. Ähnlich agiert Vonovia: Ein enger Kontakt zu Bauämtern schule das gegenseitige Verständnis und erleichtere das Finden von Lösungen.

GdW-Hauptgeschäftsführerin Esser fordert gleichwohl ein zügiges Schaffen von Strukturen. „Das muss Priorität eins werden, wenn wir nicht noch mehr Verzögerungen in erheblichem Ausmaß in Kauf

nehmen wollen.“ Docestate-Gründer Schmidt argumentiert in eine ähnliche Richtung, wenn er einen „Reiz von außen“ als notwendig erachtet. Vonovia würde sich wünschen, dass bestimmte Typenelemente, die beim Bauen immer wieder eingesetzt werden, bei den Bauämtern hinterlegt wären und „nicht jedes Mal aufs Neue jeden Paragraphen der Bauordnung durchlaufen müssten“. Vieles ließe sich vereinfachen und beschleunigen, würden Prozesse standardisiert, sagt Sparbau-Chef Große-Wilde:

„Wenn wir eine Wohnungsteilung, einen Balkonanbau oder ein zusätzliches Müllhäuschen beantragen, dann könnte man mit standardisierten Verfahren bis zu einem halben Jahr Zeit sparen.“ Es sei schwer nachvollziehbar, dass Behörden bei solchen eher kleinen Anliegen derartige Verzögerungen in Kauf nehmen. Der Genossenschaftsvorstand plädiert dafür, das Thema auf Leitungsebene anzugehen und auf den anderen Behörden weiterzuspinnen. „Es braucht einen unternehmerischen Ansatz.“

„Digitale Mammutaufgabe“

Ein Zwischenruf von Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Anfangs noch zögerlich, schreitet die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren mit großen Schritten voran, auch angetrieben vom Fachkräftemangel und einer ideenreichen Start-up- und Proptech-Szene. Virtuelle Mieterversammlungen im Livestream und als Video-Abruf oder interaktive Online-Plattformen zur Partizipation sind mittlerweile feste Bestandteile unserer Arbeitsprozesse im Immobilien- und Baumanagement sowie der Stadt- und Regionalentwicklung.

In kommunalen Administrationen hingegen besteht an vielen Stellen noch Nachholbedarf. Die Pandemie-Situation mit Homeoffice und Lockdowns hat dies vielerorts zum Vorschein gebracht. Ein Grund hierfür ist immer noch die häufig nicht vorhandene Breitbandversorgung in ländlichen Regionen. Hinzu kommen monetäre Faktoren durch in der Corona-Zeit weiter schrumpfende kommunale Haushaltsspielräume: So fehlen in den Kommunen seit vielen Jahren erforderliche technische Ausstattungen sowohl in Bezug auf Hard- und Software als auch IT-Abteilungen mit der für die digitale Wende nötigen People Power. Ebenso besteht Nachholbedarf bei den Skills der Mitarbeiter. Weiterbildungsmaßnahmen können aber auf vorhandenes Know-how aus der privaten PC- und Social-Media-Nutzung aufbauen. Dies würde helfen, in einem ersten Schritt standardisierte Vorgänge und Prozesse zu digitalisieren.

Im Kontext von Bauvorhaben und deren Genehmigungen denke ich hier primär an den Einsatz von 3D-Planungsprogrammen, großen Bildschirmen in Sitzungssälen für die detaillierte Sachdiskussion sowie die Nutzung einer für alle Beteiligten offenen Cloud, um schnelles Arbeiten und eine ebensolche Abwicklung von Anträgen zu unterstützen. Fakt ist: Derzeit werden – je nach Projektumfang – oft noch 30 bis 40 prall gefüllte Ordner zur Sichtung und Unterzeichnung von A nach B transportiert. Ebenso sind Zoom- oder Microsoft-Teams-Meetings an vielen Standorten nicht realisierbar, auch Remote-Arbeiten im Homeoffice ist aufgrund sehr eingeschränkter Zugriffe auf kommunale Server nur schwer möglich.



Als Wohnungsunternehmen verspüren wir aktuell noch keine allzu großen zeitlichen Verzögerungen bei Baugenehmigungen – auch dank verstärkten Engagements und erhöhtem zeitlichen Aufwands unsererseits. Die Laufzeit der Verfahren liegt noch bei sechs bis neun Monaten. Jedoch stehen zunehmend komplexe Vorhaben in innerstädtischen Lagen an, bei denen viele Akteure zwingend einbezogen werden müssen. Fehlen hierfür digitale

Netzwerke, könnte es künftig zu größeren Verzögerungen kommen.

Als Wohnungsunternehmen haben wir den Auftrag, dem Wohnraumangel entgegenzuwirken, als Hessens größter Stadtentwickler die Aufgabe, Kommunen mehr Attraktivität zu verleihen. Wir wünschen uns, dass Programme wie „Digitale Verwaltung“ der Bundesregierung im Kontext einer groß angelegten kommunalen Digital-Offensive verstärkt aufgegriffen werden. Auch das auf EU-Ebene aufgesetzte E-Government sollte Anwendung finden, damit Städten und Gemeinden kurzfristig der Anschluss ans digitale Zeitalter erleichtert wird.

Es sollten künftig gemeinsame Lösungen im Bauplanungs- und Bauordnungsprozess

erörtert, evaluiert und umgesetzt werden. Im Detail sehen wir folgende Schritte: Verbesserungen bei der Bearbeitung von Bauanträgen sind gemeinsam anzugehen, die digitale Bauakte voranzutreiben. Vom Bauantrag bis zur Baugenehmigung müssen durchgängig digitale Prozesse erstellt werden. Derzeit noch vorhandene Medienbrüche müssen schwinden, ein einheitliches Projektverständnis geschaffen werden. Ebenso wichtig erscheint uns eine Zentralisierung von Vorgängen mit einem projektverantwortlichen Ansprechpartner in der Verwaltung, der in die Behörde hinein koordiniert und kommuniziert. Mit der Einführung und Akzeptanz digitaler Unterschriften könnten Abläufe verschlankt und auf so manche persönliche Vorsprache verzichtet werden. Gerne würden wir auch verstärkt Augmented- und Virtual-Reality-Techniken einsetzen, die bei Planungs- und Bauprozessen von allen involvierten Stellen genutzt werden können und bei Bürgern ein besseres Verständnis für die Projekte schaffen.

RAHMENBEDINGUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

Die digitale Vertreterversammlung

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund führte im November 2020 erstmals eine vollständig digitale Vertreterversammlung durch. Dabei wurden auch über satzungsrelevante Themen abgestimmt. Ein Erfahrungsbericht.

Von Karsten Statz

Zentraler Bestandteil des Genossenschaftsprinzips ist die demokratische Strukturiertheit und die Mitbestimmung. Über Vertreterversammlungen üben die Mitglieder unter anderem die Kontrolle aus, bestimmen Satzungsänderungen oder bringen Anregungen aus den Quartieren ein. Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Kontaktbeschränkungen und Hygienemaßnahmen mussten die meisten Wohnungsgenossenschaften im letzten Jahr ihre Präsenzveranstaltungen zur Vertreterversammlung mehrmals verschieben.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat daher bereits zu Beginn der Pandemie bundespolitisch darauf hingewirkt, eine rechtlich verlässliche Basis für die Durchführung der erforderlichen Vertreterversammlung von Wohnungsgenossenschaften zu schaffen. Das sogenannte Covid-19-Gesetz (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) schuf letztlich die Möglichkeit, Beschlussfassungen auch mittels schriftlicher oder elektronischer Abstimmung herbeizuführen. Eine ausdrückliche Festlegung in der Satzung bedarf es dafür nicht. „Wir haben zusammen mit unseren Regionalverbänden den Mitgliedsunternehmen schon früh Informationen für die Durchführung von Umlaufverfahren oder die Abhaltung



Karsten Statz
Vorstandsreferent
Spar und Bauverein eG
DORTMUND

digitaler Generalversammlungen zur Verfügung gestellt“, erklärt Dr. Matthias Zabel, Leiter des Referats für Genossenschaftsrecht und Genossenschaftswesen beim GdW. „Im nächsten Schritt galt es, unsere Mustersatzungen und -geschäftsordnungen weiter anzupassen, um die Option einer digitalen Generalversammlung auch nach Corona satzungsrechtlich zu legitimieren“, betont er.

Umsetzungsfragen

In der Wohnungswirtschaft gab es bis dato noch wenig bis keine Erfahrungen mit der Umsetzung von

Genolive

Kosten

Circa 8.000 €; abhängig von Funktionsumfang (Livestream, Wahlmodul, Chatfunktion, Kamera und Mikrofonanzahl); Vorbereitung und Durchführung des Events sind im Preis inbegriffen

Technische Anforderungen (Teilnehmer)

Internetfähiges Endgerät (PC, Laptop, Tablet, Smartphone) mit einem aktuellen Internetbrowser; keine Softwareinstallation notwendig

Technische Anforderungen (Genossenschaft)

Internetanschluss mit mindestens 30 Mbit im Upload; ein Raum, der abgedunkelt werden kann; Technik stellt Dienstleister

Anbieter und Referenzen

Conventex (Sparbau), Polyas (Volksbanken), Denkende Portale (Volksbanken), Gahrens & Battermann (verschiedene Parteien und Konzerne)



„Der Austausch mit den Vertretern ist uns wichtig. Wir ziehen deshalb die digitale Versammlung dem Umlaufverfahren vor.“

Franz-Bernd Große-Wilde
Vorstandsvorsitzender Sparbau

schriftlichen Umlaufverfahren und digitalen Generalversammlungen. Abhängig von der Anzahl und Art der einzelnen Tagesordnungspunkte beziehungsweise des Umfangs und der Tiefe der dabei erforderlichen Erklärungen und Diskussionen, stellt sich für jede Versammlung die Frage, ob ein schriftliches Umlaufverfahren oder eine digitale Versammlung zu präferieren ist. Auch die Gesamtanzahl an Vertretern ist bei der Auswahl des Verfahrens zu berücksichtigen. Jede Genossenschaft muss vor diesem Hintergrund entscheiden, welche Art der Versammlung sich lokal am besten eignet. Voraussetzung ist aber, dass die Mitgliederrechte in der Genossenschaft weiterhin sichergestellt sind.

Viele Genossenschaften nutzten 2020 das schriftliche Umlaufverfahren. Ein mehrstufiges schriftliches Umlaufverfahren erfordert zum Beispiel erhebliche

Portokosten, stellt ansonsten jedoch wenig Anforderungen. Da Präsenzversammlungen durch die sich stetig verändernden Beschränkungen für Zusammenkünfte nur mit einem gewissen Restrisiko zu planen waren, zeichnete sich im Falle der Spar- und Bauverein eG Dortmund (Sparbau) - mit knapp 21.000 Mitgliedern eine der größten Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung - ein anderes Verfahren ab. Zudem stand mit der Reduzierung des Aufsichtsrates von 15 auf zwölf Personen ein diskussionsbedürftiger Tagesordnungspunkt bereits lange im Vorfeld fest. „Unsere Vertreterschaft ist sehr engagiert. Der gemeinsame Austausch mit ihnen ist uns wichtig. Um den Vertretern die Gelegenheit für Fragen zu bieten und uns die Zeit für entsprechende Antworten zu geben, haben wir die digitale Versammlung dem Umlaufverfahren vorgezogen“, erläutert Franz-Bernd Große-Wilde, Sparbau-Vorstandsvorsitzender.

Passende Software

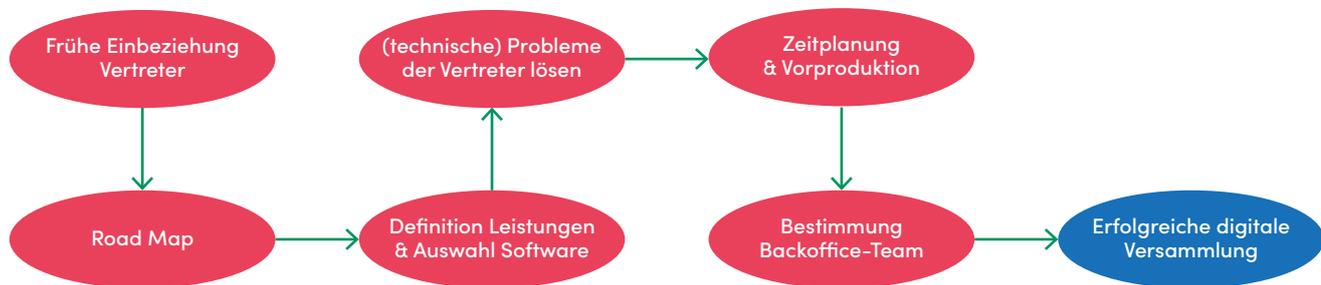
In den meisten Wohnungsgenossenschaften ist die Altersstruktur der Vertreter überdurchschnittlich hoch. Viele der Vertreter zählen damit zur Corona-Risikogruppe. So auch bei der Sparbau: Liegt das Alter der Mieter noch bei durchschnittlich 54 Jahren, so sind die Vertreter im Durchschnitt 66 Jahren alt. Mit 47 % sind fast die Hälfte der Vertreter 69 Jahre oder älter.

Das bedeutet, dass das technische Verständnis und insbesondere die Erfahrungen mit Videokon- ➤



Mockup mit Screenshot aus der für die digitale Vertreterversammlung genutzten Software

Ablauf einer digitalen Vertreterversammlung



„Neue Mustersatzungen und -geschäftsordnungen werden digitale Generalversammlungen auch nach Corona satzungsgesetzlich legitimieren.“

Dr. Matthias Zabel
Referatsleiter Genossenschaftswesen/-recht GdW

ferenzen oder modernen digitalen Lösungstools bei vielen der älteren Vertreter geringer ausgeprägt sind.

Für diskussionsbedürftige Beschlussfassungen stoßen zudem klassische Videokonferenz-Lösungen an ihre Grenzen. Insbesondere in Bezug auf die Wahrung der Mitbestimmungsrechte sowie bei Wahlen wurden sie intern als suboptimal gewertet. Und die älteren Vertreter durch eine digitale Versammlung nicht abzuhängen, war der Sparbau von Anfang an wichtig. Eine zur Ermittlung der Teilnahmebereitschaft an einer digitalen Versammlung durchgeführte Vertreter-Befragung ergab dann auch, dass rund 50 % der Vertreter entweder nicht über die entsprechende technische Ausstattung verfügte oder anwendungsbezogene Zweifel hatte.

Es galt daher, die für die Zusammensetzung und die Themen der Sparbau-Vertreterversammlung optimale technische Lösung zu finden. „Aus der Befragung konnten wir Handlungs- und Problemfelder ableiten, um eine individuelle Teilnahmemöglichkeit für jeden zu erarbeiten. Denn uns war es wichtig, dass die eingesetzte Software eine größtmögliche Beteiligung der Mitglieder, bei gleichzeitig einfacher Bedienung, garantierte“, erklärt Florian Ebrecht, Sparbau-Generalsvollmächtigter. Alle rechtlichen, technischen und unternehmensspezifischen Anforderungen seien dabei lokalisiert und auf dieser Grundlage eine

Road Map erstellt worden. Nach Beratungen mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. und einem Fachanwalt fiel die Wahl auf die Lösung Genolive des Münsteraner Softwareanbieters Conventex. Insbesondere die Zertifizierung des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI), Referenzen bei den genossenschaftlichen Volks- und Raiffeisenbanken sowie eine kompetente Beratung im Vorfeld überzeugten die Sparbau. So ermöglicht das Tool die Videoübertragung, die geheimen Wahlen, die Möglichkeit für Fragen der Vertreter per Chat sowie eine lückenlose Dokumentation der gesamten Veranstaltung.

Knapp ein Drittel der 135 Vertreter verfügte nicht über die erforderliche technische Ausstattung zu Hause oder fühlte sich nicht in der Lage, allein an einer virtuellen Versammlung teilzunehmen. Aus diesem Grund nutzte die Genossenschaft zwei eigene Räumlichkeiten, in denen die nicht digital affinen Vertreter in kleinen Gruppen, unter Wahrung der Hygienevorgaben der Corona-Schutzverordnung und unterstützt durch Mitarbeiter der Genossenschaft, an der virtuellen Versammlung teilnehmen konnten.

Zeitmanagement und Disziplin

Ein rein virtuelles Partizipationsformat hat Grenzen und erfordert Disziplin der Teilnehmenden. Die Aufmerksamkeit der Vertreter hoch zu halten sowie den durch die Versammlung führenden roten Faden nicht zu verlieren, war eine Herausforderung. Eine detaillierte, nachvollziehbare Planung mit festen Zeitfenstern für jeden Tagesordnungspunkt war dabei wichtig. Einige Programmpunkte wie der Bericht des Vorstands, die Ehrung scheidender Aufsichtsratsmitglieder sowie der Auszubildenden waren bereits im Vorfeld auf Video aufgezeichnet worden.

Die Chat-Funktion innerhalb des Programms diente dazu, dem Mitbestimmungsrecht entsprechen zu können. Sie bot die Bühne für Fragen und Wortmeldungen, ließ aber bei üblicherweise sehr rededreudigen Vertretern auch eine gewisse Steuerung zu.

Wichtiger Bestandteil war ein zentral eingerichtetes Backoffice, in dem Mitarbeiter der Sparbau sowie des Software-Anbieters die Moderation des Chats sicherstellten. Hier stand das Beantworten technischer Fragen – beispielsweise „Wo finde ich den Abstimmungsbutton?“ – sowie die Weiterleitung tagesordnungspunktrelevanter Beiträge an die Redner im Fokus. Zusätzlich waren die Vertreter im Vorfeld bereits aufgefordert worden, ihre Fragen gerne schriftlich einzureichen. Alle relevanten Fragen konnten so im Laufe der Versammlung umfänglich beantwortet werden. Der Chat stieß nicht bei allen Vertretern auf Begeisterung, stellt er doch im Gegensatz zur freien Rede eine Form „gesteuerter Beteiligung“ und einen Kompromiss dar. Wer auf einer Live-Veranstaltung seine Bühne sucht, stößt bei einem digitalen Format auf Kommunikationsgrenzen.

Wie weiter?

Die Mehrheitsbeschlüsse der Versammlung zeigen eine überwiegend positive Gesamtstimmung: Der Austausch fand konstruktiv und diszipliniert statt. Trotz der erstmalig digitalen Umsetzung war die Versammlung mit 84 Vertretern im Vergleich zu den Vorjahren gleich stark besucht. Bei knapp 2,5 Stunden Dauer und 94 % Zustimmung zu der wichtigen Satzungsänderung ist die Sparbau überaus zufrieden mit dem Ablauf und den Ergebnissen der Vertreterversammlung. „Wir sind überzeugt, dass vor allem die frühzeitige und ausführliche Einbeziehung der Vertreter im Vorfeld sowie das ansprechend gestaltete Veranstaltungsformat, an dem viele Mitarbeiter engagiert mitgewirkt haben, maßgeblich zum Erfolg beigetragen haben“, betont Große-Wilde.

Für die 2021 anstehende Vertreterwahl will die Sparbau aus ihren Erfahrungen der digitalen Vertreterversammlung schöpfen. Sie sieht in modernen und digitalen Versammlungselementen auch eine Chance, vermehrt jüngere Mitglieder neu für die wichtige Arbeit als Vertreter zu gewinnen. Eine interne Arbeitsgruppe prüft auf Basis der Satzung aktuell mögliche Szenarien für die kommende Vertreterwahl.



„Die Software muss eine größtmögliche Beteiligung bei gleichzeitig einfacher Bedienung garantieren.“

Florian Ebrecht
Generalbevollmächtigter Sparbau



BBT
Gruppe

www.bbt-gmbh.net

Grundbuch- und Beleihungsmanagement

... natürlich digital!

Mit dem Beleihungsmanager von **avestrategy** haben Sie alle Daten und Informationen mit Sicherheit im Blick!



Professionelles Reporting und dynamische Analysen

- ✓ Belastungen und Beleihungsausläufe je Gläubiger und Objekt
- ✓ Werthaltigkeit von Grundschulden
- ✓ Freie Beleihungsobjekte
- ✓ Revalutierungspotenziale

Keine Zeit und begrenzte Ressourcen?

Von der Datenaufbereitung bis zur gefüllten Datenbank – wir erledigen das für Sie!



Cornelia.Hultsch
@bbt-gmbh.net
+49 30 26006-165



Ester.Seiffarth
@bbt-gmbh.net
+49 30 26006-220

DIGITALE MIETERWECHSEL-COCKPIT

Fliegender Wechsel mit digitalen Schlüsselprozessen

Um kostspielige Mieterwechsel zu straffen, Leerstand vorzubeugen und Akteure wie Prozesse fließend zu vernetzen, nutzt die Berliner Gewobag seit rund einem Jahr eine cloudbasierte Lösung, die Überblick, Einsicht und Eingriff bietet.

Von Nadja Hußmann

Mit über 70.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und etwa 700 Mitarbeitern ist die landeseigene Gewobag Wohnungsbau-AG eines der größten Immobilienunternehmen Deutschlands. Bis 2026 soll der Bestand durch Neubau und Ankauf um weitere 10.000 Wohnungen wachsen, um den umkämpften Berliner Wohnungsmarkt mit bezahlbaren Mieten zu entlasten.

Um die Vielzahl der vermieteten Objekte zu verwalten, müssen täglich Massen von Informationen erhoben, übermittelt, bearbeitet und dokumentiert werden, von Bestandsdaten über Wartungs- oder Reparaturaufträge bis zu Mieteranliegen. An allen Enden will das Unternehmen daher digitaler und nachhaltiger werden: weg vom Papier, weg von Leerfahrten, Leerstand und Leerlauf, hin zu mehr Arbeitseffizienz und Qualität. Insbesondere Routineprozesse möchte man standardisieren, digital unterstützen und dort, wo es geht, automatisieren – auch um Zeit, Kraft und Kreativität für anspruchsvollere Aufgaben zu gewinnen.

Wertabgleich für Wertarbeit

Wo sich über bereits digitalisierte Bereiche hinaus die größten Effekte erzielen ließen, ergab ein Abgleich der Soll- und Ist-Werte bei den Kernprozessen im Bestandsmanagement. Dazu zogen die Verantwortlichen Zahlen und Fristen aus dem ERP-System und aus Berichten der einzelnen Geschäftsbereiche heran.



Nadja Hußmann
freie Journalistin
BERLIN

Besonders bei den Teilprozessen des Mieterwechsels zeigte sich deutliches Optimierungspotenzial: Ein vergessenes Abnahmeprotokoll oder überfällige Sanierungsarbeiten beispielsweise führten zu längerem Leerstand.

Letzterer bedeutet neben finanziellen Einbußen unter Umständen weitere Probleme: Stehen Wohnungen zu lange leer, ungeheizt und ungeschützt, verschlechtert sich häufig ihr Zustand. Die Gründe sowie intern oder extern Zuständige zu ermitteln und Leistungen einzufordern, verursacht zusätzlichen Zeitverlust. „Wenn Sie da Prozess- und Kosteneffizienz erreichen wollen, müssen Sie wissen, wo Ihre Zeitfresser sind, Ihre Kostentreiber“, erläutert Norman Schönemann, Gruppenleiter im operativen Prozessmanagement bei der Gewobag. „Um alle Facetten dieses Massenprozesses mit circa 5.000 Mieterwechseln im Jahr in den Griff zu bekommen, brauchen Sie System und Transparenz.“

- Konkret hieß das für die Gewobag,
- alle Teilprozesse, von Kündigung bis Neuvermietung, in einer übergreifenden Prozesspartitur zu verweben,
 - akut benötigte Informationen möglichst automatisiert den Zuständigen zuzuleiten und
 - die einzelnen Schritte digital abzubilden – durch ein mobiles Cockpit, das Kundenberatern und Führungskräften gestattet, sich jederzeit und überall ein Bild vom Status quo aktueller Mieterwechsel zu machen.

Um sich einen schnellen Überblick zu verschaffen, ist das ERP-System selbst ungeeignet, weil es

viele (weitere) Prozesse abbildet, die Arbeitsoberfläche komplex ist und der Zugriff nur stationär von PCs aus erfolgt. Jedoch laufen hier alle Fäden zusammen: Die „Mutter aller Daten“ enthält sowohl die sensiblen Kunden- und Objektdaten als auch Informationen zu den Leistungen, die Mitarbeiter diverser Geschäftszweige und Dienstleister vieler Gewerke – oft mithilfe angebundener mobiler Anwendungen – zum Geschäftsvorfall beitragen. Das „Supercockpit“ muss also schnell und datenschutzkonform mit dem bestehenden ERP-System interagieren können und dem Nutzer zugleich leichte Handhabe bieten.

Mieterwechsel-Cockpit via Cloud

Bei der Entwicklung und Anbindung von Drittanwendungen ans ERP-System setzt das Wohnungsunternehmen auch auf das Berliner Unternehmen Datatrain als Digitalisierungs- und Integrationspartner. Seit 20 Jahren hat es sich bei der Programmierung und Anknüpfung insbesondere SAP-integrierter Anwendungen viel Know-how und innovative Lösungen erarbeitet. Die Kombination aus Prozess-, SAP-beziehungswise Schnittstellen-Kompetenz und intuitiv bedienbaren digitalen Cockpits hat die Gewobag schon in früheren Projekten überzeugt.

Wesentlicher Faktor für die Integration ist eine digitale Plattform: Die SAP-Cloud-Plattform mit ih-



Bei mehr als 70.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bestand hat die Gewobag pro Jahr 5.000 Mieterwechsel zu verzeichnen. Um die Masse an Informationen zu bewältigen, setzt das Unternehmen auf digitale Lösungen

Tower-Power

Stellt man sich das ERP-System als Flughafen vor, die damit verzahnten Prozesse als Lande- oder Startbahnen und die prozessunterstützenden Anwendungen mit ihrer Datenfracht als Flugzeuge, dann käme dem Mieterwechsel-Cockpit die Rolle des Towers zu. Es überwacht, dass die Flieger in der Luft und am Boden in vorgegebener Zeit und Reihenfolge am richtigen Ort ankommen beziehungsweise abfliegen, und bietet die Möglichkeit einzugreifen, falls sich der Flugplan aus irgendeinem Grund ändert. Durch die Erfassung im Cockpit wird „irgendein Grund“ allerdings zu einem ganz bestimmten, statistisch auswertbar, und erschließt in der Masse, an welchen Stellschrauben gedreht werden muss, um den Ablauf insgesamt zu verbessern.

Grob skizziert verläuft ein in großen Teilen automatisierter Mieterwechsel bei der Gewobag so: Zunächst wird die Kündigung gescannt, im ERP-System gesichert und vom Kundenberater mit einer spezifischen Software bearbeitet. Dieser führt dann auch die Wohnungsabnahme durch und dokumentiert mit einer entsprechenden Anwendung Ausstattung, Zustand und Zählerstände der Wohnung. Fällige Arbeiten werden digital an Dienstleister geleitet und ausgeführt. Parallel landen die erfassten Wohnungsmerkmale in der Lösung fürs Interessentenmanagement, die nach festgelegten Kriterien passende Kandidaten herausfiltert. Eine Vorauswahl geht an die zuständige Person im Vertrieb, die Einzelne zur Besichtigung lädt. Nachdem die Entscheidung für einen der Interessenten gefallen ist, offenbart der Neumieter in spe per Interessentenmanagement-App sensiblere Daten zu Einkommen, Aufenthaltstitel etc. Per Cockpit können all diese Schritte verfolgt, detailliert nachvollzogen und, wo Fristen überschritten sind, angestoßen werden.

ren Schnittstellenservices erlaubt einen sicheren Datenaustausch zwischen Cockpit und SAP-System, ohne Datenredundanz und in Echtzeit, wie Stefan Stratmeier, projektverantwortlicher SAP-Berater von Datatrain, erläutert. Diese Vorteile der verwendeten Cloudtechnologie sind zugleich Voraussetzung für Künstliche Intelligenz (KI), Big Data, Internet der Dinge und weitere Service- und Geschäftsoptionen.

Auch Drittanwendungen anderer Anbieter integriert der Partner – über seinen API-Hub, ein eigens dafür entwickeltes Schnittstellendrehkreuz auf der SAP-Cloud-Plattform. Bei der Gewobag wurde beispielsweise das Interessentenmanagement des Münchner Start-ups Wohnungshelden integriert. Die Anwendung zur Vermietung von Immobilien und zur Datenverwaltung von Wohnungssuchenden unterstützt einen wesentlichen Teilprozess des Mieterwechsels, der ebenfalls im Cockpit abgebildet werden sollte.

Klare Sicht im Cockpit

Das webbasierte, mobile Mieterwechsel-Cockpit ermöglicht, die beim Wechsel von Mietparteien anfallenden Aufgaben, ihren Status und die Gründe beziehungsweise Verursacher stockender Arbeit ohne Zeitverzögerung auszulesen. Die Wohnungen, um die es >

geht, sind mit Adresse gelistet, die Fortschritte der Arbeit in einer Grafik visualisiert. Gegliedert nach Teilprozessen, wie jetzt schon Elektrocheck, Mängelbeseitigung, Wiedervermietung sowie in Kürze Vorabnahme, Endabnahme, Sanierung und Übergabe, werden fällige und erledigte Aufgaben inklusive Verlaufshistorie mit Details angezeigt.

Jeder Mieterwechselprozess unterliegt der Zuständigkeit eines bestimmten Mitarbeiters, jede Aufgabe einer bestimmten Frist: Bleibt etwas zu lange unerledigt, schlägt das Cockpit optisch Alarm. Dann lässt sich neben Einsicht auch Einfluss nehmen: „Mit einem Klick gelangt der Anwender zu strategischen Punkten im ERP-System, kann einzelne Aufgaben

INTERVIEW MIT NORMAN SCHÖNEMANN

„Die Kollegen merken sofort: Das bringt mir etwas“



Norman Schönemann ist Projektleiter bei der Gewobag und maßgeblich für die Digitalisierung der Mieterwechselprozesse verantwortlich. Hier berichtet er von den Herausforderungen und Erfolgen der Implementierung des Mieterwechsel-Cockpits.

Wie sind Sie das Projekt angegangen?

Wir haben uns auf dem Markt umgeschaut: Was gibt es für digitale Lösungen? Wie passen die zu uns? Dann haben wir ein Pflicht- und Lastenheft aufgebaut, sind aber wegen all der Details an Grenzen gestoßen. Deshalb haben wir unsere Prozesse im BPMN-Standard (Business Process Model and Notation) überarbeitet, Details zu den Funktionen oft bewusst nur umrissen und für die Ausgestaltung in der Projektarbeit offengelassen.

Es ist von Vorteil, mit einem Partner zu arbeiten, der schon bei vielen Kunden Projekte umgesetzt hat und seine Erfahrungen mitteilt. Das wirkt sich am besten im agilen Projektmanagement aus. Es bedingt jedoch, sich auf beiden Seiten offen zu zeigen, wenn wirtschaftlich-prozessual sinnvoll. So kann man gemeinsam beschließen: Hier machen wir etwas anders als vorgesehen, weil es eine bessere Lösung gibt. Da ist beim Kostenrahmen etwas Flexibilität gefragt. Und bei den Projektpartnern der faire Wille, das nicht auszunutzen.

Mit welchen Herausforderungen hatten Sie zu tun?

Prozessuale Abläufe und systemische Events müssen eindeutig definiert

und einander zugeordnet sein. Nur dann sind sinnvolle Automatisierungen und transparente Statusaussagen zu Aufgaben in laufenden Prozessen möglich. Diese Eindeutigkeit zu schaffen, in Systemlandschaft und jahrelang gewachsenen Datenmodellen, haben wir anfangs unterschätzt. Ein Beispiel: Das Cockpit soll automatisch den Status für eine erledigte Aufgabe anzeigen – symbolisiert durch einen grünen Balken –, sobald eine bestimmte Kündigungsart bearbeitet wurde. Das Datenmodell zur Steuerung dieser Statusanzeige muss die Kündigungsart und ihren Bearbeitungsstand von anderen Kündigungsformen unterscheiden können, unter Umständen auch unterschiedliche Folge- oder Parallelprozesse und deren Stand berücksichtigen, damit der Status korrekt angezeigt wird. Hochpotenziert auf alle unsere Teilprozesse im Mieterwechsel sind das über 200 sogenannte Status-Stempel. Sie müssen also an über 200 Stellen prozessuale und systemische Transparenz schaffen und zugleich künftige Anpassungen ermöglichen, da die Realität jeden Tag neue, nicht immer vorhersehbare Bedingungen schafft. Da fängt die Arbeit an.

Können Sie die Erfahrungen auch für andere Projekte nutzen?

Ja, wir werden darauf aufbauen. Es gibt viele Benefits, die nachwirken, sobald einmal Ordnung in den eigenen Daten geschaffen ist. So lassen sich beispielsweise die Ablesewerte unterschiedlicher Zählerarten beziehungsweise Verbrauchstypen, die bei

der Wohnungsabnahme digital erfasst werden, automatisiert zur Erstellung von Betriebskostenabrechnungen weiterverarbeiten oder an Dienstleister für die Abrechnungserstellung – Strom, Gas und so weiter – weiterleiten. Auch die iterative, agile Herangehensweise wollen wir beibehalten. Derart haben wir uns im Cockpit von Funktion zu Funktion vorgearbeitet, die Details von Termin zu Termin definiert, umgesetzt, getestet, bewertet und dann nochmal angepasst oder abgeschlossen, bevor es an die nächste Funktion ging. Alle im Haus beteiligten Fachabteilungen waren eingebunden. Diese Vorgehensweise erlaubt, den benötigten Funktionsumfang gemeinsam mit Partnern zu entwickeln und dabei das für den eigenen Bedarf bestmögliche Ergebnis umzusetzen. Stück für Stück haben wir so gemeinsam das passende Cockpit zusammengesetzt. Sinnvoll wäre jetzt sicher, das gewonnene Know-how zu schärfen und die agile Arbeit digitaler zu gestalten.

Wie wird das Cockpit im Arbeitsalltag angenommen?

Als echte Unterstützung – wie es dem iterativen Herangehen entspricht: Das Cockpit ist kein Produkt X, das zu nutzen ist wie gekauft, sondern eine Maßanwendung, die von Gewobag-Fachleuten für Gewobag-Fachleute entwickelt, angepasst und individualisiert wurde. Die Kollegen merken sofort: Das bringt mir etwas.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Nadja Hußmann.

genauer begutachten und direkt anschieben“, erklärt Stefan Stratmeier. „Er kann Kündigungseingänge, Dienstleisteranfragen und andere To-dos komfortabel sortieren, weiterleiten und wiederverwenden. Das ermöglicht eine lückenlose Kommunikation.“

Auch der Teilprozess der Interessensuche über Wohnungshelden kann übers Cockpit eingesehen und gesteuert werden. Er ist mit den anderen Teilprozessen im ERP-System verzahnt, obwohl die Interessentendaten aus Datenschutzgründen außerhalb bleiben. Damit ist auch dieser Bereich nahtlos in den Gesamtprozess integriert. Daniel Vallés Valls, Geschäftsführer bei Wohnungshelden, bringt die Vorteile auf den Punkt: „Durch die durchgängige Digitalisierung der Vermietung steht jetzt der künftige Mieter im Fokus und agiert viel in Eigenregie. Mitarbeiter, die bisher vor allem mit Dateneingabe und -pflege beschäftigt waren, können ihre Zeit nun für wichtigere Aufgaben einsetzen.“

Agile Projektarbeit und Entwicklung

Bei der Entwicklung ging das Projektteam erstmals agil vor. Beteiligt waren als Vertreter der künftigen Anwendergruppen Kundenberater und Führungskräfte der Gewobag, die sofort intervenieren konnten, wenn sich die Lösung an der Praxis vorbeientwickelte. In regelmäßigen Workshops legten die Teilnehmer kurzfristige Ziele fest, statt wie sonst üblich von Start bis Ende alles durchzuplanen. So existierte fast von Anfang an eine Anwendung, die bereits funktionierte und immer weiter ausgebaut wurde. Schrittweise näherte man sich einer für alle sinnvollen Lösung an. Auch der Betriebsrat war zuletzt überzeugt.

Bevor es ans Cockpit ging, musste das Team zunächst die Teilprozesse des Mieterwechsels ganz neu aufrollen und strukturieren. Erst danach konnten die zur Unterstützung dieser Abläufe bereits existierenden sowie die im Rahmen des Projekts neu zu integrierenden Anwendungen mit dem ERP-System oder untereinander vernetzt werden. Zuletzt wurde das Cockpit auf dem Gesamtsystem aufgesetzt.

Seit Mitte Februar 2020 setzt die Gewobag das neue Cockpit nun erfolgreich ein. Mieterwechsel verlaufen koordiniert, die Teilprozesse bleiben via Anwendung jederzeit und allerorts im Blick. Wenn



Über das Mieterwechsel-Cockpit können die Mitarbeiter der Gewobag unterschiedliche Prozesse in der Vermietung einsehen ...



... und die einzelnen Anwendungen wie etwa das Interessentenmanagement steuern

„Mitarbeiter, die bisher vor allem mit Dateneingabe und -pflege beschäftigt waren, können ihre Zeit für wichtigere Aufgaben einsetzen.“

Daniel Vallés Valls,
Geschäftsführer Wohnungshelden

es mal hakt, ist sofort klar, was zu tun ist: Ist die Ausstattung bereits erfasst? Stehen Maßnahmen zur Instandhaltung an? Ist die Wohnung schon in der Vermarktung? Das sind Fragen, die gleich geklärt werden können. Parallel lässt sich die Bearbeitung offener Aufgaben anstoßen. Damit ist ein Großteil der Leistungen während der laufenden Kündigungsfrist abschließbar. Unnötige Leerstandszeiten werden weitgehend vermieden.

Weitere Module der Lösung entstehen derzeit, so beispielsweise ein Dashboard, das eine mit den gesammelten Daten unterfütterte Gesamtschau bietet. Diagramme werden, etwa im Jahresrückblick, veranschaulichen, wie lange tatsächlich an bestimmten Aufgaben gearbeitet wurde und welche Aufgabenfelder verstärkt für Prozessabweichungen verantwortlich sind. Vor allem die Gründe für Leerstand soll das Tool transparent aufbereiten. Zentrales Ziel bleibt, benachbarte Prozesse weiter zu vernetzen und zu automatisieren, um die Arbeiten digital im Blick zu behalten, zu steuern und Hand in Hand erledigen zu können – und so die Servicequalität langfristig zu steigern.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Angemessene Eigenkapitalverzinsung

Bei Investitionsentscheidungen stellt sich regelmäßig die Frage nach der Höhe der Eigenkapitalverzinsung. Lange Zeit wurde sie durch Vorgaben aus der Zeit der Gemeinnützigkeit bestimmt und pauschal mit 4% angesetzt. Die Niedrigzinsphase erfordert unter dem Gesichtspunkt adäquater Opportunitätskosten eine Überprüfung.

Von Christian Gebhardt

Eine mögliche Ableitung der angemessenen Eigenkapitalverzinsung könnte über den Branchendurchschnitt als Benchmark erfolgen. Dabei stellt sich vor allem die Frage der Vergleichbarkeit. Der GdW erhebt jährlich mittels der Jahresstatistik betriebswirtschaftliche Kennzahlen. Die durchschnittliche Eigenmittelrentabilität der GdW-Mitgliedsunternehmen betrug im Jahr 2018 5,0% (vgl. Tabelle 1).

Ableitung der angemessenen Eigenkapitalverzinsung

Die Eigenmittelrentabilität wird als Quotient aus dem Jahresergebnis nach Ertragsteuern und den bilanziellen Eigenmitteln (Eigenkapital zuzüglich anteiliger Rückstellungen und Sonderposten) gebildet. Die Kennzahl zeigt die Verzinsung (Dividende und Thesaurierung, jedoch ohne Kursbeziehungswise Wertsteigerung) des von den Gesellschaftern in das Wohnungsunternehmen eingebrachten Kapitals.

Infolge der Nichtberücksichtigung der stillen Reserven der Immobilienwerte bei der Ermittlung der Kennzahl ist die Heranziehung als Branchenbenchmark nur sehr bedingt gegeben. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen würde die Eigenmittelrentabilität erheblich niedriger ausfallen.

Bei Wohnungsunternehmen, die ihre Bilanzen auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufstellen, werden die stillen Reserven der Immobilienwerte aufgedeckt und somit im Eigenkapital berücksichtigt.

Die Deutsche Wohnen SE weist in ihrem Geschäftsbericht 2019 eine Dividendenrendite in Höhe von 2,2% aus.¹ Die Dividendenrendite der Vonovia SE lag im Jahr 2019 bei 3,3%.² Bei der Dividendenrendite wird die ausgeschüttete Dividende ins Verhältnis



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

zum Börsenkurs der Aktie gesetzt. Durch die Kennzahl wird die Effektivverzinsung des Kapitals ausgedrückt, welches der Aktionär in ein Unternehmen investiert hat.

Eine Einschränkung beim Vergleich der Renditen ist, dass sich die Geschäftsmodelle der Wohnungsunternehmen zum Teil unterscheiden. Nur bei identischen Geschäftsmodellen und Investitionsstrategien ist ein direkter Vergleich möglich.

Ableitung der angemessenen Eigenkapitalverzinsung über die Art der Finanzierung

Eine weitere Möglichkeit zur Ermittlung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung könnte die Risikobetrachtung bei der Art der Finanzierung des Wohnungsunternehmens sein. Wohnungsunternehmen als kapitalintensive Branche sind geprägt durch einen hohen Grad der Fremdkapitalfinanzierung.

Im Gegensatz zum Fremdkapital unterliegt Eigenkapital der vollen Haftung. Nach EU-Beihilferecht gilt eine Eigenkapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz – also den Zinssatz, dessen Fälligkeit der Dauer des Investitionszeitraums entspricht – zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt, in jedem Fall als angemessen.³ In diesem Zusammenhang wird der relevante Swap-Satz als angemessene Rendite für eine risikofreie Investition angesehen. Der Aufschlag dient unter anderem als Ausgleich für Liquiditätsrisiken (eingeschränkte Fungibilität) im Zusammenhang mit der Bindung von Kapital (unternehmerisches Risiko).

Der SWAP-Zinssatz mit einer 30-jährigen Laufzeit belief sich zum 30. September 2020 auf nahezu Null. Wird auf diesen ein Risikoaufschlag von 100 Basispunkten berücksichtigt, würde sich eine angemessene Eigenkapitalrendite in Höhe von rund 1,0% ergeben.

Im Vergleich lag der durchschnittliche Zinssatz für grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehen für Neubau-, Modernisierungs-, Sanierungsmaßnahmen

Tabelle 1:

Eigenmittelrentabilität

Durchschnittliche Eigenmittelrentabilität in %

Unternehmen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	3,5	3,9	3,9	4,4	4,2	4,4	4,4	4,7	4,6	4,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,3	5,4	5,7	6,2	6,1	6,6	6,9	7,0	6,5	7,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,5	4,7	4,9	5,5	5,4	5,8	6,1	6,2	5,7	6,5
Neue Länder										
Genossenschaften	1,5	1,9	2,3	1,9	2,0	2,8	2,0	2,7	2,5	2,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,5	1,8	2,7	2,7	2,5	3,9	3,6	3,6	3,5	3,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,5	1,9	2,5	2,3	2,2	3,4	2,7	3,1	3,0	3,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	2,4	2,9	3,0	3,1	3,0	3,6	3,2	3,7	3,6	3,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,6	3,8	4,4	4,7	4,7	5,6	6,0	5,9	5,3	5,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,0	3,3	3,8	4,0	3,9	4,8	5,0	4,9	4,5	5,0

Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Berlin, November 2020, S. 108

und Umschuldungen mit einer Laufzeit von 30 Jahren in 2020 bei durchschnittlich 1,0 %. Würde hier ein Risikozuschlag für Eigenkapital mit 100 Basispunkten berücksichtigt werden, würde die risikoorientierte Eigenkapitalrendite bei 2,0 % liegen.

Zwischenfazit

Die unterschiedlichen Ergebnisse zeigen, dass die angemessene Eigenkapitalrendite von Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter Risikoaspekten bei Ableitung anhand von Branchenwerten und Art der Finanzierung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Niedrigzinsphase hat einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der angemessenen Eigenkapitalverzinsung. Insgesamt würde sich aus den dargestellten Betrachtungsweisen eine Bandbreite für die Ableitung der marktüblichen Mindestrendite von 1,0 % bis 5,0 % ergeben. Die große Spreizung des Ergebnisses zeigt aber auch, dass die Ableitung anhand von Branchenwerten und der Art der Finanzierung nur zu bedingt befriedigenden Ergebnissen führt.

Ableitung der Eigenkapitalverzinsung aus dem Kapitalmarkt

Grundsätzlich steigt die marktübliche Mindestrendite mit zunehmendem Investitionsrisiko. Die Beziehung zwischen Risiko und Renditeerwartung ist fester Bestandteil der Kapitalmarkttheorie und damit ein zentrales Element zur Ableitung der angemessenen marktüblichen Mindestrendite.

Für die Ermittlung der unternehmensindividuellen Eigenkapitalrenditen kann auf die im Rahmen der Unternehmensbewertung bewährte Methode des CAPM-Modells (Capital Asset Pricing Model) zurückgegriffen werden. Mittels des CAPM lassen sich Eigenkapitalrenditen aus Unternehmenssicht ableiten. Diese entsprechen dem Kapitalisierungszinssatz.

Nach dem CAPM entsprechen die Opportunitätskosten von Eigenkapitaltiteln der Rendite risikofreier Anlagen zuzüglich einer Risikoprämie. Die Risikoprämie ergibt sich aus dem Produkt der Überrendite des Marktportfolios risikobehafteter Anlagen gegenüber der Rendite risikofreier Wertpapiere und dem systematischen Risiko des Eigenkapitaltitels, repräsentiert durch den Betafaktor.

Bei der Ermittlung der Risikoprämie nach dem CAPM werden persönliche Ertragsteuern der Anteilseigner („mittelbare Typisierung“) nicht berücksichtigt. Auf diese Weise ist eine konsistente Behandlung der Ertragsteuern bei der Ableitung der Nettoausschüttungen einerseits und des Kapitalisierungszinssatzes andererseits gewährleistet.

Die Rendite wird im Rahmen des CAPM wie folgt ermittelt:

$$r_{EK}^{vEst} = r_f + MRP^{vEst} \times \beta$$

r_{EK}^{vEst} = Kapitalisierungszinssatz

r_f = Basiszinssatz

MRP^{vEst} = Markttrisikoprämie

β = Betafaktor

>

Abbildung 1:

Entwicklung des risikofreien Basiszinssatzes 01/2015 bis 12/2019



A) ABLEITUNG DES RISIKOFREIEN BASISZINSSATZES

Für die Ableitung des risikolosen Basiszinssatzes kann von dem am Markt beobachteten Zinssatz für eine (quasi) risikofreie Kapitalmarktanlage ausgegangen werden. Dabei kann der Basiszinssatz für die langfristig erzielbare Rendite von Anleihen öffentlicher Emittenten herangezogen werden.

In der Praxis hat sich die Ableitung des Basiszinssatzes auf Grundlage der Svensson-Methode bewährt. Aktuell liegt der risikofreie Basiszinssatz bei 0,20 % (vgl. Abbildung 1).

B) ABLEITUNG DER MARKTRISIKOPRÄMIE (MRP)

Ein unternehmerisches Engagement ist stets mit Risiken und Chancen verbunden. Deshalb können die zukünftigen finanziellen Überschüsse nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Die Übernahme dieser unternehmerischen Unsicherheit (des Unternehmerrisikos) lassen sich Marktteilnehmer durch Risikoprämien abgelden. Da Investoren ein besonderes Risiko bei der Geldanlage in Unternehmen (Anlagerisiko) eingehen, ist ein Zuschlag auf den Kapitalmarktzins notwendig (Risikozuschlag).

Um Risikoäquivalenz mit dem zu diskontierenden Zahlungsstrom herzustellen, muss sich die Ermittlung des Risikozuschlags an der Risikostruktur des zu bewertenden Unternehmens orientieren. Die Berechnung der kapitalmarktorientierten Risikoprämie erfolgt durch Bildung der Differenzrendite zwischen Anlagen in Unternehmensanteilen (Aktien) und risikolosen Anlagen. Kapitalmarktuntersuchungen haben gezeigt, dass Investitionen in Aktien in der Vergangenheit höhere Renditen erzielten als Anlagen in risikoarme Gläubigerpapiere. Die Marktrisikoprämie (Differenzrendite) auf Empfehlung des Fachausschusses für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft (FAUB) des Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) liegt derzeit vor persönlicher Einkommensteuer zwischen 6,0 % und 8,0 %.

C) ABLEITUNG DES BETAFAKTORS (B)

Die Marktrisikoprämie ist im Hinblick auf die spezielle Risikostruktur des Bewertungsobjekts zu modifizieren. Dieses unternehmens- und branchenspezifische Risiko wird im sogenannten Betafaktor ausgedrückt.

Tabelle 2:

Übersicht der Bewertungsparameter für die Ermittlung des CAPM

Parameter	Quelle	Parametervergleichswerte
Basiszinssatz	Abgeleitet aus zukunftsorientierten Zerobond-Zinssätzen nach der Svensson-Methode	0,20%
Betafaktor (unlevered)	Vergleichsunternehmen: Deutsche Wohnen SE LEG Immobilien AG TAG Immobilien AG Vonovia SE	0,15
Betafaktor (relevered)	$\beta_v = \beta_u + \beta_u \cdot (1-s) \cdot \frac{FK_M}{EK_M}$ β_v = Betafaktor des verschuldeten Unternehmens (relevered Beta) β_u = Betafaktor des unverschuldeten Unternehmens (unlevered Beta) S = Unternehmenssteuersatz FKM = Marktwert des Fremdkapitals EKM = Marktwert des Eigenkapitals	0,40 (Ermittlung bei einer Zielkapitalstruktur von 40,0% Eigenkapital zu 60,0% Fremdkapital)
Marktrisikoprämie	Empfehlung des FAUB des IDW	8,00%

Der Betafaktor stellt eine Maßzahl zur Korrelation des Wertes des Unternehmens mit allgemeinen Schwankungen des Marktes dar. Ein Betafaktor kleiner 1 bedeutet, dass der Wert des Eigenkapitals des Unternehmens im Durchschnitt unterproportional auf Schwankungen des Marktes reagiert, ein Betafaktor größer 1 bedeutet, dass der Wert des Eigenkapitals des Unternehmens überproportional auf Marktschwankungen reagiert.

Zur Ermittlung der spezifischen Risikoprämie werden börsennotierte Unternehmen herangezogen, die überwiegend in der gleichen Branche oder stark branchenverwandt tätig sind. Aktuell lassen sich (verschuldete) Betafaktoren je nach Verschuldungsgrad in einer Bandbreite zwischen 0,30 und 0,50 ableiten. Auf Basis der dargestellten Parameter würde sich auf der Grundlage des CAPM (vgl. Tabelle 2) eine unternehmensindividuelle Eigenkapitalrendite in Höhe von 3,4 % ($r = 0,2\% + (8,0\% \times 0,4\%)$) ergeben.

Fazit

Eine betriebswirtschaftliche Ableitung der notwendigen Eigenkapitalverzinsung im Wohnungsunter-

nehmen ist nicht nur für die Entscheidung von langfristigen Investitionen sinnvoll, sie hilft auch bei der Diskussion mit Aufsichtsräten und Gesellschaftern. Gerade die Niedrigzinsphase verleitet dazu, die Eigenkapitalverzinsung eher mit dem Fremdkapitalzins zu vergleichen. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass es sich bei Eigenkapital um Haftkapital handelt und dieses bei wohnungswirtschaftlichen Investitionen über mehrere Jahrzehnte gebunden ist. Aus den dargestellten Betrachtungsweisen ergibt sich eine Bandbreite für die Ableitung der Eigenkapitalrendite, die zwischen 1,0 % bis 5,0 % liegen kann und die unternehmensindividuell abzuleiten ist.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Investitionsrechnung und angemessene Eigenkapitalverzinsung. —

¹ Vgl. Geschäftsbericht 2019 der Deutsche Wohnen SE, S. 9.

² Vgl. Geschäftsbericht 2019 der Vonovia SE, S. 49.

³ Vgl. Freistellungsbeschluss Art. 5 Abs. 7 Voraussetzungen und Nr. 19 der Erwägungsgründe.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

HAUFE SUMMIT REAL ESTATE AM 24. MÄRZ

LIVE TALK: DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Diskutieren Sie mit herausragenden Köpfen aus Industrie und Wohnungswirtschaft – exklusiv im Livestream.

Leser*innen der DW Die Wohnungswirtschaft registrieren sich kostenlos. Sparen Sie 395,- EUR mit dem Code ICHBINWOHNUNGSWIRTSCHAFT auf www.summit.haufe.de

Leser*innen registrieren sich kostenlos.

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **05. März 2021**

BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Architekt/Hochbauingenieur (m/w/d)

GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft
Remscheid
Remscheid
[Job-ID 019772800](#)

Kaufmännische Geschäftsführung (m/w/d)

STADT UND LAND Wohnbauten-
Gesellschaft mbH über ifp – Institut für
Managementdiagnostik
Berlin
[Job-ID 019534889](#)

Technischen Mitarbeiter/Bau- bzw. Projektleiter (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG
über DOMUS Consult Wirtschaftsbera-
tungsgesellschaft mbH
Freiberg
[Job-ID 019764792](#)

Assistenz in der Projektentwicklung

Architekt/Projektentwickler (m/w/d)
Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Hofheim am Taunus
[Job-ID 019871943](#)

Immobilienkaufmann und/oder Immobilientechner (m/w/d)

gewoge AG
Aachen
[Job-ID 019670341](#)

Ingenieurin/Ingenieur oder Architektin /Architekten (w/m/d) als Projektver- antwortliche/r

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Dortmund
[Job-ID 019975659](#)

Bautechniker (m/w/d)

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH
Hannover
[Job-ID 019447771](#)

Abteilungsleiter Rechnungswesen (m/w/d)

Handwerksbau Aktiengesellschaft
Dortmund
[Job-ID 019533894](#)

Geschäftsführer (m/w/d)

FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenos-
senschaft eG über IFC EBERT GmbH
Fellbach
[Job-ID 019461454](#)

Bereichsleitung (m/w/d)

Baumanagement
Allbau Managementgesellschaft mbH
Essen
[Job-ID 019336966](#)

Assistant – Technical Project Management (m/w/d)

TSC Real Estate Germany GmbH
Berlin
[Job-ID 019963164](#)

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:
Alexander Mahr
Tel. 0931 2791-452
stellenmarkt@haufe.de

HAUFE STELLEN- MARKT – FINDEN STATT SUCHEN



JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Managementtherausforderung in der Wohnungswirtschaft

Für die aus Altersgründen vakant werdende Position des Geschäftsführers der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH ist deren zeitnahe Neubesetzung geplant.

Um die Ziele der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH als kommunales Tochterunternehmen auch weiterhin zu erreichen, suchen wir eine verantwortungsbewusste, unternehmerisch denkende und erfahrene Persönlichkeit als

Geschäftsführer (m/w/d)

Sie verantworten und leiten das Unternehmen und werden es unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch weiterentwickeln. Ihnen obliegen dabei sowohl das Bestands- als auch das strategische Portfoliomanagement. Sie sind Ansprechpartner für die Mieter, externe Partner und die Stadt Heidenau als kommunale Gesellschafterin. Hinzu kommt die Führung und Motivation von etwa 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens. Weitere interessierende Details können in persönlichen Gesprächen und Kontakten mit dem beauftragten Beratungsunternehmen erörtert werden.

Als Voraussetzung für die Besetzung der vakanten Position gehen wir davon aus, dass Sie über ein abgeschlossenes Studium vorzugsweise der Immobilien oder Betriebswirtschaft verfügen und bereits Führungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sammeln konnten. Unternehmerisches Denken, ein ausgeprägtes Kommunikationsvermögen setzen wir ebenso voraus wie Sozialkompetenz, Team- und Konfliktfähigkeit im Rahmen der Mitarbeiterführung.

Abgerundet wird Ihr Profil durch Verhandlungsgeschick und sicheres Auftreten gegenüber Auftragnehmern und Vertragspartnern sowie Ihre Fähigkeit zur Organisation und Dokumentation.

Aussagefähige Bewerbungsunterlagen mit Referenzen, Lebenslauf, Qualifikationsnachweisen und ausführlichem beruflichen Werdegang, für die wir eine absolut vertrauliche und diskrete Behandlung zusichern, senden Sie bitte c/o an die von uns beauftragte:

Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH

Herrn Dr. Winkler persönlich
Zschopauer Straße 216
09126 Chemnitz
post@dr-winkler.org



SIE SCHAFFEN WOHNRAUM, WIR DEN CONTENT



IHRE KOMMUNIKATIONSEXPERTEN IN DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sie legen das Fundament für Wohnraum, wir sind der Türöffner für Ihre Zielgruppen. Als Spezialisten für Unternehmens- und Mieterkommunikation bieten wir Ihnen 360-Grad-Lösungen – Strategie, Storytelling und maßgeschneiderter Content sind dabei unser Schlüssel zum Erfolg. Ob Magazin, Geschäftsbericht, Webseite oder Podcast – wir finden den richtigen Kanal für Ihre Zielgruppe.

Sie suchen starke Partner für Ihr Content Marketing?
Wir beraten Sie gerne. www.haufe-newtimes.de

Urteile

MIETRECHT

- 77 Abriss eines Gebäudes
- 77 Beendigung des Mietvertrags
- 78 Mängelbeseitigungsmaßnahmen
- 78 Erhöhung der Wohnraummiete

WEG-RECHT

- 78 Aufwendererstattung
- 79 Eigentümerversammlungen während der Pandemie
- 79 Instandsetzung (Erhaltung) des stillgelegten Schwimmbads
- 79 Gegenstand der Anfechtungsklage



**RA Heiko
Ormanschick**

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Abriss eines Gebäudes

Aus dem Urteil

Stellt der ersatzlose Abriss eines Gebäudes eine wirtschaftliche Verwertung dar?

Bedeutung für die Praxis

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt unter anderem auch dann vor, wenn er durch dessen Fortsetzung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Nach der Rechtsprechung des BGH können durch den ersatzlosen Abriss eines Gebäudes oder Gebäudeteils zwar Unkosten vermieden werden. Dieser stellt jedoch keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts und damit keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar.

Zur Beantwortung der Frage, ob daneben gegebenenfalls ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Sinne von § 573 Abs. 1 S. 1 BGB – als gesondert zu prüfender Kündigungsgrund – vorliegt, muss eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls erfolgen. Die vorgenannte Generalklausel erfasst eine Vielzahl möglicher Kündigungstatbestände. Es obliegt mithin dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob ein solches allgemein berechtigtes Interesse gegeben ist und eine Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann. Vorliegend verneinte der BGH ein solches Interesse. **HO**

BGH, Urteil vom 16.12.2020, VIII ZR 70/19
BGB § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 3

Beendigung des Mietvertrags

Aus dem Urteil

Eine Klausel, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses – also an den Eintritt eines ungewissen Ereignisses – knüpft, stellt eine auflösende Bedingung dar. Auf eine solche auflösende Bedingung kann sich der Vermieter von Wohnraum jedoch gemäß § 572 Abs. 2 BGB nicht berufen.

Bedeutung für die Praxis

Mangels einer Übergangsregelung findet die durch das am 1.9.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz eingefügte Vorschrift auch auf zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverhältnisse Anwendung. Ein auflösend bedingter Mietvertrag liegt vor, wenn das Ende des Mietverhältnisses vereinbarungsgemäß von einem künftigen Ereignis abhängen soll, dessen Eintritt ungewiss ist. Ereignisse in diesem Sinne sind bei der Vermietung einer Werkwohnung das Ende des Arbeitsverhältnisses, beim Untermietverhältnis die Beendigung des Hauptmietvertrags, bei den Nutzungsverträgen der Wohnungsgenossenschaften der Bestand der Mitgliedschaft, bei Mietverträgen über Wohnraum, der Teil eines Studentenwohnheims ist, die Beendigung des Studiums oder bei einem Mietverhältnis mit mehreren Mietern der Auszug eines Mieters. **HO**

BGH, Urteil vom 11.11.2020, VIII ZR 191/18
BGB § 572 Abs. 2

Mängelbeseitigungsmaßnahmen

Aus dem Urteil

Wann stellen Maßnahmen des Vermieters zur Mangelerforschung und Mängelbeseitigung ein Anerkenntnis des Mangels dar?

Bedeutung für die Praxis

Neben dem abstrakten und dem deklaratorischen Schuldanerkenntnis gibt es auch noch ein tatsächliches Anerkenntnis, welches keinen rechtsgeschäftlichen Verpflichtungswillen des Schuldners verkörpert, sondern welches dieser zu dem Zweck abgibt, dem Gläubiger seine Erfüllungsbereitschaft mitzuteilen und ihn dadurch etwa von sofortigen Maßnahmen abzuhalten oder ihm den Beweis zu erleichtern. Solche als Zeugnis des Anerkennenden gegen sich selbst zu wertenden Bestätigungserklärungen können im Prozess eine Umkehr der Beweislast bewirken und stellen jedenfalls ein Indiz dar, das der Richter – mit der gleichzeitigen Möglichkeit einer Entkräftung – bei seiner Beweiswürdigung verwerten kann.

Maßnahmen des Vermieters zur Erforschung oder Beseitigung eines vom Mieter angezeigten Mangels können nur dann als tatsächliches Anerkenntnis angesehen werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalls die Wertung tragen, dass der Vermieter nicht nur aus Kulanz oder zur gütlichen Beilegung des Streits um die vermeintliche Mangelhaftigkeit der Mietsache, sondern in dem Bewusstsein gehandelt hat, im Rahmen seiner Gewährleistungspflicht zur Beseitigung des behaupteten Mangels verpflichtet zu sein.

HO

Erhöhung der Wohnraummiete

Aus dem Urteil

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist auch dann noch statthaft, wenn zuvor die Miete auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum erhöht wurde.

Bedeutung für die Praxis

An einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB ist ein Vermieter nicht etwa deshalb von vornherein gehindert, weil er zuvor bereits eine Erhöhung der Miete gemäß §§ 558 ff. BGB auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum durchgesetzt hat. Dieser Umstand führt lediglich dazu, dass der (nachfolgend) geltend gemachte Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt ist auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 BGB möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor nach §§ 558 ff. BGB heraufgesetzt wurde, sodass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen.

§ 559 BGB verfolgt aus wohnungs-, wirtschafts- und umweltpolitischen Gründen den Zweck, die Modernisierung vorhandenen alten Wohnbestands zu fördern. Dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird eine Auslegung der Mieterhöhungsvorschriften nicht gerecht, die dem Vermieter die vollständige (wirtschaftliche) Ausschöpfung der ihm gesetzlich zustehenden Rechte zur Mieterhöhung erschwert.

HO

Aufwendungs- erstattung

Aus dem Urteil

Auch in einer (zerstrittenen) Zweiergemeinschaft, in der ein Verwalter nicht bestellt ist und in der wegen des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, kann der Eigentümer, der Verbindlichkeiten des Verbandes getilgt hat, von dem anderen Eigentümer nicht unmittelbar (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH bestätigt, dass es auch bei Kleinst-WEGs keine Ausnahmen vom Grundsatz geben kann, dass Erstattungsansprüche „über die Jahresabrechnung“ zu realisieren sind (vgl. BGH, Urteil vom 26.10. 2018, V ZR 279/17).

Tilgt ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten der WEG, kann er grundsätzlich zwar von der WEG den Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Einen Erstattungsanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer hat der tilgende Wohnungseigentümer aber nicht. Ein solcher Anspruch lässt sich auch nicht aus § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG a. F. herleiten. Die Vorschrift findet nämlich auf Ansprüche anderer Wohnungseigentümer, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sogenannte Sozialverbindlichkeiten), keine Anwendung.

Auch bei einer Zweiergemeinschaft scheidet ein Direktanspruch des Wohnungseigentümers generell aus. Prozessökonomische Überlegungen rechtfertigten kein Absehen von dem nach § 28 WEG vorgesehenen Verfahren. Kommt es nicht zu einem solchen erstrebten Beschluss, besteht für den Wohnungseigentümer die Möglichkeit, über die Beschlussersetzungsklage zu der gewünschten Jahresabrechnung zu gelangen.

OR

Eigentümerversammlungen während der Pandemie

Aus dem Urteil

Ein Anspruch der Eigentümer auf persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht auch während Pandemie-Zeiten. Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewirbt und sich bei der anzumietenden Saalgröße an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientiert. Es ist unzulässig, Versammlungen dahingehend zu beschränken, dass lediglich eine Teilnahme einzelner Personen gewährleistet wird und die übrigen Eigentümer Vollmachten zu erteilen haben, oder gar von vornherein lediglich zu sogenannten Vertreterversammlungen geladen wird, bei denen sich die Eigentümer nur (üblicherweise vom Verwalter) vertreten lassen können. Die Eigentümer haben das Recht, etwa durch Wortmeldungen auf der Versammlung zu versuchen, die Mehrheit in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen.

Bedeutung für die Praxis

Die Einladung darf keine „Ausladung“ einzelner Eigentümer enthalten. Insbesondere darf nicht darauf verwiesen werden, die Versammlung werde im Verwalterbüro abgehalten, das für Eigentümer nicht geöffnet werde. Erlaubt ist der Hinweis in der Einladung darauf, dass ein Versammlungssaal für eine bestimmte Personenzahl zur Verfügung stehen werde, weshalb es sinnvoll sei, Vollmachten – mit Stimmrechtsbindung – zu erteilen.

Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie, in welchen der Verwalter bei der Auswahl des Versammlungsortes die Abstandsgebote und Hygienevorschriften einzuhalten hat, ist es ein sachgerechtes Ermessenskriterium, sich bei der Auswahl des Versammlungsortes an der zu erwartenden Teilnehmerzahl zu orientieren und dabei Vertretungsmöglichkeiten aktiv zu bewerben. OR

Instandsetzung (Erhaltung) des stillgelegten Schwimmbads

Aus dem Urteil

1. Zu der Wohnungseigentumsanlage gehört ein Schwimmbad. Dieses ist seit 2012 stillgelegt. In den Jahren 2013 bis 2016 war die Sanierung des Schwimmbades mehrfach Gegenstand von Wohnungseigentümerversammlungen. Der Antrag, die Verwaltung anzuweisen, ein Fachingenieurbüro mit den Leistungsphasen 1 – 3 (Grundlagenermittlung und Planungskonzeption) zu beauftragen, wurde mehrheitlich abgelehnt.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann die Instandsetzung von Einrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, verlangen – auch wenn dies mit erheblichen Kosten verbunden ist. Ein solches Instandsetzungsverlangen kann dem Grunde nach („Ob“) mit der Beschlussersatzungsklage geltend gemacht werden. Das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer erfordert allerdings, zum „Wie“ erneut die Eigentümerversammlung zu befassen.

Bedeutung für die Praxis

Wenn die Eigentümer generell „Nein“ gesagt haben, bevor sie anschließend im Wege der gerichtlichen Beschlussersatzung zum Tätigwerden dem Grunde nach verurteilt wurden, so ist ihnen die Möglichkeit zu geben, die erforderliche Instandsetzung (jetzt: Erhaltung) zu beschließen. Eine Versammlung wäre hier noch keine sinnlose Förmerei: Das Gericht kann nicht im Wege der Stufenklage direkt eine gewollte konkrete Maßnahme anordnen. OR

Gegenstand der Anfechtungsklage

Aus dem Urteil

Ob sich aus der Klageschrift für die Wahrung der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG a. F. mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, welcher Beschluss angefochten werden soll, bestimmt sich nicht aus Sicht des Gerichts, sondern nach dem objektivierten Empfängerhorizont der beklagten Wohnungseigentümer. Wie es sich verhält, wenn die Klageschrift nebst Anlagen das Datum der Eigentümerversammlung nicht nennt, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Für eine schlüssige Jahresgesamtabrechnung reichen die Angaben von Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten sowie der nach Kostenarten aufgegliederten Einnahmen und Ausgaben aus; entspricht der Anfangsstand der Gemeinschaftskonten zuzüglich Einnahmen abzüglich Ausgaben dem Endstand der Gemeinschaftskonten, ist die Abrechnung im Grundsatz plausibel.

Bedeutung für die Praxis

Auch wenn das Gericht bei Eingang der Anfechtungsklage nicht erkennen kann, welcher Beschluss mit welchem Inhalt angefochten werden soll, muss dies die Klage nicht unzulässig machen. Wenn für die betroffenen Wohnungseigentümer erkennbar war, was Anfechtungsgegenstand sein sollte, genügt dies.

Unbrauchbar ist etwa die Anfechtung „von“ Beschlüssen der Versammlung. Gerade bei hohen Werten kann nicht angenommen werden, dass der Kläger etwa „alle“ Beschlüsse anfechten wollte. Dann hätte er Anfechtung „der“ Beschlüsse formulieren müssen. Wenn ein Beschluss zu TOP ... (ohne Datum) angefochten wurde, ist in der Regel derjenige gemeint, der auf der letzten Versammlung innerhalb der Anfechtungsfrist gefasst wurde. OR

67

ZAHL DES MONATS

Frühjahrsputz

Ein sauberes Treppenhaus ist für die meisten Mieter ein wichtiger Wohlfühlfaktor innerhalb ihrer Wohnanlage. Die Zufriedenheit damit hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im vergangenen Jahr gaben bei Mieterbefragungen **67%** der Teilnehmer an, zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit der Sauberkeit ihres Treppenhauses zu sein. 2017 hatte dieser Wert noch bei 55% gelegen, 2019 bei 60%. Immer mehr Wohnungsunternehmen gingen dazu über, die Pflege des Treppenhauses an Fremdfirmen zu vergeben – Mieter seien dann tendenziell zufriedener mit der Sauberkeit, erklärt Katrin Trunec von Analyse & Konzepte Immoconsult. Außerdem falle innerhalb der Hausgemeinschaft eine Konfliktquelle weg. Das wirke sich günstig auf die Nachbarschaften aus.

Wie zufrieden sind Sie mit der Sauberkeit des Treppenhauses?

„Ich bin mit der Sauberkeit des Treppenhauses (sehr) zufrieden.“



Quelle: Mieterbefragungen von Analyse & Konzepte Immoconsult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diwohnungswirtschaft.de

Olaf Berger, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diwohnungswirtschaft.de

Annika Klaußmann, Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diwohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig, Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diwohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-42, grit.schaarschmidt@diwohnungswirtschaft.de

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe-lexware.com

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, 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, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diwohnungswirtschaft.de, www.diwohnungswirtschaft.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)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2021.
www.mediacentral.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2021).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X

IMMOBILIEN- VERWALTUNG 4.0

JETZT
VORBESTELLEN!

ISBN
978-3-648-11229-8
Buch: **34,95 €** [D]
eBook: **29,99 €**
Lieferbar ab 15.04.2021



ISBN
978-3-648-13997-4
Buch: **59,95 €** [D]
eBook: **52,99 €**



ISBN
978-3-648-12374-4
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €**



SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM PAPIERLOSEN BÜRO

Immobilienverwaltungen können heute die Augen vor den digitalen Entwicklungen nicht mehr verschließen. Die noch immer andauernde Pandemie hat sicherlich beschleunigend auf Digitalisierungsprozesse gewirkt. Dieses Fachbuch unterstützt Sie dabei, diese Prozesse zu realisieren – ob automatisierte Weiterleitung von Schadensmeldungen an Handwerker, digitale Steuerung von Objektübernahmen oder die Verwaltung von Protokollen.

- + **Schritt für Schritt zur wirksamen Digitalisierung: Zeitdiebe, Prozessabläufe, Kosteneinsparpotenzial, künstliche Intelligenz**
- + **Das neue WEMoG: Gestaltung virtueller Eigentümerversammlungen, Vereinbarung individueller Verwaltungsleistungen**
- + **Technische Voraussetzungen: geeignete Software, elektronische Workflows, Möglichkeiten für Homeoffice, Cloud-Lösungen, Apps**
- + **Datenschutz und Digitalisierung: Was bei digitalen Rechnungen, Schadensmeldungen oder Wartungsprotokollen zu beachten ist**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Miele



KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.