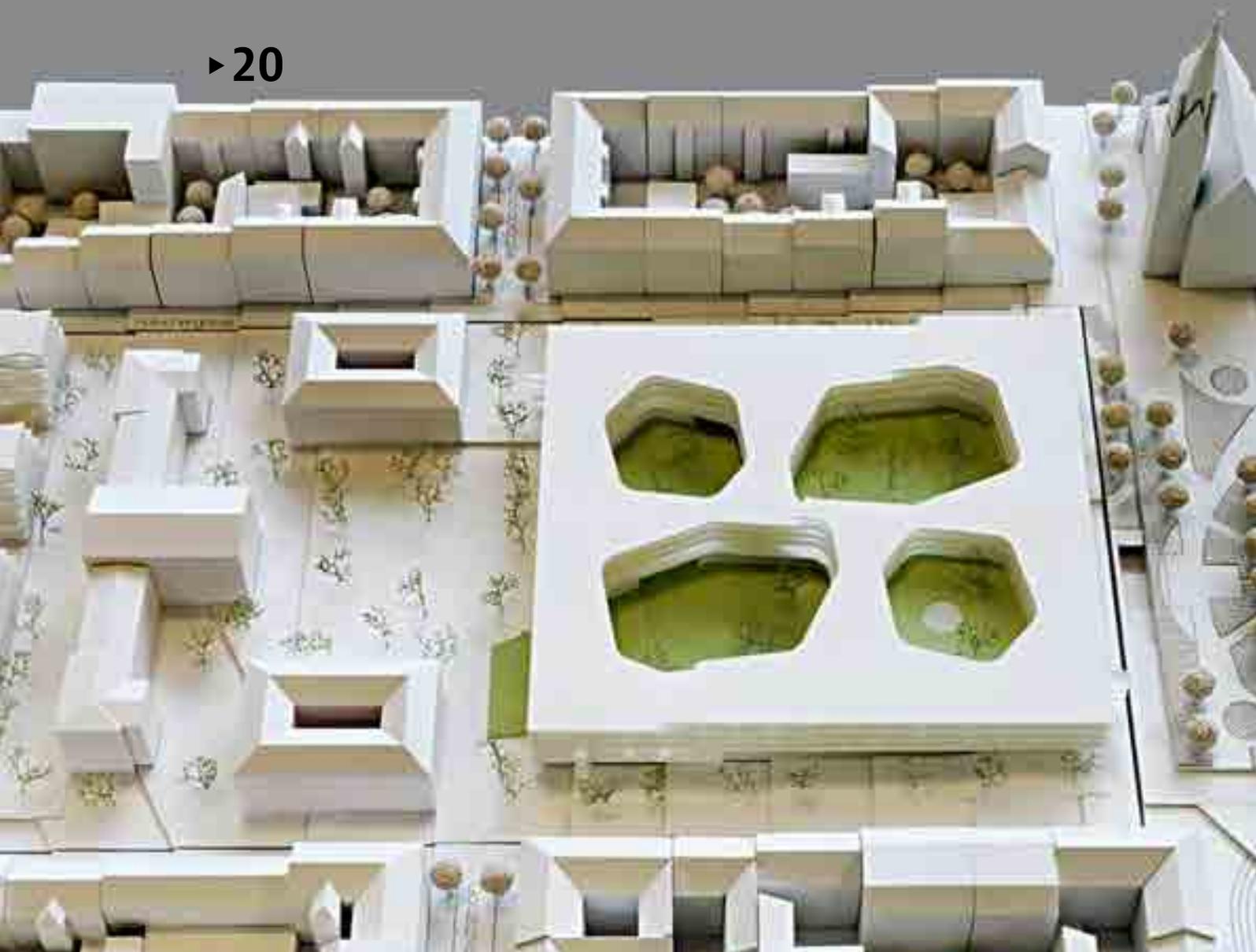


STADTENTWICKLUNG IN WIEN

Pflegewohnheim in Blockrandbebauung

► 20



STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Autoreduzierte Stadtviertel:
Die Kultur des Teilens

► 8

ENERGIE + TECHNIK

Dezentrale Versorgung: Sicher
versorgt mit Warmwasser

► 34

MARKT + MANAGEMENT

Bundestagswahlen 2017: Was er-
wartet die Wohnungswirtschaft?

► 58

SYSTEMBAU BEI B&O

12 MONATE VON IDEE BIS EINZUG

B&O verkürzt Bauzeiten durch intelligenten Holzbau seit 2008:

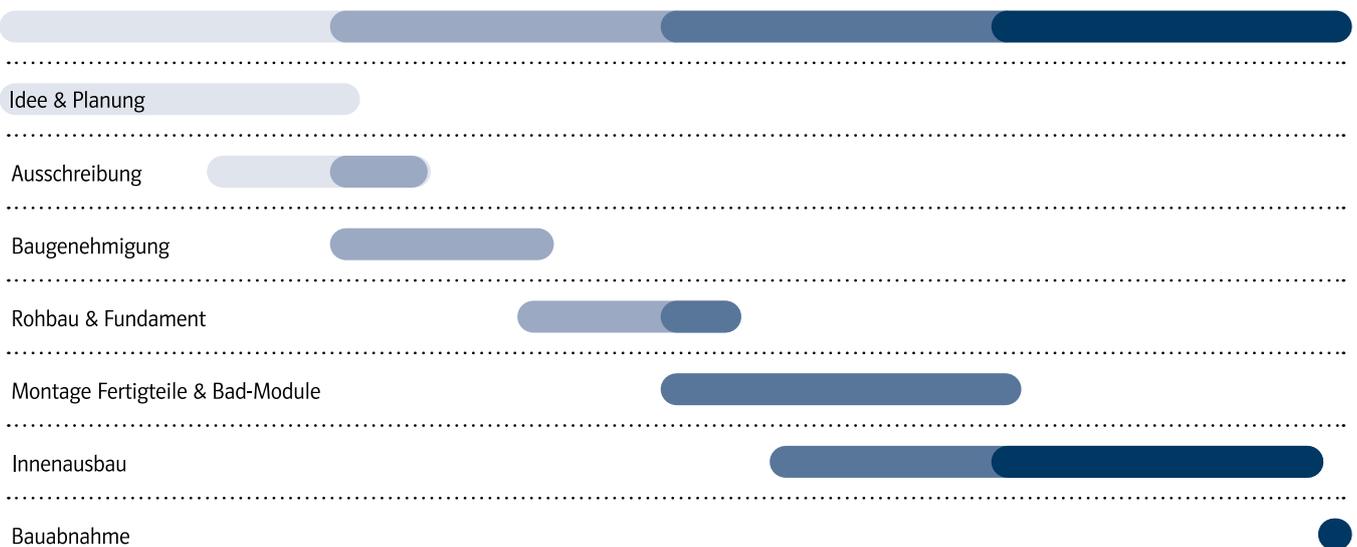
- Enge Abstimmung zwischen Bauherr, Behörden und Bauunternehmen
- Simultane Planung und vorgefertigte Module sparen Zeit

Quartal 1

Quartal 2

Quartal 3

Quartal 4



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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

(Super-)Wahljahr 2017

Saarland, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen - zwischendurch Frankreich - und im Herbst ist der Deutsche Bundestag dran: Der Countdown zum 24. September 2017 läuft. Grund genug, beim 23. Brandenburger-Hof-Gespräch die Erwartungen und Forderungen der Wohnungswirtschaft an die Politik zu diskutieren (ab Seite 44).

Keine politischen Experimente beim Wohnen. Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau. Verlässlichkeit bei der Gesetzgebung. Berücksichtigung der Belange schrumpfender Regionen. Die Schaffung eines eigenständigen Bundesbauministeriums. Das sind Forderungen der Experten, die nicht überraschen oder verwundern. Allerdings sind die sachlichen Aspekte mit z. T. sehr deutlicher Schärfe aus der Perspektive der unterschiedlichen Regionen, des eigenen Unternehmens oder Verbandes formuliert worden. Lesenswert und aktuell!

Passend zum Thema Wahlen hat der GdW auf der eigenen Internetseite die Rubrik „Die Bundestagswahl 2017: Das Portal der Wohnungswirtschaft“ freigeschaltet. Dort stehen u. a. die gesammelten Stellungnahmen zur Wohnungspolitik. Unter wahl2017.wohnungswirtschaft.de finden Interessierte weitere Informationen rund um das Thema Bundestagswahl und Wohnungswirtschaft. Im monatlichen Livestream des GdW, den sog. WohWi Talks, können sich Interessierte bis zur Bundestagswahl an der politischen Diskussion beteiligen. Wann welches Thema in den Talkrunden mit Politikern dran ist, steht ebenfalls auf der o. g. Internetseite.

Bundespolitisch richtig spannend wird es ja erst, wenn voraussichtlich in der „Sommerpause“ die ersten wohnungspolitischen Agenden vorgestellt werden. Mal sehen, welche Partei sich als Erste aus der Deckung wagt. Noch eine Information am Rande: Wer am 31. Mai/1. Juni in Garmisch-Partenkirchen dabei ist, kann den neuen Jurypräsidenten des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, Herrn Prof. Radermacher, ansprechen, der u. a. die jetzige Bundesregierung beim Programm für den G20-Gipfel Anfang Juli in Hamburg berät und damit bestimmt spannende Einblicke in die internationale Politik hat.

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



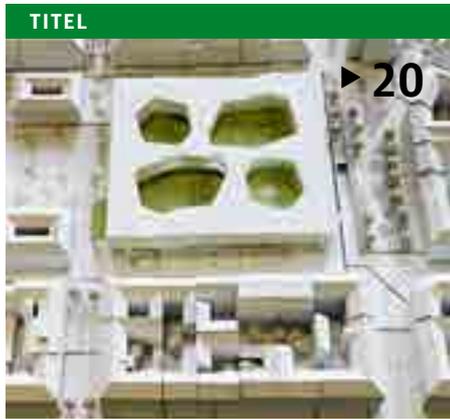
» Inner-
städtische
Nachverdichtung und
Aufwertung: Suchen,
finden und entwickeln
Ihrer stillen Reserven! «

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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





TITEL

▶ 20

Blockrandbebauung in Wien

Die Architekten haben eine kommunikative Architektur entworfen, die den Erfordernissen als Pflegewohnheim entgegenkommt.

Quelle: Andreas Buchberger



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Autoreduzierte Stadtviertel

„Teilen statt Besitzen“ lautet das Leitprinzip, dem sich das Mobilitätskonzept des Münchner Neubauviertel Domagkpark verschrieben hat.

Quelle: Wageno eG



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 16

Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen

In Ansbach entstanden 37 Mietwohnungen in Holzbauweise. Welche Erfahrungen sind damit bis heute gemacht worden?

Quelle: Deplisch Architekten

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 Meldungen
- 8 Die Kultur des Teilens
Autoreduzierte Stadtviertel

THEMA DES MONATS: BUNDESTAGSWAHLEN 2017

Mehr bezahlbaren Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen, dabei die Schrumpfungsregionen nicht aus den Augen verlieren: Was die Wohnungswirtschaft von der Politik in der nächsten Legislaturperiode erwartet, haben im Brandenburger-Hof-Gespräch Experten der Branche diskutiert.



▶ 44

Quelle: Thorsten George, Berlin

ENERGIE UND TECHNIK



► 32

Die Partytaste für Vollgas

Smart Home im Feldtest: In einer Forschungswohnung der Nibelungen-Wohnbau sind Studenten „Versuchskaninchen“.

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

16 Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen

Sozialer Wohnungsbau

20 Glanzstück im Geviert

Metallfassade mit farblichen Funktionen

ENERGIE UND TECHNIK

24 Meldungen

26 Betriebskosten aktuell

30 Reicht ein Glaswechsel anstatt eines Fenstertauschs?

Komplettsanierungen und die EnEV

32 Die Partytaste für Vollgas

Forschungswohnungen in Braunschweig

34 Sicher versorgt mit Warmwasser

Dezentrale Wasserversorgung

37 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

38 Meldungen

44 Bundestagswahl 2017: Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die Politik

Thema des Monats:

23. Brandenburger-Hof-Gespräch

56 Bilanzielle Behandlung von ERP-Software im Rahmen der Umstellung - Aktivierung oder Aufwand?

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

MARKT UND MANAGEMENT



► 66

„Charta der Vielfalt“

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat die Vorteile von „Diversity“ erkannt. Drei Beispiele zeigen, dass Integration kein Fremdwort ist.

60 Digitale Bretter ersetzen die Pinnwand im Treppenhaus

Servicequalität

62 Stresstest für Kapitaldienst und Kapitaldienstfähigkeit

Risiko oder zusätzlicher Cashflow?

64 „Die PowerPoint-Folie ist tot. Es lebe die PowerPoint-Folie!“

Das Personalentwicklungs-Interview

66 Vielfalt bringt Kreativität, frische Ideen und macht Spaß

Diversity

70 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum



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



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Die Sanierung von 50 Bädern stand an, dafür brauchten wir kurzfristig Hilfe. Die Firma Blome hat sehr zügig und zuverlässig gearbeitet. Vor allem die Rücksichtnahme auf unsere Mitglieder und der direkte Kontakt zwischen Blome und den Bewohnern waren vorbildlich. Wir bekamen alles aus einer Hand – Blome war für uns genau die richtige Wahl!“



Baugenossenschaft
Bochum eG

Oliver Krudewig, Vorstand
Baugenossenschaft
Bochum eG

Neuer Münchner Stadtteil

Planungen für Wohn- und Gewerbeflächen

Im Münchner Westen entsteht mit Freiham-Nord bis zum Jahr 2040 ein neuer Stadtteil mit rund 8.000 Wohnungen und mehr als 20.000 Einwohnern.

Die GEWOFAG gestaltet den neuen Stadtteil maßgeblich mit: Das kommunale Münchner Wohnungsunternehmen plant auf einem Grundstück östlich der geplanten Aubinger Allee und südlich des geplanten Grünfinigers rund 140 Wohnungen sowie Gewerbeflächen mit insgesamt rund 14.400 m² Geschossfläche. Aus dem Realisierungswettbewerb ging der Entwurf von 03 Architekten GmbH, München, mit Realgrün Landschaftsarchitekten/Gesellschaft von Landschaftsarchitekten und Stadtplanern mbH, München, als Sieger hervor. „Die Gestaltung besticht durch eine klare Haltung mit einer leicht geschwungenen, eher geschlossenen Fassade zum Straßenraum und einer gestaffelten Fassade zum Hof, die die Ostfassade geschickt zur Sonne dreht“, heißt es in der Begründung der Jury. Die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant. Die GEWOFAG investiert rund 45 Mio. € in das Bauvorhaben.

Bereits begonnen hat die GEWOFAG im ersten Realisierungsabschnitt direkt am neuen Quartierszentrum mit der Planung von 259 Wohnungen, darunter ein Bürgerwohnheim für alleinstehende Menschen. Errichtet werden zudem Räumlichkeiten für ein Stadtteilkulturzentrum, eine Stadtteilbibliothek, zwei Häuser mit jeweils drei Krippen- und drei Kinder-



Quelle: 03 Architekten GmbH



Der Siegerentwurf für das Grundstück WA 11.1 in Freiham-Nord

gartengruppen, ein Familien- und Beratungszentrum, ein Gesundheitsberatungszentrum sowie ein Bildungslokal. Die Fertigstellung soll ebenfalls im Sommer 2021 erfolgen.



Weitere Informationen:
www.gewofag.de

Architekturnachwuchs

Wettbewerb „Anders Wohnen im Quartier“

2017 wird der Nachwuchswettbewerb „Stadt im Wandel - Stadt der Ideen“ unter dem Motto „Anders Wohnen im Quartier“ fortgeführt.

Das Netzwerk www.plattformnachwuchsarchitekten.de ruft alle Kreativen auf, ihre ungebauten, nicht realisierten Entwürfe für Berlin aus den digitalen Schubladen und von den Wänden zu holen. Diese sollten möglichst nicht älter als drei Jahre sein. Der Fokus liegt auf flexiblen Wohnmischformen und öffentlicher Freiraumgestaltung für soziale Interaktion, vernetzter Mobilität, vertrauenswürdigen digitalen Infrastrukturen und nachhaltigem Umgang mit Ressourcen.

Die bis zum **2. Juni 2017** eingereichten Arbeiten werden an ihrem interdisziplinären Ansatz sowie ihrem kreativen Potenzial für die Zukunft der Stadt Berlin gemessen. Die drei Beurteilungskategorien sind „die Aktivierung des Stadtraumes“, „die Berliner Situation (politisch) auf den Punkt gebracht“ sowie „ein Architekturvorschlag mit Potenzial für die Stadt“. Die prämierten Arbeiten werden anschließend in Berlin öffentlich ausgestellt.



Weitere Informationen:
www.plattformnachwuchsarchitekten.de

„Zukunft Stadtgrün“

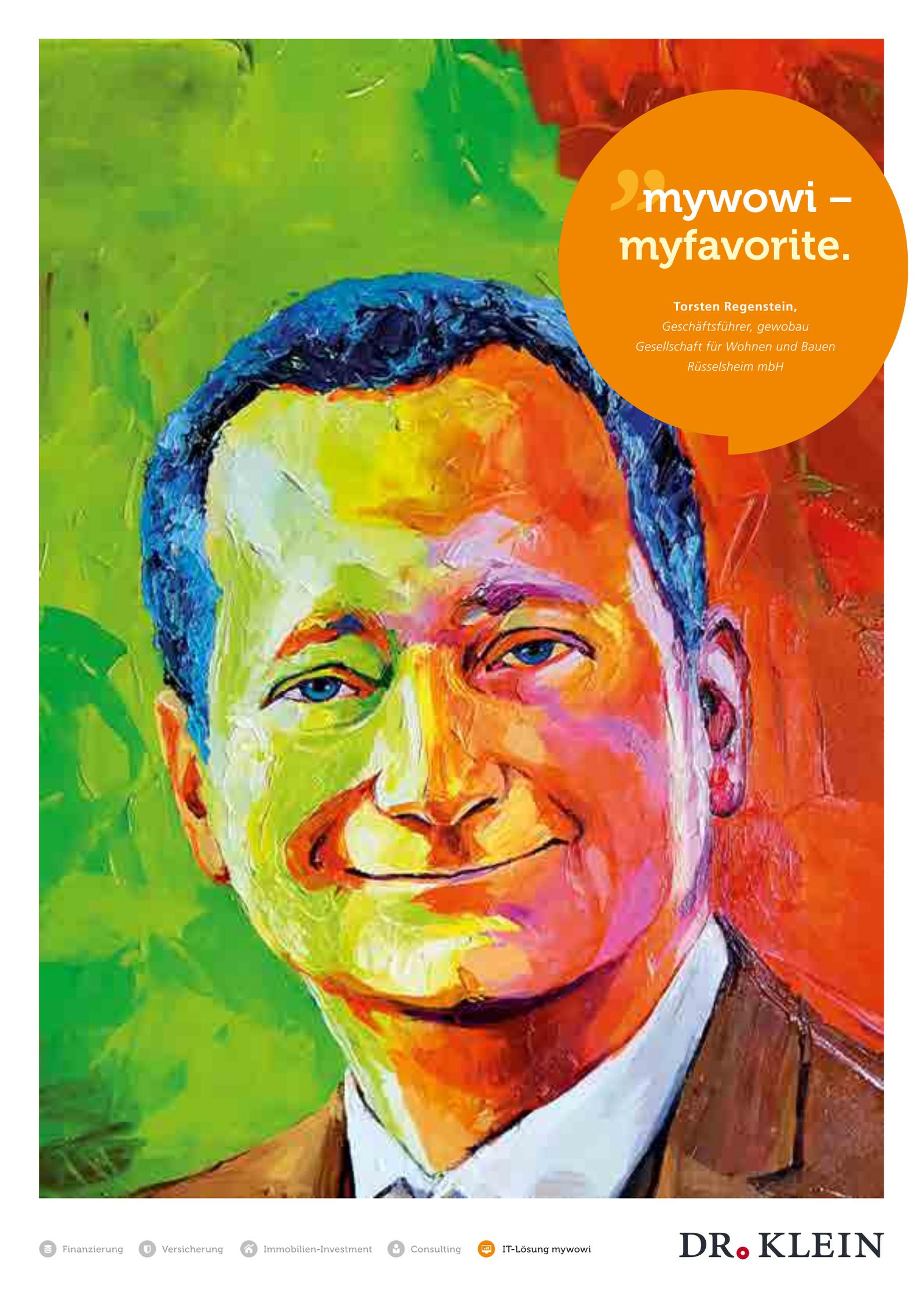
50 Mio. € für neues Städtebauprogramm

Immer mehr Menschen in Deutschland zieht es in die Städte. Das Bundesumweltministerium hat daher das Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ ins Leben gerufen. Im Jahr 2017 erhalten Städte und Gemeinden erstmals 50 Mio. € für Maßnahmen zur Verbesserung des städtischen Grüns. „Für die Menschen in den Großstädten werden Grünflächen als Orte der Begegnung, Erholung und Integration immer wichtiger. Mit unserem neuen Programm ‚Zukunft Stadtgrün‘ helfen wir Städten dabei, Investitionen für mehr lebenswerte und gesunde Wohnorte anzustoßen“, sagte Bundesbauministerin Barbara Hendricks anlässlich ihres Rundgangs über die Internationale Gartenausstellung (IGA) Berlin. Dort informierte sie sich über Konzepte zur Gestaltung städtischer Grünflächen.

Zusammen mit dem neuen Programm „Zukunft Stadtgrün“ stehen Städten und Gemeinden in diesem Jahr 790 Mio. € Bundesmittel für die Städtebauförderung zur Verfügung. Im Programmjahr 2016 konnten mit Bundesmitteln der Städtebauförderung in über 2.100 Städten und Gemeinden städtebauliche Maßnahmen gefördert werden.



Weitere Informationen:
www.gruen-in-der-stadt.de



mywowi –
myfavorite.

Torsten Regenstein,
*Geschäftsführer, gewobau
Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Rüsselsheim mbH*



Die Live-Werkstatt bot Experten und engagierten Bewohnern Möglichkeiten zum Austausch

„Glückauf Nachbarn“

Modellprojekt für moderne Quartiersentwicklung

Welchen Beitrag kann eine aktive Quartiers- und Flächenentwicklung für das Zusammenleben und das gute Miteinander im Quartier leisten? Eine Antwort soll das Projekt „Glückauf Nachbarn - Modellquartier Integration“ liefern, das die Vivawest Wohnen GmbH und RAG Montan Immo-



Weitere Informationen:
www.vivawest.de

Engagement im Quartier

Sozialer Ausgleich braucht Unterstützung

Viele Wohnungsunternehmen unterstützen lokale Vereine und Initiativen in ihren Bestandsquartieren mit tatkräftiger Hilfe sowie mit Spenden. Ein Beispiel hierfür ist die Deutsche Wohnen AG, die den in Berlin-Kreuzberg aktiven Verein Loyal e.V. fördert. Loyal e.V. existiert seit 2003 und gehört zu den bekanntesten und renommiertesten Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche in den südlichen Blöcken des Kottbusser Tors. Der Verein bietet insbesondere jungen Menschen Raum, die im Schul- und Bildungssystem mit besonderen Herausforderungen konfrontiert und von gesellschaftlicher Ausgrenzung bedroht sind. Anerkannt als Trägerin der freien Jugendhilfe bietet die Einrichtung ein kontinuierliches Angebot für Kinder und Jugendliche im Quartier, beispielsweise den „Mädchenladen“, der sich an Mädchen zwischen 8 und 16 Jahren richtet.

Die Deutsche Wohnen will einen Beitrag zum Erhalt des Vereins leisten, nachdem eine institutionelle Förderung durch öffentliche Stellen ausgeblieben ist und Loyal e.V. nach 14 Jahren vor dem Aus stand. Ihre Spende ergänzt eine temporäre Projektförderung seitens des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, die den Fortbetrieb des Vereins in diesem Jahr sichert.

Loyal e.V. fördert die Kreativität von Kindern und Jugendlichen im Quartier



Quelle: Deutsche Wohnen



Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Naturverbunden wohnen

Naturlehrpfad im Wohnquartier Vogelkamp Neugraben eröffnet

Unter der Dachmarke „Naturverbunden wohnen“ entwickelt die IBA Hamburg GmbH drei familienfreundliche Wohn- und Arbeitsquartiere in Neugraben-Fischbek. Da aus der unmittelbaren Nähe zu den Naturschutzgebieten Moorgürtel und Fischbeker Heide auch eine besondere Verantwortung resultiert, hat sie in Kooperation mit dem NABU Hamburg den Naturlehrpfad im Vogelkamp Neugraben ins Leben gerufen. Auf einem rund einstündigen Rundgang am Rande des Moorgürtels informieren elf Tafeln die Anwohner und Besucher über die Besonderheiten der norddeutschen Tier- und Pflanzenwelt in der unmittelbaren Umgebung. Die Maßnahme soll die Aufenthaltsqualität erhöhen, die Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld stärken und Vorbild für andere Orte sein.



(v. l.) Tobias Hinsch (NABU Hamburg), Karen Pein (IBA Hamburg), Achim Gerdts (Regionalbeauftragter Süderelbe)

Quelle: Martin Kunze / IBA

 Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de

Pflanz- und Putzaktionen

Gemeinsam für einen schönen Kiez

Seit Jahren setzt die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin Projekte um, die das Leben in den Quartieren nachhaltig verbessern sollen und die Bewohner einbinden. So beteiligt sich das Unternehmen auch mit den regelmäßigen Aktionstagen „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ an der Frühjahrsaktion „Berlin machen“ von WirBerlin e.V. Engagierte Mieter, Mieterbeiräte und Mitarbeiter der Gewobag sowie interessierte Anwohner haben im April und Mai in den Bezirken Charlottenburg-Nord, Spandau und Kreuzberg Kräuter und Blumen gepflanzt. In einem Kiez wurde zudem tatkräftig geputzt.

Die Pflanzaktionen sind ein Baustein von vielen zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Sie bringen die Bewohner untereinander in Kontakt und schaffen vor allem eine persönliche Verantwortung für den Kiez.

 Weitere Informationen:
www.gewobag.de



mywowi – myfavorite.

Unser jährliches Bauvolumen haben wir in den letzten Jahren mehr als verdoppelt. Umso wichtiger war es für uns, finanzierungsrelevante Kennzahlen schnell und verlässlich abrufen zu können, um fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Ergebnis: *Seit 2012 sind wir begeisterte Nutzer des von Dr. Klein entwickelten Management-Informationssystems mywowi. Damit können wir die konkreten Zins- und Tilgungsbelastungen, die Prolongationszeitpunkte und verbleibende Beileihungsspielräume im Blick behalten. Verschiedene Zinsszenarien rechnen wir nun mit mywowi durch.*

Unsere Risikovermeidungsstrategie heißt mywowi: Maximale Transparenz und Entscheidungssicherheit. Ganz klar – myfavorite.“

Torsten Regenstein,
Geschäftsführer, gewobag
Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Rüsselsheim mbH

DR. KLEIN

Autoreduzierte Stadtviertel

Die Kultur des Teilens

„Teilen statt besitzen“ lautet das Leitprinzip, dem sich das Mobilitätskonzept des Münchner Neubauviertels Domagkpark verschrieben hat. Uneingeschränkte Mobilität ohne eigenes Auto soll möglich sein. Ein Modell, das als Blaupause für den Bau künftiger Stadtquartiere dienen könnte.



Hartmut Netz
freier Journalist
München

Kaserne, Flüchtlingslager, Künstlerkolonie – das Gelände, auf dem zurzeit der sog. Domagkpark in die Höhe wächst, hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich. Seit Anfang 2013 ist das Gelände als Testlabor für neue Nachbarschaften und stadtverträgliche Mobilität gedacht.

Zukunft für 4.000 Menschen

Der Domagkpark liegt im Münchner Nordosten auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne. Derzeit sind dort 1.600 Wohnungen, eine Grundschule und vier Kindergärten im Bau. Im kommenden Jahr, wenn alles fertig ist, werden auf dem 24 ha

Das aktuellste Kapitel für den Domagkpark wurde Anfang 2013 aufgeschlagen: Das Gelände ist als Testlabor für neue Nachbarschaften und stadtverträgliche Mobilität gedacht

großen Gelände 4.000 Menschen leben. Herzstück ist ein Park mit altem Baumbestand, der das Quartier in Nord und Süd teilt. Noch ist er eingezäunt und ringsum herrscht Baustellenchaos.

Soziale Aspekte

Nicht nur die bauliche, auch die soziale Infrastruktur wächst. Knapp die Hälfte der künftigen Bewohner ist bereits eingezogen und nun damit beschäftigt, aus der Baustelle ein lebendiges Viertel mit guten Nachbarschaften zu machen. Welchen Stellenwert nachbarschaftliches Miteinander genießt, zeigt eine Umfrage, die den Neubürger-Haushalten eine hohe Bereitschaft für eine Kultur des Leihens und Teilens bescheinigt. 88% der 264 befragten Haushalte können sich demnach vorstellen, zusammen mit Nachbarn Geräte zur gemeinschaftlichen Nutzung anzuschaffen. Fast genauso hoch ist der Anteil derer, die Werkzeug oder Gartengeräte an Nachbarn ausleihen oder sich von diesen leihen würden. Auch Nachbarschaftshilfen in Form von Nachhilfe, Babysitten

oder Reparaturen stehen im Domagpark hoch im Kurs.

Quartiersgenossenschaft für ein Miteinander

Die Identifikation der Bewohner mit ihrer Nachbarschaft ist demnach bereits jetzt schon hoch. Um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt noch weiter zu fördern, gibt es eine Quartiersgenossenschaft, deren Aufgabe es ist, die Bewohner miteinander in Kontakt zu bringen. Deshalb gibt es im Domagpark selbst in den Miethäusern der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewofag Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung - ein Angebot, das bislang fast nur in Genossenschaftshäusern üblich war: „Gemeinschaftsräume sind wichtig, damit Gleichgesinnte zusammenkommen können“, konstatiert Maria Knorre, die für die Quartiersgenossenschaft arbeitet. Aber auch die planerische Gestaltung des Viertels erleichtert die nachbarschaftliche Kontaktaufnahme: „Es gibt viele Innenhöfe, in denen die Bewohner der verschiedenen Häuser aufeinandertreffen“, sagt

Knorre, die mit ihrem Mann seit April 2016 im Domagpark wohnt.

Auch das Ehepaar Knorre pflegt die nachbarschaftliche Kultur des Teilens. Die beiden verleihen ihr Auto oft an die Nachbarn im Haus. „Privates Carsharing“, nennt Maria Knorre das. Damit sind sie nicht die Einzigen: Laut Umfrage wäre fast ein Viertel der Autobesitzer im Domagpark bereit, ihren Pkw leihweise den Nachbarn zu überlassen.

Vorbild für nachhaltige Mobilität

Die hohe Bereitschaft zum Autoteilen kommt den Intentionen des Bauherren-Konsortiums entgegen, denn der Domagpark soll Vorbildprojekt für nachhaltige Mobilität werden. Carsharing ist dafür ein wichtiger Baustein. Wer ein Auto braucht, kann es in der Mobilitätszentrale des Viertels buchen, die seit knapp einem Jahr in Betrieb ist. Dort stehen derzeit sieben Pkw bereit. Außerdem zwei Pedelecs, ein Elektro-Lastenrad und zwei E-Roller. Die Auslastung der Mobilitätszentrale sei gut, sagt Olaf Rau vom Münchner Carsharing-Anbieter ▶



Kultur des Leihens und Teilens: Die Mehrheit der befragten Haushalte können sich vorstellen, mit Nachbarn Geräte zur gemeinschaftlichen Nutzung anzuschaffen



Derzeit sind auf dem Gelände 1.600 Wohnungen im Bau, die Hälfte davon öffentlich gefördert



Das Bauherren-Konsortium, das aus Baugruppen, Genossenschaften und städtischen Gesellschaften besteht, fördert den nachbarschaftlichen Zusammenhalt



Allmählich schälen sich die Konturen des neuen Stadtviertels heraus

Fotos: Wogerno eG

Stattauto. Wegen der hohen Nachfrage habe man den Pkw-Bestand erst kürzlich von fünf auf sieben Fahrzeuge erhöhen müssen. Dabei soll es nicht bleiben: Eine zweite Carsharing-Station ist in der Nordhälfte des Quartiers geplant. Der Gedanke dahinter: Sind in der unmittelbaren Nachbarschaft Carsharing-Fahrzeuge verfügbar,

ist das Stadtzentrum mit Bus und Bahn gut erreichbar und liegen zudem Supermarkt, Kindergarten und Schule in fußläufiger Entfernung, wird der eigene Pkw vielleicht entbehrlich. Gibt es darüber hinaus noch eine zentrale Paketstation, die die Lieferwagen der Paketdienste abfängt, die sonst mit ihren online bestellten Waren ständig durchs

Viertel brausen würden, könnte der Autoverkehr in Grenzen gehalten und die Aufenthaltsqualität auf Straßen und Plätzen gesteigert werden. „Der öffentliche Raum im Domagkpark soll den Menschen gehören“, sagt Maria Knorre. Ob sich ihre Hoffnung erfüllt, wird die Zukunft zeigen, doch die Zeichen dafür stehen gut. ■



Quelle: privat

Interview mit Christian Stupka

„Die Vorteile überwiegen“

Die Bauherren des Münchner Neubauviertels Domagkpark, ein heterogener Mix städtischer Gesellschaften, Baugemeinschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und privater Bauträger, haben sich bereits drei Jahre vor Baubeginn zu einem Konsortium zusammengeschlossen und die „Charta Quartiersvernetzung“ verabschiedet. Die Wohnungswirtschaft sprach mit Christian Stupka, dem Koordinator des Konsortiums.

Das Konsortium Domagkpark besteht aus sehr unterschiedlichen Bauherren.

Was ist die verbindende Idee?

Unser gemeinsames Ziel war es, schon frühzeitig Einfluss auf das Wohnumfeld zu nehmen, die Bewohner in den Entstehungsprozess des Viertels einzubeziehen und ein intaktes Quartier auf die Beine zu stellen. Motor des Konsortiums sind Baugemeinschaften und Genossenschaften, die insgesamt 40% der Fläche bebauen. Die Bauherren mögen zwar unterschiedlich sein, doch die Schnittmenge ist groß.

Wie bekommen Sie die Bewohner mit ins Boot?

Das Viertel ist erst zur Hälfte bezogen. Elementare Themen wie Schule, Kindergarten oder Nahversorgung sind deshalb von hohem Interesse. Dazu informieren wir auf Treffen und im Internet. Im Grunde genommen geht es darum, die Menschen zusammenzubringen. Als zentrales Medium für Informationen, Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten dient der Internetauftritt. Weiteres verbindendes Element sind die vielen Gemeinschaftsräume, die sehr gut angenommen werden. Man kocht gemeinsam oder feiert Kinderpartys. Das bringt Leben ins Viertel und fördert den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Wie äußert sich nachbarschaftlicher Zusammenhalt?

Beispielsweise darin, dass die Bewohner einen Raum in Eigenregie als Kasino eingerichtet haben, komplett mit Getränkeausgabe und Sitzgelegenheiten. Dort kann man sich auch aufhalten, ohne konsumieren zu müssen. Das Kasino dient als niederschwelliger Treff für selbst organisierte Angebote im Quartier. Außerdem sind Neigungsgruppen entstanden, in denen engagierte Bewohner thematisch arbeiten; sich beispielsweise Gedanken über die Begrünung des öffentlichen Straßenraums machen.

Der Straßenraum soll nicht nur grün, sondern auch möglichst frei von Autoverkehr sein.

Welches Konzept steckt dahinter?

Der Domagkpark wird teilweise mit reduziertem Stellplatzschlüssel gebaut. Normalerweise verlangt die Stadt pro Wohnung einen Pkw-Stellplatz; die Genossenschaften bauen nur die Hälfte. Das dadurch gesparte Geld wurde zum Teil in die Förderung alternativer Mobilitätsformen gesteckt. So wurden Pedelecs und Lastenräder angeschafft, die über die Mobilitätszentrale, bei der auch die Carsharing-Fahrzeuge buchbar sind, jedem Bewohner zur Verfügung stehen. Damit bieten wir Mobilität aus einer Hand, die für viele Bewohner den eigenen Pkw entbehrlich macht.

Ein ungewöhnliches Angebot für die, die den eigenen Pkw gewohnt sind. Wurden wegen des Mobilitätsangebots schon private Pkw abgeschafft?

Das untersuchen wir gerade. Wir wissen aber, dass bereits rund 200 von 800 Haushalten eine Mitgliedschaft beim hiesigen Carsharing-Anbieter haben, darunter 70, die erst nach dem Umzug in den Domagkpark Mitglied wurden. Tatsache ist auch, dass der Carsharing-Fuhrpark von fünf auf sieben Fahrzeuge aufgestockt werden musste.

Wer alternative Mobilitätsformen und gute Nachbarschaften fördern will, muss Geld ausgeben. Warum sollten Wohnungsunternehmen das tun?

Weil die Vorteile die Kosten aufwiegen. Gesellschaften, die mehr als Wohnen bieten, bekommen dafür eine bessere Mieterbindung. Die Fluktuation im Haus sinkt, denn die Mieter entwickeln eine höhere Wertschätzung für ihr Haus und ihr Quartier. In gut nachbarschaftlich funktionierenden Quartieren gibt es praktisch keinen Vandalismus. Die Wohnungen lassen sich besser vermarkten und die Bewirtschaftungskosten sinken.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Hartmut Netz.

ENDSPURT! JETZT SCHNELL AUF DIGITALES FERNSEHEN UMSCHALTEN.

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



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

Abschaltung
des analogen
TVs im
Juni 2017.

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

WILLKOMMEN IM WAS? DAS GEHT?-LAND!



unitymedia

Zukunftsfähiger Wohnraum

Generationenwohnen im Uni Carré

Die Bauverein Breisgau eG investiert 36 Mio. € in ihr neues Projekt zum Generationenwohnen, das sog. Uni Carré. Bis Mitte 2019 entstehen 141 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten für Kita, Sozialstation und Tagescafé im Freiburger Uniklinik-Viertel. Nach einer mehrjährigen Entmietungsphase – bei der für 170 Mietparteien neuer Wohnraum gefunden werden musste – und dem Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude, hat nun der Bau zehn neuer Wohngebäude begonnen. Die neuen Mietwohnungen werden zukunftsfähige Grundrisse haben und größere Wohnflächen aufweisen als bisher. An der bedarfsgerechten Ausgestaltung des Quartierskonzepts wirkten im Rahmen einer Planungswerkstatt von Anfang an auch Mitglieder des Bauvereins mit. 50 Wohnungen werden durch das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert und bieten somit preiswerten Wohnraum für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. 59 Wohnungen werden barrierefrei gestaltet, da-

runter 28 Servicewohnungen für Senioren. Im geförderten Wohnungsbau liegen die Mietpreise bei rund 6,50 €/m² Wohnfläche, im freifinanzierten Bereich bei durchschnittlich 9,75 €.

Das Energiekonzept sieht eine weitgehend autarke Stromversorgung vor: BHKW und Photovoltaik werden rund 350.000 kWh Strom im Jahr erzeugen. Dies entspricht in etwa dem Gesamtbedarf der Wohnanlage.



Visualisierung des „Uni Carré“ in Freiburg

Quelle: Bauverein Breisgau eG



Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

BMUB- und BBSR-Studie

Zu wenig bezahlbare Wohnungen



Quelle: BBSR

Der Wettbewerb um knappes Bauland und die damit verbundenen Preissteigerungen von Grundstücken bremsen den Bau bezahlbarer Wohnungen in wachsenden Städten – zu diesem Ergebnis kommt die von BMUB und BBSR beauftragte Studie „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“. Untersucht wurden Aachen, Dresden, Düsseldorf, Freiburg und Nürnberg. Neue Wohnungen entstanden vor allem im mittleren und höheren Preissegment und in Mehrfamilienhäusern.

Preisgünstiger Wohnraum wurde im freifinanzierten Wohnungsbau hingegen nur selten geschaffen.

Komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie knappe Personalressourcen in den Verwaltungen verhindern nach Ansicht der befragten Experten aus Wohnungsunternehmen und kommunalen Verwaltungen rasche Reaktionen. Für Verzögerungen sorgen auch bürgerschaftliche und nachbarschaftliche Widerstände bei Neubauprojekten. Zudem verlängern Kapazitätsengpässe in Planungsbüros und Bauunternehmen die Planungs- und Bauzeiten. Nach Auffassung der Wissenschaftler müssen dort, wo es kaum noch Grundstücke für den Wohnungsbau gibt, auch Maßnahmen der Außenentwicklung geprüft werden. Voraussetzung dafür sei eine engere Stadt-Umland-Kooperation in der Siedlungs- und Verkehrsplanung.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Neubau und Modernisierung

Bezahlbares Wohnen in Stuttgart

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hat 49 Wohnungen in Stuttgart-Zuffenhausen fertiggestellt. Die 45 bis 90 m² großen Wohnungen ersetzen 40 kleinere Altbauereinheiten.

Auf dem Gelände der ehemaligen Kinderklinik, dem sog. Olga-Areal, errichten drei Bauträger neuen Wohnraum. Die SWSG bebaut den westlichen Teil des 11.600 m² großen Areals. Die Arbeiten für ein Gebäude mit 28 Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte und ein Nachbarschaftszentrum haben bereits begonnen. Die Hälfte der Wohnungen wird gefördert, die andere Hälfte frei vermietet.

Auch die neue Keltersiedlung in Zuffenhausen nimmt Gestalt an. Sie umfasst derzeit 184 Wohnungen, 79 von ihnen werden modernisiert und 105 abgerissen. Ab 2019 entstehen anstelle der Abrisswohnungen mindestens 180 Neubauwohnungen, die Hälfte als Sozialwohnungen.



Die neuen Wohngebäude in der Haldenrainstraße in Stuttgart-Zuffenhausen

Quelle: SWSG



Weitere Informationen:
www.swsg.de

„Satelliten“ am Riederwald

Pilotprojekt für standardisierte Ergänzungen

Sie sind je 295 m² groß, bestehen aus vier Wohnungen, haben Terrasse oder Balkon und sind so konzipiert, dass sich mit ihnen auch andere Quartiere ergänzen lassen. Die acht Neubauten am Frankfurter Riederwald sind das Pilotprojekt der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für standardisierte Ergänzungen zwischen bereits bestehenden Häuserzeilen. Im Gegensatz zu Projekten, die auf zusätzlich erschlossenen Flächen am Stadtrand entstehen, wird bei Ergänzungen auf eigenen Grundstücken kein zusätzliches Bauland benötigt. Die dreigeschossigen Satelliten in der Vatterstraße werden in Massivbauweise errichtet und bestehen u. a. aus jeweils zwei barrierefrei erreichbaren 2-Zimmer-Wohnungen sowie zwei 4-Zimmer-Maisonette-Wohnun-

gen. Diese Wohngebäude mit insgesamt 32 neuen Wohnungen sollen im ersten Quartal 2019 fertig sein.

Die sechs Zeilengebäude in der Vatterstraße 31 bis 65 aus den 1950er Jahren werden bis zum Jahresende für insg. 13,3 Mio. € modernisiert und instand gesetzt. Die energetische Sanierung der 192 Wohnungen umfasst Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Wärmedämmung der Kellerdecken und der Dachböden sowie eine Gas-Zentralheizung mit Wärmepumpenunterstützung. Außerdem erhalten die Gebäude neue Balkone, Bäder, Vordächer, Hauseingangstüren mit Gegensprechanlagen und die Treppenhäuser werden modernisiert. Ende 2017 sollen die Arbeiten an den Bestandsgebäuden abgeschlossen werden.

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Neubau in Wilhelmshaven Wohnen mit Wasserblick

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (SPAR + BAU) investiert rund 84 Mio. € in das Neubauprojekt Wiesbadenbrücke. Rund 300 barrierefreie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden auf dem rund 50.000 m² großen Grundstück im Großen Hafen von Wilhelmshaven entstehen. Das Unternehmen hatte das Grundstück im Jahr 2014 erworben, die letzte Teilfläche 2017. Nach Abbruch der Bestandsgebäude sowie notwendiger Erschließungsarbeiten soll die Baustelle im Frühjahr 2018 für die Hochbauarbeiten vorbereitet werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit 126 Mietwohnungen ist für Ende 2019 geplant. Der zweite Bauabschnitt mit 92 Mietwohnungen soll direkt im Anschluss errichtet werden. Den Abschluss bildet die Realisierung des dritten Bauabschnittes an der Jadeallee. Hier entstehen attraktive Wohn- und Gewerbeeinheiten mit rund 5.500 m² Bruttogeschossfläche.



Quelle: SPAR + BAU

Die SPAR+BAU-Vorstände Dieter Wohler (r.) und Peter Krupinski beim Start der Abbrucharbeiten

 Weitere Informationen:
www.spar-und-bau.de



Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

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

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



In der Dolgenseestraße baut die HOWOGE drei Stadthäuser mit insgesamt 117 Wohnungen

Quelle: Winning Froh

Neubauprojekte

Berliner Wohnungsunternehmen schaffen neuen Wohnraum

Die kommunalen Berliner Wohnungsbauunternehmen begegnen dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum mit zahlreichen Neubauprojekten. Die *HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH* baut aktuell knapp 2.400 Wohnungen, 2.650 weitere Wohnungen sollen bis 2020 entstehen: In Lichtenberg entstehen drei Neubauprojekte mit insgesamt 277 Wohnungen. In der Dolgenseestraße werden drei Stadthäuser mit insgesamt 117 Wohnungen gebaut, das Neubauvorhaben in der Paul-Zobel-Straße umfasst 69 Wohnungen und in der Sewanstraße werden 96 Wohnungen für Senioren, junge Familien und Paare errichtet. Geplant sind individuell nutzbare Gemeinschaftsflächen, betreute Wohngemeinschaften, eine Tagespflege und eine Kita. Die Projekte sollen Ende 2018 fertiggestellt sein. In Marzahn hat die HOWOGE ein Neubauprojekt erworben. Insgesamt 166 Wohnungen entstehen ab Mitte 2017 auf einem rund 5.140 m² großen Areal. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt mit über 60% auf 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. Das Gebäude wird im Frühjahr 2019 fertiggestellt.

Die *degewo AG* betreibt Quartiersentwicklung im Weddingener Brunnenviertel. Im Herbst dieses Jahres beginnen die Bauarbeiten für 52 neue Mietwohnungen in der Gleimstraße westlich des Mauerparks. Der Neubau im KfW-55-Standard wird über barrierearme Wohnungen verfügen. Mehr als die Hälfte der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen wird mit Wohnungsbau-fördermitteln des Landes Berlin gefördert und zu einer Miete von 6,50 €/m² nettokalt angeboten. Ein weiteres *degewo*-Neubauprojekt liegt ebenfalls im Brunnenviertel: Bis zum Herbst 2018 entstehen in der Usedomer Str. 25-2/Wattstraße 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, knapp ein Drittel davon gefördert. Die Baumaßnahmen haben bereits begonnen.

Am Standort eines früheren Pflgewohnheims in Altglienicke sind bezahlbare Wohnungen im Neubau geplant. Die *degewo* erhält die Fläche als Einbringungsgrundstück vom Land Berlin. Auf dem 5.464 m² großen Grundstück könnten rund 70 neue Wohnungen entstehen. Das Wohnungsunternehmen plant zudem die Bebauung des ehemaligen Geländes des Diesterweg-Gymnasiums an der Putbusser Straße 12.

Noch immer sind viele geflüchtete Menschen in Berlin in Notunterkünften untergebracht. Als erstes kommunales Wohnungsbauunternehmen der Stadt hatte die *Gewobag* in Rekordbauzeit von nur acht Monaten im Dezember 2016 eine erste modulare Flüchtlingsunterkunft in Reinickendorf fertiggestellt. Der zweite modulare Neubau entsteht nun in Spandau. In dem Wohnhaus mit sieben Stockwerken sollen rund 320 geflüchtete Menschen leben. Später soll das Wohnhaus umgebaut werden und in den regulären Vermietungsbestand der *Gewobag* übergehen. Damit entstehen mittelfristig 71 neue 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

Im sog. Rollbergkiez in Neukölln wird ein in die Jahre gekommenes Parkhaus abgerissen, um Raum für neue bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen. 75 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, 18 Atelierwohnungen und sieben Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen für Wohngemeinschaften wird die *STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH* errichten.

Ein *STADT-UND-LAND*-Großprojekt steht außerdem im Bezirk Marzahn-Hellersdorf an: Auf einem ca. 13.160 m² großen unbebauten Grundstück zwischen Louis-Lewin-Straße, Schwarzheider Straße und Forster Straße und dem Stadtrand zum Land Brandenburg sollen drei Gebäudeteile mit insgesamt 308 Mietwohnungen schlüsselfertig errichtet werden. Ein Drittel der Wohnungen wird barrierefrei sein, die übrigen Wohnungen sind barrierearm. 50% der Wohnungen werden auf Grundlage der Wohnungsbau-förderbestimmungen Land Berlin errichtet. Der Baubeginn ist für September 2017 geplant. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2020.

Die Unterkunft für Geflüchtete in Spandau wird später in den regulären Vermietungsbestand der *Gewobag* übergehen



Quelle: Gewobag

Anstelle eines Parkhauses entstehen in Neukölln 75 *STADT-UND-LAND*-Mietwohnungen



Quelle: EM2N Architekten AG Zürich



Weitere Informationen:

www.howoge.de, www.degewo.de, www.gewobag.de und www.stadtundland.de

Mietwohnungsneubau

Bestandserweiterung in Karlsruhe

Die Karlsruher VOLKSWOHNUNG GmbH ist aktiv im Mietwohnungsneubau: Bis 2020 sollen rund 1.500 neue Mietwohnungen entstehen - ca. 60% davon öffentlich gefördert. Die Gesamtinvestitionen des gewaltigen Neubauprogramms betragen über 215 Mio. €. Allein 2017 erweitert die VOLKSWOHNUNG ihren Bestand um knapp 300 Einheiten. Dazu zählen sechs Wohnhäuser und ein Wohn- bzw. Geschäftsgebäude in der Forststraße 9-21a im Rintheimer Feld. Die insgesamt 114 Mietwohnungen können ab 1. Juli bzw. 1. August angemietet werden. Bei „gemeinsamleben in der Waldstadt“ in der Königsberger Straße 37 und 37a stehen 23 öffentlich geförderte Wohnungen ab August zur Verfügung, die 15 frei finanzierten Einheiten sind SOPHIA e. V. vorbehalten.

Drei Neubauten in Grünwinkel - in der Durmersheimer Straße 35-37 und Winkelriedstraße 4 bis 6 - komplettieren das gegenüberliegende „Quartier am Albgrün“. Insgesamt entstehen 42 Mietwohnungen, die ab 1. Juni bzw. 1. September vermietet werden. Die VOLKSWOHNUNG bietet die öffentlich geförderten Neubaumietwohnungen zwischen 6,43 € und 7,04 €/m² an, die freifinanzierten Nettomieten liegen zwischen 9,60 € und 11,00 €/m².

 Weitere Informationen:
www.volkswohnung.com



Visualisierung des Mehrgenerationen-Wohnhauses in Hamburg-Wandsbek

Hamburg-Wandsbek

132 geförderte Wohnungen

Nachdem das Areal des ehemaligen Bürgerhauses Hamburg-Wandsbek und der Rudolf-Steiner-Schule lange brachlag, realisiert die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG in Hamburg (BDS) dort ein Mehrgenerationen-Wohnhaus für Familien, Paare, Singles, Senioren und Studenten. In der Wandsbeker Allee/Kattunbleiche entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 132 öffentlich geförderten Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.400 m². Eine Fläche von ca. 700 m² für Gewerbetreibende soll das Angebot für Dienstleistung und Einzelhandel im Quartier ergänzen. Die Wohnteile der Gebäude werden als Energieeffizienzhaus umgesetzt.

 Weitere Informationen:
www.bds-hamburg.de

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.

Über 60 Jahre
Herstellerkompetenz
und Serviceerfahrung.



Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich – Minol ist der zuverlässige Partner für Sie und Ihre Liegenschaften.

Mehr unter minol.de

 **Minol**
Alles, was zählt.



Quelle: Deppisch Architekten

Die Außenwände aus vorgefertigten Holzrahmenelementen sind mit vorpatinierter, wartungsfreier Schalung aus Weißtanne bekleidet

Sozialen Wohnungsbau

Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen

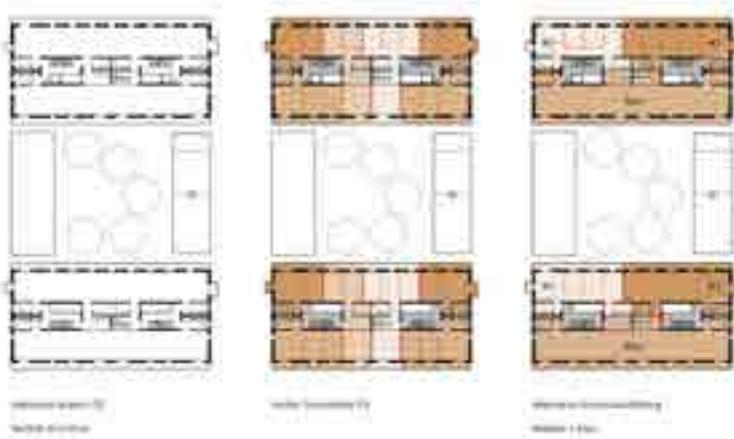
In Ansbach entstand ein barrierefreier Gebäudekomplex mit 37 Mietwohnungen in Holzbauweise – als KfW-40-Effizienzhaus im geförderten sozialen Wohnungsbau mit Zuschüssen aus dem bayerischen e%-Programm. Das Projekt ist nicht neu und durchaus bekannt: Es erhielt u. a. 2015 den Europäischen Architekturpreis „Energie + Architektur“, 2016 den Deutschen Bauherrenpreis Neubau und 2017 eine Anerkennung im HolzbauPlus-Wettbewerb des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft. Dieser Artikel beschreibt die bis heute gesammelten Erfahrungen – z. B. die der Bewohner, die den geringen Energieverbrauch und die Behaglichkeit des sichtbar verbauten Holzes loben.



Nicole Paul
Fachagentur Nachwachsende
Rohstoffe e. V. (FNR)
Gülzow-Prüzen

Die Joseph-Stiftung in Bamberg zählt zu den größten Wohnungsunternehmen Nordbayerns. Die 1948 gegründete kirchliche Stiftung fühlt sich christlichen Grundwerten und dem Konzept der Nachhaltigkeit verpflichtet. Ein gelungenes Beispiel für nachhaltiges Bauen ist sicherlich ihr

2013 in der Ansbacher Herbartstraße 10 - 16 fertiggestellter Wohnungskomplex mit insgesamt 37 Mietwohnungen. Bauherren und Architekten gelang es, alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen: die soziale Komponente durch konsequente Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräu-



Grundrisse für unterschiedliche Nutzungen



Die fugenfreie Fläche ist trotz sparsamer Möblierung mit integriertem Sandspielplatz und Sitzblöcken vielfältig nutzbar



Der Hof ist Zentrum in jeder Hinsicht - und dient der Erschließung, als Treffpunkt, Spielplatz und Fläche für Feiern sowie Veranstaltungen

me und eine hochwertige Gestaltung; den ökonomischen Anspruch durch langlebige Materialien, kompakte Bauweise und robuste Gebäudetechnik sowie den ökologischen Aspekt durch einen hohen Energiestandard und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen.

Vierseitenhof als Oase

Im stark heterogenen Umfeld im Ansbacher Norden bildet der in Form eines Vierseitenhofes errichtete Gebäudekomplex eine in sich geschlossene, ruhige Anlage mit zentralem Innenhof. Zwei nicht unterkellerte, 3- bzw. 4-geschossige Wohn-

gebäude und zwei Nebengebäude stehen sich jeweils gegenüber. Alle öffentlichen Nutzungen finden sich im Erdgeschoss um den Innenhof: Wasch- und Abstellräume in den Wohngebäuden, Technikbereiche, Fahrrad- und Wertstoffraum in den Nebengebäuden. Die Erdgeschosswoh- ▶

AEG

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



Mehr Infos unter www.aeg-haustechnik.de/ww

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg
Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de

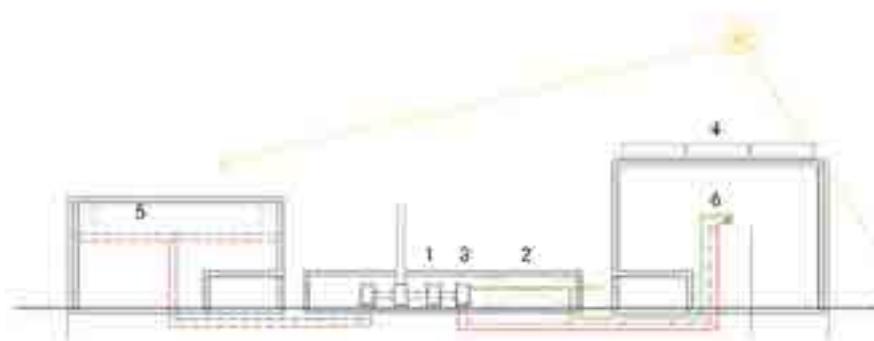
HAUSTECHNIK

AEG

WARMWASSER VON

A-Z

Energieschema



- 1 Pelletsheizung
- 2 Pelletspeicher
- 3 Warmwasserspeicher
- 4 Photovoltaik, 29,4 kWp
- 5 Fußbodenheizung
- 6 zentr. TW-Erwärmung

Interview mit Johannes Dantele und Matthias Jakob

„Wohlig, heimelig und gesünder“



Quelle: Deppisch Architekten

Quelle: claudiusbahr + friends

Der moderne Holzbau hielt den Kostenrahmen des sozialen Wohnungsbaus ein, für den hohen Energiestandard konnten Zuschüsse in Anspruch genommen werden. Johannes Dantele (l.), Projektarchitekt vom Büro Deppisch Architekten, und Matthias Jakob, Mitglied der Geschäftsleitung der Joseph-Stiftung, beantworten, wie dies gelang.

Welche Maßnahmen haben vor allem zu den überschaubaren Baukosten in Ansbach beigetragen?

Dantele: Vor allem der kompakte Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge mit einem optimalen Verhältnis von Hüllfläche zu umbautem Raum und einfachen, sauber durchgearbeiteten Details. Hinzu kamen die kurze Bauzeit durch den hohen Vorfertigungsgrad der Holzrahmenelemente und eine Gewerke- statt Generalunternehmer-Ausschreibung. Später werden die langlebigen und gut alternden Baustoffe auch für moderate Instandhaltungskosten sorgen.

Welche Fördermittel konnte das Projekt in Anspruch nehmen?

Dantele: Es zählte zu den zehn Pilotprojekten im Modellvorhaben „e% Energieeffizienter Wohnungsbau“, die vom Land Bayern zwischen 2010 und 2013 gefördert wurden. Außerdem erhielt

der Bauherr Zuschüsse aus dem Förderprogramm „KfW Effizienzhaus 40“ und zinsvergünstigte Kredite aus der bayerischen Wohnraumförderung.

Ist der Ansatz „Nachhaltiges Bauen zu moderaten Kosten“ aus Ihrer Sicht in die Breite übertragbar?

Jakob: Das lässt sich nicht pauschal beantworten. Unser Holzbau war 2012/13 zwar teurer als ein konventionelles Gebäude, ohne Berücksichtigung der energetischen Maßnahmen lagen wir damit aber noch im Kostenrahmen der normalen staatlichen Wohnraumförderung. Der überdurchschnittliche Energiestandard wurde hingegen über Zuschüsse aus dem e%-Programm finanziert, die es im sozialen Wohnungsbau in Bayern sonst nicht gibt. Ob ähnliche Projekte in diesem Bereich heute ohne gesonderte Zuschüsse finanzierbar sind, kann ich nicht sagen. Generell muss eine Machbarkeit immer neu und im Einzelfall geprüft werden,

denn inzwischen haben sich das Zinsniveau und die Kosten im Holzbau ebenso weiterentwickelt wie die Anforderungen der EnEV und die Konditionen der staatlichen Wohnraum- und KfW-Förderung.

Abschließend die Frage: Wie ist die Resonanz der Mieter in der Herbartstraße?

Dantele: Nach meinem Eindruck funktioniert das Konzept mit dem Innenhof als Gemeinschaftsfläche tatsächlich sehr gut. Und auch das Holz kommt bei vielen Bewohnern gut an.

Jakob: Das können wir voll bestätigen. Die Mieter beschreiben das Wohngefühl mit dem sichtbaren Holz und der guten Dämmung als „wohlig“, „heimelig“ und „gesünder“.

Herr Dantele, Herr Jakob, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Nicole Paul.



Im Innenausbau wurde Brettsperrholz aus Fichte für Decken und tragende Innenwände verwendet



Blick in eines der hellen und großzügigen Treppenhäuser

ECKDATEN DES PROJEKTES

Bauherr und Eigentümer:

Joseph-Stiftung Kirchliches Wohnungsbaunternehmen Bamberg

Architekt: Deppisch Architekten Freising

Baukosten: 1.765 €/m² Wohnfläche (Kostengruppe 300 und 400)

Bauzeit: April 2012 bis Juni 2013

Dämmung:

Außenwand: 28 cm Mineralwolle als Kerndämmung in den Rahmenelementen, U-Wert: 0,15 W/m²·K

Dach: Brettsperrholz mit bis zu 32 cm EPS Aufdachdämmung

Bodenplatte: 24 cm Polystyrol-Perimeterdämmung

WE: 37 2- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen

Wohnfläche gesamt: 2.404 m²

Sonstige Nutzfläche: 309 m²

Quelle: Deppisch Architekten

nungen orientieren sich ausschließlich zu den außen liegenden, ruhigen Gartenbereichen. Im Obergeschoss sind die Wohnungen zweiseitig belichtet und mit Balkonen ausgestattet. Insgesamt gibt es acht verschiedene Wohnungstypen, die sich durch zentrale Sanitärkerne und die einfache Tragstruktur der Zimmerzonen flexibel verändern lassen.

Baustoffe als Klimaschützer

Die Holzbaustoffe in Konstruktion und Ausbau wirken als Dreifach-Klimaschützer: Durch einen geringen Verbrauch an Primärenergie oder „grau-

er Energie“ bei ihrer Herstellung, durch langanhaltende Speicherung des CO₂ während der Nutzungsdauer und durch geringere CO₂-Emissionen bei der thermischen Verwertung.

Noch sind die Aspekte „Kohlenstoffspeicherung in biobasierten Baustoffen“ und „graue Energie“ wenig präsent in der öffentlichen Klimaschutzdiskussion. Im Fokus steht vielmehr die Reduzierung des Energieverbrauchs der Bewohner. Dies könnte sich jedoch ändern: Zum einen sollen Holzprodukte künftig im Rahmen der EU-Klimaschutzpolitik als CO₂-Senke angerechnet werden. Zum anderen

gewinnt der Anteil der grauen Energie im Vergleich zur genutzten Energie in den heute immer energieeffizienteren Neubauten an Bedeutung.

In der Herbartstraße legten Bauherr und Architekt zudem Wert auf langlebige Materialien: Das Parkett lässt sich mehrfach abschleifen, Fenster und Türen sind durch ihre Montage tief in der Laibung und die auskragenden Balkonplatten zusätzlich konstruktiv gegen Witterungseinflüsse geschützt. Die homogene Konstruktion und der weitgehende Verzicht auf Verbundmaterialien sollen eine einfache Demontage und Nachnutzung ermöglichen. ■



Was steckt hinter WDVS von Sto?

Menschen wie Oliver Simon. Und über 40 Projektmanager, die vor Ort für Sie da sind ...

... und Spaß daran haben, Sie mit bewährten Systemlösungen und durchdachten Details zu begeistern. Die Sie in jeder Planungsphase beraten und Ihnen neue gestalterische Perspektiven aufzeigen. Fordern Sie uns – wir sind gespannt auf Ihre Ideen und bereit für jede noch so komplexe Aufgabe.

Mehr über die Zukunft der Fassade unter:

www.zukunft-fassade.de



Bewusst bauen.

Metallfassade mit Funktionen

Glanzstück im Geviert

In Wien steht die bedarfsgerechte Stadtentwicklung schon seit vielen Jahrzehnten ganz oben auf der Planungsagenda. Eine Vorreiterrolle spielt hierbei stets der soziale Wohnungsbau. Er reagiert auf den stetigen Wandel von Anforderungen und Bedürfnissen mit zukunftsweisenden Bau- und Wohnformen, die oft weltweit Beachtung finden. Der Tradition des erfolgreichen „Wiener Modells“ mit seinen innovativen Ideen und konzeptionellen Strategien folgt auch die 2015 fertig gestellte Pflegewohnanlage „Ingrid Leodolter Haus“.

Über großzügig verglaste Fassaden besteht von allen Seiten der Sichtbezug in die parkähnlichen Hofgärten





Karl Cerenko
freier Journalist
Karlsruhe-Durlach

In dem Gebäudekomplex befinden sich neun Abteilungen für Langzeitpflege, ein Bereich für Kurzzeitpflege sowie zwei Pflegestationen für Bewohner mit Demenzerkrankung. Der Zielsetzung eines intergenerativen Therapieansatzes folgend, wurde in dem Gebäude außerdem ein Kindergarten mit fünf Gruppen integriert, um – sowohl intuitiv als auch therapeutisch initiiert – alltägliche Kontakte und persönliche Begegnungen zwischen den

Generationen zu ermöglichen. Angesichts der riesigen Dimensionen dieses vollständig überbauten innerstädtischen Blockrand-Grundstückes könnte man eine typische Funktionsarchitektur vermuten: Endlose Flure in allen vier Geschossen, unterbrochen von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen. Aber: Weit gefehlt! In diesen Pflegewohnhäusern wurde auf orientierungsfeindliche Raumschluchten der gewohnten Klinik- und Pflegetypologien verzichtet. Sämtliche Erschließungsflächen sind wesentlicher Bestandteil eines großzügig offenen räumlichen Gestaltungskonzeptes.

Urbane Autonomie

In seinem stadträumlichen Konzept nimmt der annähernd quadratische Baukörper mittels einer Höhenstaffelung das umliegende Gelände auf. Zwei der 100 und 110 m langen Gebäudefronten weichen bewusst 7 m von der ursprünglichen Baulinie entlang der Straßenkanten zurück, um das Gebäude von außen her in einen freundlichen, alleearartig bepflanzten Grünraum zu betten. Das Wiener Architekturbüro Wimmer und Partner hat eine kommunikative Gesamtschitektur geschaffen, die den Erfordernissen der spezifischen Nutzung optimal entgegenkommt.

Höfe und Marktplätze anstatt verwinkelter Flure

Vielgestaltige Raumfolgen im „Brückenbauwerk“ unterstützen den stadträumlichen Identifikationseffekt. Sie entstehen aus den unterschiedlich gekurvten Gartenhof-Fassadenflächen mit den geradläufigen und rechtwinkligen Wandfluchten des inneren Blockrands sowie der zentral orientierten Funktionsbereiche. Gleich außerhalb der Primärfunktionen Wohnen, Pflegen und Versorgen beginnt die Kommunikations- und Erlebniszone, gleichermaßen attraktiv für Bewohner, Personal und Besucher.

Als auffälliges Architekturelement wirken die deutlich vor die Fassade ragenden, rechtwinklig herausgestellten Erker in den Obergeschossen. Sie markieren in jeder Straßenfassade den Abschluss der durch Bewegung der Sonnenschutzpaneele optisch veränderlichen Loggienstreifen. Dazu definieren sie den Giebel des im 90°-Winkel anschließenden Blockrandabschnittes.

Fassaden mit Überraschungseffekt

Die äußeren und inneren Gebäudefassaden unterscheiden sich in Ansicht, Funktion und Wirkung: Während die Fassaden der Gartenhöfe auf Transparenz, Durchsicht und maximale Tageslichtausbeute ausgerichtet sind, ist es Aufgabe der Außenfassaden, einem riesigen Bauvolumen ordnende Struktur und Gestalt zu geben. ▶



Quelle: Andreas Buchberger

KALO

einfach persönlicher.



„Mit **kaloBLUE** Immobilien rechts-sicher und fristgerecht abrechnen – dafür sorgen wir persönlich.“

Thomas Kode,
einer Ihrer persönlichen
Ansprechpartner bei KALO

kaloBLUE – Intelligente Anwendungen

- » integrierte Lösungen mit Wodis Sigma
- » digitaler Datenaustausch
- » Druck- und Versandservice
- » digitaler Rechnungsservice

Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG
info@kalo.de · www.kalo.de

Projektmodell mit einem Eindruck der Objektlage in Wien



Quelle: Andreas Buchberger

Bemerkenswert dabei ist die Verwendung eines klassischen Produktes für Industrie- und Gewerbebauten, das sich hier im zentralen innerstädtischen Wohnungsbau wiederfindet. Es sollte ein selbstbewusstes, aber unaufdringliches Gebäude entstehen – mit eigenem Charakter in einer historisch gewachsenen Nachbarschaft.

Erreicht wurde dieses Ziel durch eine bis ins Detail geplante – und vom Hersteller Domico ebenso penibel vorgefertigte – Dimensionierung und Positionierung der Metallpaneele. Besonderes Augenmerk richteten die Planer auf die Dimensionen

und die architektonische Flächenwirkung von Fugenteilungen. Mit der geschickten Anordnung unterschiedlich breiter Schattenfugen wurde nicht nur ein unerwünschter Rastereffekt vermieden, sondern eine individuelle filigrane Flächenstruktur geschaffen, die sich wie ein fein gegliederter „Layer“ über die Fassaden legt.

Wahl der farblichen Anmutung

Die Farbwahl orientierte sich am städtebaulichen Anspruch des Gebäudekomplexes. Eine Neuentwicklung des Herstellers kam dem Wunsch nach

kreativer Originalität entgegen: Speziell gefertigte Oberflächen verändern je nach Intensität und Richtung der Sonneneinstrahlung ihre farbige Anmutung. In dem gewählten Farbton changieren die Fassadenflächen in einem dezenten Glanzgrad zwischen Gold, Silber und Grün. Je nach Sichtposition überrascht dieses Spektrum mit reizvollen Farbkombinationen. Bei Spiegelungen entstehen sogar optisch dreidimensional wahrnehmbare Überlagerungseffekte. Das „Glanzstück im Geviert“ wurde inzwischen mehrfach mit Architekturpreisen ausgezeichnet. ■



Quelle: Andreas Buchberger

Trotz seiner riesigen Dimensionen von rund 100 m Kantenlänge fügt sich der Gebäudekomplex überschaubar in den Straßenraum

21. und 22.
November



2017
in Berlin

Das Thema 2017

Digitalisierung

Zukunftsfähigkeit in Zeiten
von Transformation

- > Software: ERP, Apps, Cloud-Lösungen, BIM & Co.
- > Smart Building, Gebäudesteuerung, AAL bis IoT
- > Bestandsverwaltung: Verkehrssicherung, Wohnungsabnahme, Vermietungsprozesse
- > Interne und externe Kommunikation
- > Finanzierung: Kautionsmanagement, Crowd-investing

Was ist die

WERKSTATT?

Der GdW nutzt, als Kooperationspartner der DW, die WERKSTATT als Veranstaltungsformat, um neue Wege und Partnerschaften zu finden. Dabei steht der **Netzwerkgedanke** im Vordergrund, den 20 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft und 20 Teilnehmer aus Industrie und Dienstleistung mit Leben füllen. Dieses Jahr wird das Thema „**Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft**“ im Fokus der Diskussionen stehen. Ob Medienversorgung, Smart Home, AAL & Co – die Digitalisierung verändert das Wohnen und damit auch die Wohnungsunternehmen. Neue Geschäftsmodelle und Unternehmen tauchen im Umfeld der Wohnungswirtschaft auf und sorgen erst einmal für Unruhe – Googles Rauchwarnmelder ist da nur ein Beispiel. Im Umkehrschluss wird immer häufiger nach der Zukunftsfähigkeit altgedienter Geschäftsmodelle gefragt – dies betrifft z. B. Banken, Energie- und Messdienstleister, Vermietungsplattformen, aber auch die Wohnungswirtschaft.

Ziel der unterschiedlichen Gesprächs- und Diskussionsformate soll z. B. eine Klärung sein, welche Bedürfnisse zu berücksichtigen sind, wie Datensicherheit gewährleistet werden kann oder wie Arbeitsprozesse nachhaltig verändert werden können.

Information

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin DW
T 040 - 21 11 65 34
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de



Das Veranstaltungsformat der

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

In Kooperation mit



PassivHausSozialPlus

Energiearmut den Kampf ansagen

Auf dem Gelände der Lincoln-Kaserne in Darmstadt entsteht im Rahmen eines Pilotprojekts durch Teilabriss und Neubau sowie Sanierung des restlichen Bestandsgebäudes ein sog. PassivHausSozialPlus. Bauherr ist die Neue Wohnraumhilfe gGmbH. Um niedrige Nebenkosten zu erreichen, werden alle 42 Wohnungen mit Energiesparleuchten, Einbauküchen inklusive energieeffizienter Küchengeräte, stromlosen Trockenschränken und Prepaidstrom und Prepaidwasser in Verbindung mit Guthabenzählern ausgestattet - hier bekommen die Mieter also den täglichen Grundverbrauch bezahlt und nur zusätzliche überdurchschnittliche Verbräuche müssen individuell bezahlt werden. Für eine starke Reduktion der Nebenkosten wird im PassivHausSozialPlus darüber hinaus Strom selbst produziert und Brauchwasser und Regenwasser wiederverwendet.

Die Zielgröße der Nebenkostenpauschale liegt bei 2 €/m² monatlich, das ist nicht einmal die Hälfte der Nebenkosten in vergleichbaren mietpreisgebundenen Wohnungen.



Start eines Modellprojektes zur Reduzierung von Nebenkosten im sozialen Wohnungsbau

Quelle: Rolf Oeser

Weitere Informationen:
www.umwelt.hessen.de

Mindestinvestitionssumme gesenkt Zuschussförderung für Einbruchschutz ausgeweitet

Das Bundesbauministerium, das Bundesinnenministerium und die KfW haben die Förderung für Wohneigentümer und Mieter, die Maßnahmen zum Schutz gegen Einbrüche treffen wollen, auf kleinere Sicherungsmaßnahmen ausgeweitet. Ein Zuschuss kann nun bereits ab einer Investition in Höhe von 500 € bei der KfW beantragt werden. Bislang lag die Mindestinvestitionssumme bei 2.000 €.

Die Höhe des Zuschusses liegt bei 10% der investierten Mittel und beträgt jetzt mindestens 50 €. Weiterhin sind - vorausgesetzt, es handelt sich um entsprechend aufwendige Einbruchschutzmaßnahmen - bis zu 1.500 € KfW-Zuschuss möglich.

„Ab jetzt fördern wir auch kleinere Maßnahmen für den Einbruchschutz, wie z. B. den Austausch von Türschlössern“, sagte Dr. Ingrid Hengster, Vorstandsmitglied der KfW-Bankengruppe. Auf diese Weise trage die KfW dem gestiegenen Bedürfnis vieler Menschen nach mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden Rechnung.

2016 hat die KfW mehr als 40.000 Förderzuschüsse für Einbruchschutz ausgereicht, mittels derer in rund 50.000 Wohneinheiten verschiedene einbruchhemmende Maßnahmen realisiert wurden. Neben Zuschüssen können auch Förderkredite mit günstigen Zinssätzen für Investitionen in den Einbruchschutz beantragt werden. Neuerdings ist es auch möglich, den Förderantrag unkompliziert online zu stellen. So können kurze Bearbeitungszeiten gewährleistet werden und Antragsteller erhalten in wenigen Augenblicken ihre Förderzusage.

Weitere Informationen:
www.kfw.de/einbruchschutz

Digitalisierung

„Lipsia“ installiert elektronische Haustafeln

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wechselt herkömmliche Informationstafeln in 834 Hauseingängen durch 19-Zoll-Displays aus - sog. elektronische Haustafeln. Die vandalismussicheren Aluminium-Konstruktionen mit ESG-Sicherheitsglas der Brandschutzklasse B1 eignen sich ausschließlich für diesen Einsatz.

In den dreigeteilten Bildschirmen finden Hausbewohner alle 25 Sekunden wechselnde Informationen, wie Kontakte und Ansprechpartner, freie Wohnungen oder Baumaßnahmen der Genossenschaft. Über einen Ticker erfahren sie, wenn wichtige Neuigkeiten zu verkünden sind. Zusätzlich erhalten Mieter auf dem Weg zu ihrer Wohnung Kulturtipps, Hinweise zu Straßensperrungen und Neuigkeiten aus dem Stadtteil. Jede Haustafel kann individuell vom PC des Verwalters angesteuert werden. „Noch vor einem Jahr mussten die Hausverwalter persönlich in jedem Haus Informationszettel aushängen - häufig mehrfach, weil die Zettel immer wieder verschwanden. Jetzt sparen wir nicht nur Papier, Zeit und Arbeit, sondern

können unsere Mitglieder auch schneller und besser informieren“, erklärt Vorstand Wilhelm Grewatsch. Nach einer Probephase befinden sich die Haustafeln nun im Vollbetrieb.



Quelle: Lipsia

Die „Lipsia“ eG hat 834 elektronische Haustafeln installiert

Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

Energieoptimierungen

Pilotprojekt der WBG führt zu deutlicher Einsparung

Die Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen e.G. (WBG) hat im Jahr 2004 mit verschiedenen Partnern begonnen, die Wärmeversorgung in der Werner-Lamberz-Straße 18 bis 32 energetisch zu verbessern. „Bei uns schlugen letztlich Kosten von durchschnittlich 80.000 € für das Gebäude zu Buche. Aber im Ergebnis wurden jährlich rund 16% Wärmeenergie oder 100 MWh weniger verbraucht. Das ist hervorragend und beispielhaft“, sagt Roland Leise, geschäftsführender Vorstand der WBG, über das Pilotprojekt. Es wurde vom Verband Thüringer Wohnungswirtschaft- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) begleitet und war auch Grundlage für das in Berlin und Brandenburg durchgeführte Projekt „ALFA-Allianz für Anlagenenergieeffizienz“ des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., das im Herbst 2016 abgeschlossen wurde.

Beim BBU und beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) werden mittlerweile fast 100 derartiger Projekte erfolgreich betrieben. „Mit vergleichsweise geringen einmaligen Investitionskosten für die Optimierung von Heizungs- und Warmwasserversorgungen in Höhe von unter 400 € pro Wohnung können jährlich mehr als 1.000 kWh bzw. 135 € je Wohnung eingespart werden“, berichtet Siegfried Rehberg, Energieexperte beim BBU. Die WBG hat die Kosten allerdings nicht umgelegt, sodass den Mietern in Bad Salzungen die volle Einsparung zugutekommt.



Weitere Informationen:
www.energetischer-stammtisch.de

HBCD-haltige Dämmstoffabfälle

Aktionsgemeinschaft gegründet

17 Verbände aus Handwerk, Bau-, Dämmstoff-, Entsorgungs- und Kunststoffbranche haben die Aktionsgemeinschaft „AG EHDA“ gegründet, um sich für eine verlässliche Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmstoffabfällen zu engagieren. Sie wollen durch eine sichere Verwertung das Flammschutzmittel HBCD aus dem Stoffkreislauf ausschleusen und so weiteren Imageschaden für das Thema Dämmung vermeiden. In einem Positionspapier sprechen sich die AG-Mitglieder dafür aus, HBCD-haltige Dämmstoffabfälle wieder als „nicht gefährlichen Abfall“ einzustufen, wie es bis Ende September 2016 der Fall war. Sie begrüßen das Engagement der Bundesländer und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, bis zum Ablauf des aktuellen Moratoriums eine deutschlandweit einheitliche, praxistaugliche Lösung zur Entsorgung solcher Abfälle zu erarbeiten. Aus Sicht der AG EHDA sollte sie sich an europarechtlichen Vorgaben orientieren und eine reibungslose Entsorgung gewährleisten. Die Aktionsgemeinschaft betont, dass die Einstufung von HBCD-haltigen Dämmstoffabfällen als „gefährlicher Abfall“ nicht wie geplant zu einer besseren Nachverfolgung und Ausschleusung des als POP-Stoff klassifizierten HBCD führt. Stattdessen sei ein etablierter Entsorgungsweg zum Erliegen gebracht worden.



Weitere Informationen:
www.agehda.de



Badaccessoires mit innovativem Klebesystem

Bohren ist teuer und riskant, beschädigt Oberflächen und verletzt Leitungen und Dichtschichten.

Badaccessoires von **nie wieder bohren.** sind sicher zu befestigen und jederzeit rückstandsfrei zu entfernen. So bieten sie volle Flexibilität und Werterhalt, ganz ohne Rückbaukosten.

tesa nie wieder bohren GmbH

René Trageser • Mail: rene.trageser@niewiederbohren.de •
Mobil: +49 (0)162.241 69 55 • www.niewiederbohren.com/b2b/
Ein tesa Unternehmen 

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Juni 2017

Zehn Jahre sind vorbei

An Neuausstellung der Energieausweise denken

Mit Inkrafttreten der EnEV 2007 wurde erstmalig die Erstellung von Gebäudeenergieausweisen für bestehende Gebäude eingeführt, die wesentlich geändert, verkauft oder vermietet werden sollten. Je nach Baualter mussten die Ausweise spätestens ab dem 1. Juli 2008 oder ab dem 1. Januar 2009 vorliegen (Baufertigstellung bis Ende 1965 bzw. ab 1966). Grundsätzlich haben die Energieausweise eine Gültigkeit von zehn Jahren. Ausnahmsweise kürzere Fristen gelten, wenn zwischenzeitlich an einem Gebäude Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nr. 1 bis 6 der EnEV vorgenommen werden (u. a. Außenwände, Fenster, Außentüren) oder die Nutzfläche der beheizten (oder gekühlten) Räume eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird und dabei für das gesamte Gebäude eine Berechnung des Primärenergiebedarfs erfolgt.

Bei vielen Ausweisen, die auf Grundlage der EnEV 2007 ausgestellt wurden, wird die Gültigkeitsfrist also in den kommenden Jahren auslaufen und die Erstellung eines neuen Ausweises erforderlich.

Nach der EnEV 2014 handelt ordnungswidrig, wer u. a. einen gültigen Energieausweis nicht vollständig oder rechtzeitig vorlegt. Das kann mit einem Bußgeld bis 15.000 € geahndet werden. Die vorhandenen Energieausweise sollten deshalb rechtzeitig auf den Ablauf ihrer Gültigkeit überprüft und ggf. neue Ausweise ausgestellt werden.

Weitere Informationen:
www.dena.de

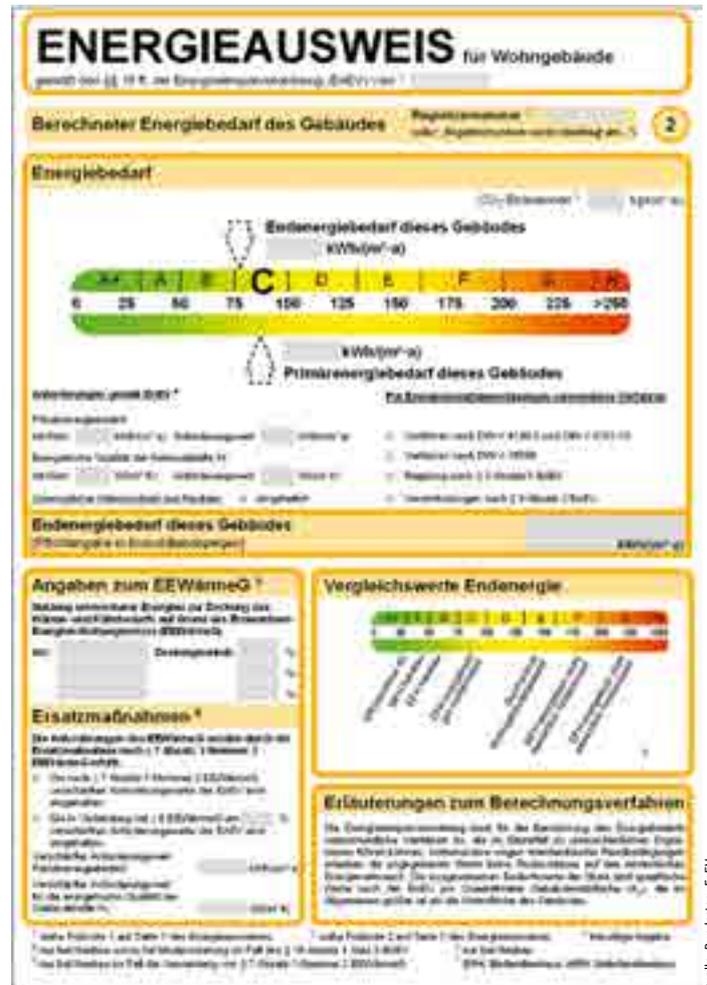
Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell

als Download zur Verfügung.



Aufzugsanlagen mit Mängeln

Unbefriedigend gewartete Aufzüge

Rund 725.000 Aufzüge und Fahrtreppen gibt es in Deutschland. Für ihre Sicherheit sind die Betreiber der Anlagen verantwortlich. Doch in 29% der Fälle entsprechen die Wartungen nicht den technischen Vorgaben. Das hat das auf Aufzüge und Fahrtreppen spezialisierte Unternehmen Hundt Consult in seiner Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“ festgestellt. Das Unternehmen hat 138 Betreiber befragt und 12.000 Anlagen ausgewertet. Die Studie verzeichnet durchschnittlich 1,6 Störungen pro Jahr und Anlage. Ein Durchschnittswert, der von den Machern der Studie als befriedigend eingestuft wird, aber nicht zur Nachlässigkeit verleiten dürfe. Das wird von den zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) bestätigt. Diese haben pro Anlage durchschnittlich 0,6 Mängel festgestellt, 80% davon werden als kritisch für die Betriebssicherheit bewertet.

Dazu Petra Memmler, Referentin für Technik und Energie im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Aus unserer Beratungspraxis können wir die Aussagen der Hundt-Studie für die unternehmerische Wohnungswirtschaft nicht bestätigen. Unsere Mitgliedsunternehmen haben für ihre Aufzugsanlagen entsprechende Wartungsverträge mit Fachfirmen geschlossen, die einen ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb unter Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen gewährleisten. In mancher Hinsicht ist allerdings die Auslegung der neuen Formulierungen in der Betriebssicherheitsverordnung noch nicht ganz eindeutig. Der VNW unterstützt seine Mitgliedsunternehmen mit aktuellen Informationen, Beratung sowie fachlichen und praktischen Hilfestellungen bei der Umsetzung der Betriebssicherheitsverordnung.“

Kosten der Ungezieferbekämpfung Nur bei wiederkehrenden Maßnahmen umlagefähig?

Zugegeben: Im Katalog der 17 Betriebskostenarten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) spielen die Kosten der Ungezieferbekämpfung (§ 2 Nr. 9 BetrKV) nicht gerade die bedeutendste Rolle. Dennoch kann z. B. die Bekämpfung eines veritablen Rattenbefalls ganz schön ins Geld gehen. Es stellt sich dann die Frage, ob diese Kosten als Betriebskosten umlegbar sind – schließlich hat man das ja mietvertraglich so vereinbart. Neben dieser vertraglichen Vereinbarung knüpfen die Gerichte jedoch noch weitere Bedingungen an die Umlagefähigkeit der Kosten: Es muss sich um Ungeziefer auf Gemeinschaftsflächen und um regelmäßige, d. h. laufend wiederkehrende Maßnahmen handeln. Dabei genügt es, dass diese mit einer gewissen Regelmäßigkeit anfallen – also nicht unbedingt jedes Jahr (LG Hamburg, Urteil vom 13.7.1989, 7 S 185/88). Auch wenn davon auszugehen ist, dass Ungezieferbekämpfungsmaßnahmen während der Gesamtnutzungsdauer eines Wohngebäudes immer mal wieder vorkommen werden, dürfte ein Vermieter bei enger Auslegung der meisten hierzu ergangenen Urteile auf den Kosten der erstmaligen Ungezieferbekämpfung sitzen bleiben, weil er den Nachweis des laufenden Entstehens (noch) nicht erbringen kann. Beim zweiten Rattenbefall sähe das schon anders aus ...

Zur Wahrung der Umlagefähigkeit dieser Kosten könnten Vermieter auf die Idee kommen, unabhängig vom konkreten Ungezieferbefall prophylaktische Maßnahmen zur Ungezieferbekämpfung laufend zu beauftragen. Für die Mieter wäre das allerdings die teuerste Variante. Das wäre sicher nicht in ihrem Interesse und wohl so auch nicht von den Gerichten gewollt. Also sollten die Kosten der Ungezieferbekämpfung nicht nur als – im Zweifel schwierig nachzuweisende – laufende Kosten ansatzfähig sein, sondern auch die Kosten für eine akute (erstmalige) Ungezieferbekämpfung (LG Köln, Urteil vom 4.4.1995, 12 S 315/94).



Quelle: WohnCom

(v. l.) Samir Sidgi,
Ina Hessenmöller

Gütesiegel der Geislinger Konvention FLÜWO ist Siegelträger

Im Rahmen der Sitzung des Arbeitskreises Betriebskosten Baden-Württemberg wurde der FLÜWO Bauen und Wohnen eG, Stuttgart, im März 2017 das Siegel der Geislinger Konvention verliehen. Mit dem Siegel kann der Verwender dokumentieren, dass er sich bei der Erfassung der Betriebskosten an die Vorgaben der Geislinger Konvention hält, das Betriebskosten-Benchmarking auf dieser Basis betreibt und ein aktives Betriebskosten-Management verfolgt.

Die FLÜWO setzt damit ein Zeichen für mehr Transparenz bei den Betriebskosten. Im Beisein von Samir Sidgi, Geschäftsführer der gastgebenden SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, nahm Ina Hessenmöller, Leiterin der FLÜWO-Hausbewirtschaftung, das Siegel entgegen. Im Arbeitskreis Betriebskosten sind zahlreiche Wohnungsunternehmen vertreten, die sich mit standardisierten Betriebskostenvergleichen auf Basis der Geislinger Konvention beschäftigen. Dies soll der Branche belastbare Daten liefern, zur Versachlichung der Diskussion beitragen und Optimierungsansätze liefern. Der Arbeitskreis ist Mitglied im Betriebskosten-Netzwerk Deutschland bekonet.de.

PETER KAY - AUFGESPIESST

Ferraris-Stromzähler hat ausgedient – aber zu welchem Preis?



Quelle: Kasper Fuglsang

Mit dem zum 1. Januar 2017 in Kraft getretenen Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende beginnt in Deutschland das Zeitalter der Smart Meter. In den nächsten Jahren erhält jeder Haushalt im Rahmen des turnusgemäßen Geräteausbaus einen digitalen Stromzähler, Smart Meter genannt. Der gute alte Ferraris-Stromzähler hat ausgedient. Der Nutzen für die Endverbraucher dürfte sich allerdings in engen Grenzen halten. Dass die Bundesregierung selbst daran

zweifelt, zeigt die Tatsache, dass sie für die neuen Zähler verbrauchsbezogene Preisobergrenzen beschlossen hat. Vermutlich um den Kostenschock für die Verbraucher zu begrenzen. Folgerichtig bezweifelt z. B. der Bund der Energieverbraucher den Nutzen für die Verbraucher. Auch die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen geht davon aus, dass die Kosten der

digitalen Zähler höher sein werden als die möglichen Einsparungen. Um zu wissen, dass alte Haushaltsgeräte wie Kühlschrank, Waschmaschine, Trockner oder E-Herd mehr Energie verbrauchen als neue Geräte, braucht man keine Smart Meter. Dass die Kosten der Umrüstung von den Verbrauchern getragen werden müssen, ist vor diesem Hintergrund ein Skandal! Schließlich profitieren in erster Linie die Netzbetreiber davon. Sie erhalten mehr Informationen über den Stromverbrauch und können z. B. auch den Strom einfacher abstellen. Ob die Stromversorger die neuen Möglichkeiten nutzen, um flexiblere und für die Verbraucher sinnvolle Stromtarife anzubieten, muss abgewartet werden. Zunächst erweist sich auch in diesem Fall der Staat als Kostentreiber Nummer eins! Übrigens haben niederländische Forscher der Universität Twente jüngst in einer Studie (veröffentlicht in IEEE Electromagnetic Compatibility Magazine 4/2016) festgestellt, dass Smart Meter den Energiebedarf bestimmter elektrischer Verbraucher extrem falsch messen: Von 582% zu viel bis 46% zu niedrig! Das wäre mit dem Ferraris-Stromzähler nicht passiert ...

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Juni 2017

Interview mit Petra Hansel

Betriebskostenbenchmarking in der WEG-Verwaltung – bisher noch wenig genutzt



Die Dipl.-Kfm. Schober Hausverwaltung, München, ist eine der wenigen WEG-Verwaltungen, die sich am Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention beteiligen. Geschäftsführerin Petra Hansel sprach im Interview über ihre Gründe.

Bundesweit beteiligen sich erst wenige WEG-Verwaltungen am Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention. Wie erklären Sie sich diese Zurückhaltung?

Derzeit existieren rund 9 Mio. Eigentumswohnungen in Deutschland, von denen ein Großteil als WEG-Gemeinschaften professionell verwaltet wird. Sie werden entweder vom Eigentümer selbst genutzt oder vermietet. In den jährlichen Abrechnungen sind – wie bei Mietwohnungen auch – die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung enthalten.

Darüber hinaus zahlen Wohnungseigentümer auch nicht umlagefähige Kosten, wie z. B. für laufende Reparaturen, Verwalterhonorar und sonstige Verwaltungskosten sowie für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage.

Die daraus resultierenden Hausgeldzahlungen bestehen somit aus drei Bausteinen mit unterschiedlichen Gewichtungen. Günstige Verwalterhonorare stehen bei den meisten Eigentümern immer noch im Vordergrund. Das Thema Betriebskostenbenchmarking wird dagegen von vielen nach wie vor eher am Rande wahrgenommen.

Welche Bedeutung haben die Betriebskosten in diesem Zusammenhang?

In vielen Wohnungseigentümergeinschaften nehmen die Betriebskosten einen Anteil von 50 bis 75% der Gesamtkosten ein. Trotz dieses hohen Anteils erhalten die Betriebskosten nur bei wenigen Wohnungseigentümergeinschaften die erforderliche Aufmerksamkeit. Die Betriebskosten werden oft als unvermeidbar in der Höhe angesehen und Einsparpotenziale sehr häufig z.B. nur in Verbindung mit der Erneuerung einer alten Heizungsanlage angesprochen.

Müssten sich angesichts der Bedeutung der Betriebskosten nicht viel mehr WEG-Verwalter mit Themen wie die Geislinger Konvention befassen?

Die Geislinger Konvention und die Benchmarking-Plattformen sind im Bereich der WEG nur wenigen Verwaltungen bekannt. Das liegt z. T. auch an der sehr heterogenen Struktur und des geringen Organisationsgrads der WEG-Verwalter. Ein Vergleich der Zahlen wird – wenn überhaupt – nur intern im eigenen Verwaltungsbestand durchgeführt.

Was spricht aus Ihrer Sicht für eine Teilnahme von WEG-Verwaltern am Betriebskostenbenchmarking?

Gut strukturierte Informationen zu den Betriebskosten und zu ihrer Höhe im Vergleich zum Markt sowie daraus abgeleitete Optimierungserfolge sind für uns als WEG-Verwaltung enorm hilfreich – nicht zuletzt auch bei der Durchführung von Eigentümerversammlungen. Wenn wir die von uns aufbereiteten Daten mit Schaubildern und Diagrammen erläutern, erhalten wir sehr viele positiver Rückmeldungen unserer Eigentümer. Wenn Sie so wollen, trägt auch das zu einem konfliktfreieren Verlauf der WEG-Versammlungen bei. Last but not least können wir uns damit als moderner, kostenbewusster Hausverwalter besser im Markt positionieren.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Dr. Peter Hitpaß.



Auf Einladung des
VNW in Hamburg: der
Arbeitskreis Geislinger
Konvention

Arbeitskreis Geislinger Konvention Frühjahrstagung in Hamburg

Am 7. April 2017 kamen die Mitglieder des Arbeitskreises Geislinger Konvention in Hamburg zu ihrer Frühjahrstagung zusammen. Gastgeber war der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). Zehn Jahre nach Unterzeichnung der Verträge über die institutionelle Verfassung des Arbeitskreises zog der Vorsitzende, Prof. Dr. Hansjörg Bach, ein gemischtes Fazit: „Mit aktuell ca. 4,3 Mio. Wohnungen, die sich am Betriebskosten-Benchmarking beteiligen, können wir durchaus zufrieden sein. Die flächendeckende Durchdringung in der Immobilienwirtschaft und die öffentliche Wahrnehmung dieses wichtigen Themas lassen allerdings noch zu wünschen übrig.“

Die Arbeitskreis-Mitglieder diskutierten deshalb intensiv über klarere Strukturen des Arbeitskreises sowie eine wahrnehmbare Einbindung der Benchmarking-Plattformen, von regionalen Arbeitsgruppen, Tagungen und der wohnungswirtschaftlichen Verbände in die Dachmarke „Geislinger Konvention“. Der erfolgreiche Start von www.bekonet.de als Informations- und Diskussionsforum für Interessierte wurde vor diesem Hintergrund sehr begrüßt. Ein weiteres wichtiges Thema war die Bildung nützlicher Kennwerte für das Betriebskosten-Management und die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Diese Themen sollen in der Herbsttagung des Arbeitskreises in Geislingen vertieft werden.



Weitere Informationen:
www.hfwu.de und www.bekonet.de

HEIZUNGSANLAGEN UND ANLAGEN ZUR WÄRMERÜCKGEWINNUNG

Betriebsstrom umlegen

Die Stromkosten für den Betrieb einer Heizungsanlage dürfen nicht als Kosten für den Allgemeinstrom (§ 2 Nr. 11 BetrKV) umgelegt werden. Als selbstständige Kostenart zählt der Heizungs-Betriebsstrom gemäß § 7 Abs. 2 HeizKV zu den Heizkosten und muss auch dort entsprechend mit abgerechnet werden (so z.B. BGH, Urteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 27/07). Das dürfte auch für die Stromkosten von Anlagen zur Wärmerückgewinnung mit kontrollierter Be- und Entlüftung gelten, da diese Bestandteil des Heizungssystems sind. Wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss (darf) geschätzt werden, welcher Anteil am Allgemeinstrom auf den Betrieb der Heizungsanlage entfällt (zuletzt BGH, Urteil vom 3. Juni 2016 - V ZR 166/15 - zu einer WEG-Abrechnung). In der Vergangenheit wurde für diese Schätzung der Stromkosten ein Wert von bis zu 5% der insgesamt angefallenen Heizkosten akzeptiert. Angesichts schwankender Energie- und steigender Strompreise dürfte diese pauschale Schätzmethode nicht mehr zeitgemäß sein. Es bietet sich deshalb folgende Vorgehensweise an:

Anschlusswerte aller elektrischen Geräte der Heizanlage x 24 Stunden x Anzahl der Heiztage x Strompreis je kWh (so z.B. Langenberg/Zehlein, Betriebs- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., K 37).

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg

Komplettsanierungen und die EnEV

Reicht ein Glaswechsel anstatt eines Fenstertauschs?

Die Gebäudedämmung ist bei den meisten Sanierungsprojekten Pflicht. Fenster sind einer der Schwer- als auch Schwachpunkte. In einer Komplettsanierung schlagen gerade sie finanziell deutlich zu Buche. Bei einem bestimmten Gebäude- und Fenstertyp kann der Tausch der Glasscheiben sinnvoll sein. Der ist deutlich günstiger, aber nicht immer das beste Mittel.



Soll bei einer Sanierung auch die Einbruchssicherung der Fenster erhöht werden, hilft nur ein kompletter Fenstertausch

Quelle: Bundesverband Flachglas



Besonders im Winter schützen gut isolierte Fenstergläser und lassen die wenigen Sonnenstrahlen als Wärmeenergie in die Wohnung

Quelle: Frank Urbansky



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Der Fenstertausch blieb auch im Jahr 2016 – nach dem Auswechseln des Heizungskessels – die zweitbeliebteste Maßnahme bei energetischen Sanierungen. Tatsächlich sind moderne, auch dreifach verglaste Fenster erwiesenermaßen wahre „Wärmerückhaltewunder“. Doch sie haben – insbesondere, wenn man die Montage berücksichtigt – auch ihren Preis.

Bei bestimmten Typen von Fenstern ist es jedoch möglich, nur die Gläser der Fenster auszuwechseln. Ein erster einfacher Test, ob es sich um unisolierte Fenstergläser handelt, kann mit einem handelsüblichen Feuerzeug erfolgen (siehe Kasten auf S. 31 unten).

Glastausch nur für Fenster von 1985 bis 1995

„Der Glastausch ist für Fensterrahmen möglich, die in den späten 1980er und frühen 1990er Jahren mit Zweifach-Isoliergläsern eingebaut wurden“, grenzt Jochen Grönegräs, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Flachglas, den Zeitraum ein. Ab 1995 wurden Zweifachverglasungen eingesetzt, die mit einer Silberbeschichtung und einer Argon-Gasfüllung im Zwischenraum etwa dreimal so gute Wärmedämmwerte hatten wie die Scheiben zuvor. Ein Wechsel der Fenstergläser lohne hier, laut Grönegräs, nicht mehr.

Für diese o. g. Fenster hat ein reiner Glastausch zwei grundlegende Vorteile: Er kann deutlich schneller und mit weitaus weniger Dreck und somit Belastungen für die Mieter erfolgen, da ja die alten Rahmen weitergenutzt werden. Und er ist deutlich günstiger. Experten rechnen, dass der reine Glastausch eine Kostenersparnis von 30 bis

40% im Vergleich zu einem kompletten Fenstertausch mit sich bringt.

Energieberater empfehlenswert

Doch selbst wenn eine Wohnungsgesellschaft Fenster aus diesem Zeitraum wechseln will und nur über den Glastausch nachdenkt, sollte sie vorher einen Energieberater engagieren. Der kann überprüfen, ob sich die energetische Sanierung tatsächlich auf den Glastausch begrenzen lässt. Dafür müssten etwa die Dichtungen gecheckt werden.

Am besten funktioniert ein Glasaustausch bei Trockenverglasung. Denn hier lassen sich die Dichtprofile einfach lösen. Die Beschläge müssen wegen des höheren Glasgewichtes beim Austausch gegen eine Dreifachverglasung geprüft werden. Ein Energieberater kann zudem einschätzen, ob die Fensterfläche mehr als 10% der Bauteilfläche des Gebäudes entspricht. Denn dann greift die EnEV auch beim Fenstertausch. Bei Wohngebäuden soll-

te dies aber in aller Regel der Fall sein (siehe auch Kasten zur Förderung).

Energetisch sinnvoll und Stand der Technik ist die Dreifachverglasung. Doch viele der alten Rahmen können diese nicht aufnehmen, so Jürgen Benitz-Wildenburg vom Institut für Fenstertechnik (IFT), da sie mindestens 36 mm Gesamtglasdicke aufnehmen müssten und die Dreifachgläser deutlich schwerer sind. Unter Umständen kann man für Dreifachgläser Platz durch neue Glasleisten schaffen, die dann weiter in den Innenraum hineinragen.

„Es ist generell ratsam, sich das Rahmenmaterial anzuschauen“, so der Fensterexperte Benitz-Wildenburg. „20 Jahre und ältere Aluminiumrahmen haben meistens keine thermische Trennung und sind durch die häufige Tauwasserbildung auf dem Fensterrahmen erkennbar. Deswegen ist hier ein Komplettaustausch des Fensters anstatt dem Glasaustausch sinnvoller.“

Hohes Einsparpotenzial

Das Einsparpotenzial sowohl von Glas- als auch Komplettfenstertausch ist enorm. Je m² gewechseltem Isolierglas mit einer Senkung des Ug-Wertes von 2,7 auf 1,1 W/m²K lässt sich rund 1 l Heizöläquivalent jährlich einsparen. Bei einem Wohngebäude mit rund 300 m² Fensterfläche wären das 3.000 l Heizöläquivalent, die aktuell rund 1.800 € kosten. Je nach Kosten für die Fenstergläser könnten sich diese bereits nach zehn Jahren amortisiert haben. Müsste man das ganze Fenster tauschen, streckt sich die Amortisation um etwa weitere vier bis fünf Jahre.

„Ein Glas- oder Fenstertausch ist meistens lohnender als die Wanddämmung“, gibt Benitz-Wildenburg zu bedenken. Durch die verschärfte EnEV 2016 wurden die Anforderungen an Fenster zwar nicht direkt geändert, aber die Gesamtenergieaufwendungen müssen um 25% geringer ausfallen. Moderne Wärmeschutz- oder Passivhausfenster bzw. -verglasungen haben gegenüber einer Wanddämmung den Vorteil, dass nicht nur gedämmt wird, sondern gleichzeitig auch erhebliche Energiegewinne durch die Sonneneinstrahlung erreichbar sind.

Der wichtige Kennwert ist hier der Gesamtenergie-durchlassgrad (g-Wert) als ein Maß für die Durchlässigkeit von transparenten Bauteilen für Energie, der bei guten Isoliergläsern zwischen 60 und 65% liegen sollte. Außerdem wird die sog. thermische Behaglichkeit deutlich verbessert und der unangenehme kalte „Luftzug“ in der Nähe alter Verglasungen mit schlechtem Ug-Wert entfällt. Dadurch kann die Lufttemperatur in den Wohnräumen um 2-3 °C erhöht und damit der Energieverbrauch um etwa 6% pro °C Lufttemperatur gesenkt werden.

Neue Fenster bei Einbruchssicherung

Dennoch sieht Benitz-Wildenburg im alleinigen Glasaustausch kein Allheilmittel gegen steigende Sanierungskosten: „Neue Fenster bekommt man für einen unwesentlich höheren Preis.“

Und neben dem Glas seien dann auch die Beschläge neu und leichter bedienen ließen sie sich auch. Ein weiterer Aspekt spricht seiner Meinung nach

ebenso für einen kompletten Fenstertausch: die Einbruchssicherung. Würde die mit implementiert, sei ein alleiniger Fensterglastausch nicht mehr sinnvoll. Im Zweifelsfall empfiehlt er aber, sich Angebote machen zu lassen, um die Kosten besser abschätzen zu können. Seinen Kenntnissen nach bleibt der reine Glasaustausch eine Nischenanwendung. ■

U-WERT ENTSCHEIDEND

Zur Bestimmung des Wärmedurchgangskoeffizienten oder U-Werts (nicht zu verwechseln mit dem Ug-Wert, der nur das Glas betrifft) werden Fensterrahmen, Fensterkonstruktion und Verglasung - hier Ein- oder Zweischeibenverglasung, Dichtungsart - Baujahr, ermittelt.

- U-Wert alte Fenster: 2,0 bis 3,0 W/m²K
- U-Wert neue zweifach verglaste Fenster: rund 1,1 W/m²K
- U-Wert neue dreifach verglaste Fenster: 0,4 bis 0,7 W/m²K

Energieeinsparpotenziale

- Reduktion Kunststoffrahmen: von 1,6W/m²K auf bis zu 0,9W/m²K
- Reduktion Glasscheibe: von 3,0 W/m²K auf bis zu 0,4W/m²K

FENSTERTAUSCH-FÖRDERUNG DURCH DIE KFW-BANK

Die KfW Privatkundenbank fördert Vermieter bei der energetischen Sanierung im Programm Energieeffizient Sanieren (151/152). Speziell für einzelne Sanierungsmaßnahmen wie Fenster- oder Glasaustausch werden zinsgünstige Kredite (aktuell 0,75% effektiver Jahreszins) bis zu 50.000 € vergeben. Förderfähig ist ebenfalls die Baubegleitung durch einen unabhängigen Energieberater mit bis zu 2.000 €. Außerdem gibt es direkte Zuschüsse für die Verbesserung der Einbruchhemmung.



Weitere Informationen:
www.kfw.de

FEUERZEUG-TEST: WIE GUT ISOLIERT SIND DIE FENSTER



Das Institut für Fenstertechnik (IFT) hat einen einfachen Test mittels Feuerzeugflamme entwickelt, mit dem der Ug-Wert einer vorhandenen Verglasung abgeschätzt werden kann. Das kann nötig sein, wenn etwa keine Lieferunterlagen, Produktnamen oder eine Stempelung auf dem Abstandhalter im Scheibenzwischenraum vorhanden sind. Beim Flammentest kann man

die Beschichtungsart durch die Reflexion auf der Innenscheibe erkennen. Verfärbt sich diese blau, hat man es mit einer IR- oder Sonnenschutzbeschichtung zu tun, die einen sehr niedrigen U-Wert aufweisen. Sind die Farben der reflektierten Flammen gleich, sind die Gläser nicht beschichtet. Eine Aussage zu den Eigenschaften der Beschichtung ist jedoch nicht möglich. Vorsicht ist dennoch geboten, da bei einigen, etwa pyrolytischen Beschichtungen keine Verfärbung der Flamme auftritt.

Forschungswohnungen in Braunschweig

Die Partytaste für Vollgas

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig will wissen, wie Mietern intelligent Komfort und Sicherheit ermöglicht werden können. In den Forschungswohnungen sind Studenten Laboranten und Versuchskaninchen zugleich.



Jürgen Sperber
Pressesprecher
Konzern Stadt Braunschweig

Smart-Home-Systeme gelten häufig als kompliziert, wartungsintensiv und weisen kurze Innovationszyklen auf. Das macht sie teuer und dadurch nicht immer beliebt. Gesucht wird ein einfach zu bedienendes, pflegeleichtes System, das sich amortisieren kann und das möglichst alle Lebensbereiche abdeckt: vom Energiesparen über E-Health-Anwendungen und Sicherheit bis zur bauphysikalischen Überwachung der Immobilie. Wissenschaftler und Studenten der Technischen Universität Braunschweig probieren so etwas schon in Wohnungen der städtischen Nibelungen-Wohnbau-GmbH in Braunschweig aus.

Ein Netz aus Sensoren, Chips und Platinen

Das Gehirn des Hauses ist hinter Schaltern und Steckdosen versteckt, verbraucht nicht mehr als 45 Watt und soll mindestens 30 Jahre halten. Es lässt seine Intelligenz immer dann aufblitzen, wenn es ungemütlich wird. Dann entscheidet es, ob das Fenster geschlossen, die Heizungstemperatur hochgefahren oder nur der Rollladen gelüftet wird, um mehr Sonnenwärme einzufangen. Die Bewohner des Hauses hätten es nicht effizienter machen können. Sie merken kaum etwas davon, denn ihr Wohlbefinden gerät zu keiner Zeit aus der Balance. Bei dem Gehirn handelt es sich um Sensoren und 600 mit Chips bestückte Platinen, jede - zwei Finger breit und nicht einmal einen hoch - mit der Kapazität des legendären Commodore 64. Die kleinen Computer sind über rund 500 m Telefonkabel miteinander verbunden und bilden ein Netz, das es in sich hat. Es erstreckt sich vom Keller bis zum Dach eines Mehr-

familienhauses mit sechs Wohnungen im Braunschweiger Stadtteil Querum, das die städtische Wohnungsbaugesellschaft Nibelungen-Wohnbau-GmbH der Technischen Universität Braunschweig zu Forschungszwecken überlassen hat.

„Hier geht es nicht wie bei konventionellen Smart-Home-Lösungen darum, die Heizung über Handy und Internet zu steuern. In unseren Forschungswohnungen werden Rahmenbedingungen gesetzt und die Computer entscheiden ganz allein, mit welchen Instrumenten sie erfüllt werden. Verbindungen nach außen sind dabei kaum nötig“, erklärt Projektleiter Dr. Harald Schrom vom Institut für Datentechnik und Kommunikationsnetze.

Wird die Partytaste gedrückt, laufen alle Systeme Vollast

Wird per Knopfdruck der Modus „Arbeit“ gewählt, senken die Computer beim Verlassen der Wohnung die Temperatur ab, empfehlen das Fenster



Wenn die Partytaste gedrückt wird, weichen Computer und Steuerungen von der Alltagsroutine ab: Licht und Heizung bleiben auch nach dem üblichen Gute-Nacht-Termin an. Das System könnte aber auch melden, wenn die Musik zu laut ist



An den Verbrauchsprofilen lässt sich über die Wasseruhren erkennen, ob jemand Kaffee kocht, duscht oder der Waschmaschinenschlauch vom Hahn gerutscht ist - dann wird das Wasser automatisch abgestellt



Kaum mehr als zwei Finger breit sind die Platinen, die zuverlässige Steuerungen ermöglichen. Dr. Harald Schrom und seine Mitarbeiter haben davon rund 600 in Steckdosen, Lichtschaltern, Lampen und Sensoren versteckt. In Serie gefertigt wären sie erschwinglich

Quelle: Uwe Jungheer



Quelle: Uwe Jungheer

zu schließen und schalten das Licht aus. Den dazu passenden individuellen Lebensrhythmus hat das System längst den Bewegungsprofilen entnommen, die es mit der Zeit dem Bewohner „abgeguckt“ hat, und ahnt seine Erwartungen voraus: Zum Feierabend ist die Wohnung gelüftet und die Heizung erzeugt wieder angenehme Temperaturen. Anders verhält es sich, wenn als globaler Rahmen die „Partytaste“ gedrückt wird – dann fahren alle Systeme Volllast, auch über die dem Datennetz bekannte, übliche Bettzeit hinaus.

Die Kompetenz der Computer erstreckt sich auf alles, was mit Wohnen zu tun hat: Raumklima, Licht und Energie, Sicherheit und vieles mehr: Die unterschiedlichsten Sensoren kommunizieren rege miteinander über Luftfeuchtigkeit und -qualität, Temperatur und Helligkeit; Steckdosen und Wasserhähne erkennen dazu typische Verbrauchsprofile, Bewegungsmelder werten Alltagsroutinen aus.

Sich selbst regulierende Studentenbude auf Zeit

Lebenssituationen, die noch nicht eingefangen sind, werden es vermutlich bald. Gerade sind Studenten mit Sack und Pack eingezogen, die mit den Daten aus ihrem Tagesablauf dazu beitragen. Doch sie dürfen den außergewöhnlichen Luxus einer sich selbst regulierenden Studentenbude nur drei bis sechs Monate genießen – bis ihre Bachelor- oder Masterarbeit fertig ist. Sie handelt vielleicht davon, wie die Computer das Wasser abdrehen, wenn etwas aus der Waschmaschine ausläuft. Bei diesem Problem könnten Sensoren helfen, die Änderungen der Bodenfeuchtigkeit, des elektrischen Widerstan-

des, der Temperatur von Mikrobewegungen spüren. Erschwerende Bedingung: Wenn der Boden feucht gewischt wird, muss das System stillhalten.

Eigentlich sind die Wohnungen eher ein Labor und ihre Bewohner Laboranten und Versuchskaninchen zugleich. „Solche Anwendungen werden woanders mit PC und bestenfalls in einem Demonstrations-Wohncontainer erprobt. Die Forschungswohnungen bilden dagegen eine universelle Plattform, um die verschiedensten Anwendungen einem echten Praxistext zu unterwerfen, denn der Teufel steckt im Detail“, sagt Schrom. Ihre Intelligenz verdanke die Wohnung nicht ihm allein. „Viele Anwendungen gehen auf den Einfallsreichtum kreativer Köpfe zurück, die als junge Menschen auch andere Ideen als ich produzieren“, freut sich der Wissenschaftler über die Cleverness seiner Studenten und strahlt mit jugendhafter Begeisterung für seinen Lehrstoff. So habe der im Bad installierte Bewegungsmelder verhindert, auf Schalterdruck das Licht einzuschalten – bis ihm beigebracht wurde, dass sich an diesem speziellen Ort Bewegung erst mit bis zu 15-sekündiger Verspätung einstellt, weil der Schalter außen liegt.

Bald ist es auch in konventionellen Wohnungen keine Zukunftsmusik mehr, dass die Waschmaschine einen Stopp einlegt, wenn der Strompreis zur Mittagszeit in die Höhe schnellte, und den Waschgang erst fortsetzt, wenn der Engpass überwunden ist. Oder Sensoren an exponierten Stellen merken, dass der Taupunkt in der Wand an kalten Tagen nach innen wandert und mit erhöhter Zimmertemperatur gegensteuern – noch bevor die erste Schimmelspore wächst.

Robuste Technologie ermöglicht Komfort und Sicherheit

Wohnungen, die von sich aus reagieren, wenn es zu kalt oder zu warm wird, wenn die Luft zu schlecht oder zu feucht ist, die laufend den Komfort und die Sicherheit ihrer Bewohner sicherstellen – das interessiert auch die Wohnungswirtschaft und erklärt, warum die Nibelungen-Wohnbau das Uni-Projekt unterstützt: „Wir wollen wissen, wie unseren Mietern künftig mit intelligenter, robuster und ressourcenschonender Technologie hoher Komfort und Sicherheit ermöglicht werden können. Dabei erhoffen wir uns auch Kostenvorteile. Deswegen überlegen wir, ob wir bei Neubauten schon jetzt Vorkehrungen für eine spätere technologische Nachrüstung treffen“, betont deren Geschäftsführer Rüdiger Warnke. „Ich bin sicher, die Wissenschaftler werden uns mit ihrer Phantasie noch oft überraschen.“

Ausblick für die Studenten nach Abschluss und Auszug

In dem Sechsfamilienhaus der Nibelungen-Wohnbau in Querum werden ihr jedenfalls keine Grenzen gesetzt, meint der Student Denis Shiyonov: „Mir gefällt die Flexibilität, die diese Wohnungen zulassen. Wie bei Handy-Apps kommt man auf Ideen, aus denen sich Geschäftsmodelle entwickeln lassen, die man vielleicht über Crowdfunding verwirklichen kann.“

Diese Einstellung gefällt dem Wissenschaftler Schrom, der nicht nur Innovationen im Blick hat, sondern für seine Studenten auch eine berufliche Ausbildung mit exzellenter Perspektive. ■

Dezentrale Wasserversorgung

Sicher versorgt mit Warmwasser

Fehlende Kita-Plätze gaben den Anstoß für einen Neubau in Witten-Bommern, der barrierefreies Wohnen und eine integrative Kindertagesstätte unter einem Dach vereint. In dem von der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG errichteten Gebäude erfolgt die Warmwasserbereitung komplett dezentral. Trinkwasserstationen und Durchlauferhitzer gewährleisten Verbrühschutz und Trinkwassersicherheit.



René Bender
AEG/EHT Haustechnik GmbH
Nürnberg

Witten-Bommern ist ein Beispiel für viele Stadtteile im Ruhrgebiet: Bedingt durch den demografischen Wandel und ihre Heimatverbundenheit ist ein Großteil der dort lebenden Menschen mittler-

weile über 60 Jahre alt. Jetzt erfolgen verstärkt städtebauliche Maßnahmen, die den Stadtbezirk für Familien mit Kindern attraktiv machen. Eine Mischung von Altersgruppen soll den Erhalt der Infrastruktur gewährleisten. Sowohl die Stadt Witten als auch die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG sehen sich bei dieser Aufgabe in der Verantwortung.

Die Witten-Mitte eG hat 1.800 Wohnungen im Besitz, einen großen Anteil davon in Bommern. Jährlich werden mehrere Mio. € in Instandhaltung,

Modernisierung und Neubau investiert - 2015 waren es 6,5 Mio. €.

Für eine zukunftssichere Unternehmensentwicklung reiche es jedoch nicht mehr aus, nur zeitgemäßen und gepflegten Wohnungsbestand zu vermieten, berichtet Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Witten-Mitte eG: „Wohnbegleitende soziale Dienstleistungen sind bei älteren Mietern, jungen Paaren und Familien immer stärker gefragt.“ Das war der Grund für den Bau eines 3-geschossigen Gebäudes mit 14 öffentlich geförderten, barriere-



Im Mai 2016 wurde ein neues 14-Parteien-Wohnhaus der Genossenschaft Witten-Mitte eG bezugsfertig - integriert ist auch eine Kindertagesstätte



Helle Räume, warme Farben und eine Fußbodenheizung sorgen für Wohlfühlatmosphäre in der neuen Kita

freien Wohnungen und einer Kindertagesstätte in Hanggeschosslage. Die Witten-Mitte eG realisierte komfortable 1,5- bis 4-Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen 47 und 95 m², die Kindertagesstätte bietet auf 470 m² viel Platz für zwei Gruppen mit jeweils 18 Kindern ab zwei Jahren – darunter vier integrative Plätze für Kinder mit Behinderung.

Wohnen mit hoher Lebensqualität

Mit der Planung beauftragte die Witten-Mitte eG das Gelsenkirchener Stadtplanungs-, Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Schramm Fronemann Partner. Entstanden ist ein gemischt genutztes Gebäude mit durchdachten Detaillösungen: In seiner Gestaltung und Lage am Bommerfelder Ring nimmt der Neubau Bezug auf zwei vorhandene Mehrfamilien-

häuser der Genossenschaft. Planungszeit war eine gut funktionierende Haus- und Blockgemeinschaft. Der parkähnliche Grünzug, an dessen Ende sich das Gebäude befindet, bietet Naherholungsmöglichkeiten; Grünflächen und Verbindungswege werden gemeinsam genutzt.

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich der Eingangsbereich der Wohnungen. Aufgrund der Hanglage konnte im Kellergeschoss gleichzeitig die Kindertagesstätte mit separatem Eingang untergegracht werden. Und auch eine Rampe führt von den Wohnungen zur Kindertagesstätte.

Bauweise und Ausstattung erfüllen alle Komfortansprüche der Lebenshilfe Witten e. V., die Trägerin der Kindertagesstätte ist, und der Wohnungsmieter. Vorgeplante Aufrüstmöglichkeiten

für das Wohnen im Alter ermöglichen den Bewohnern Zukunftssicherheit in der eigenen Wohnung. Das 1. Obergeschoss mit vier Wohnungen ist für Rollstuhlfahrer uneingeschränkt nutzbar. Durch den Einsatz vorgefertigter Außen- und Innenwände wurde der Massivbau in nur neun Monaten realisiert.

Wärmeversorgung

Bei der technischen Gebäudeausstattung wurde auf Ressourcenschonung, Langlebigkeit und Wartungsfreundlichkeit im laufenden Betrieb geachtet. Der Neubau wird monovalent aus dem Fernwärmenetz der Stadt Witten versorgt und ermöglicht den Bezug von regenerativer Energie aus einem nicht weit entfernten Blockheizkraftwerk. Zur Optimierung der Wärmeentnahme und für die Abdeckung der Spitzenlasten ist an der Fernwärme-Übergabestelle im Keller ein 1.000-l-Pufferspeicher zwischengeschaltet. Die Fernwärme wird in der Kita über eine Fußbodenheizung, in den Wohnungen über Radiatoren zur Verfügung gestellt. Der Mindestluftwechsel erfolgt wirtschaftlich und effektiv durch Zu- und Abluftelemente sowie durch ein Lüften nach Bedarf.

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt komplett dezentral. Grundlegende Anforderungen, die zu dieser Entscheidung führten, waren die Vermeidung des Legionellenrisikos gemäß Trinkwasserverordnung sowie die Sicherstellung des Verbrühschutzes nach DIN EN 806 Teil 2. Auf thermostatgesteuerte Auslaufarmaturen wollte man zudem verzichten. In der Kindertagesstätte ist eine Warmwassergrenzung bei 43 °C einzuhalten. Außerdem ►



WIPFELSTÜRMER

Sicherheit auf höchstem Niveau

Sicher ist Natur uns am liebsten. Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. www.die-gruenflaechenmanager.de

HVG
Grünflächenmanagement

OBJEKTDATEN

Wohngebäude mit Kindertagesstätte

Bauherr:	Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
Baubeginn:	September 2015
Fertigstellung:	Mai 2016
Baukosten:	3,7 Mio. € einschließlich Grundstück

war es Wunsch der Genossenschaft, den Verbrühschutz vorsorglich in allen Wohnungen zu integrieren. Die Witten-Mitte eG und Architekt Kai Fronemann entwickelten zusammen mit dem Ingenieurbüro Schramm und dem Fachberater Marc Rakowske von AEG Haustechnik ein Warmwasserkonzept: Die dezentrale Lösung sieht eine Kombination aus Trinkwasserstationen und Durchlauferhitzern - beides von AEG - vor. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Trinkwasserstation, die das Trinkwasser im Durchflussbetrieb erwärmt. Die konstante Zapfleistung von 12 l/min gewährleistet einen hohen Warmwasserkomfort. In der Kita versorgt dagegen eine Trinkwasserstation mit einer sehr hohen Zapfleistung von 16 l/min die Kinderduschen und -waschplätze mit Warmwasser. Die Temperaturkonstanz ist an jeder Zapfstelle gewährleistet, auch wenn Duschen und Waschtische von mehreren Kindern gleichzeitig genutzt werden.

Die Trinkwasserstationen werden mit dem 70 °C heißen Heizungsvorlauf versorgt. Bei einer Warmwasseranforderung wird das Kaltwasser vor Ort bedarfsgerecht und über den in der Trinkwasser-

Die Trinkwasserstation ermöglicht eine hygienische und energieeffiziente Trinkwasserversorgung, weshalb sie in den 14 Wohnungen und auch in der Kindertagesstätte zum Einsatz kam.



station integrierten Plattenwärmetauscher exakt auf Zapftemperatur erwärmt. Der abgekühlte Heizungsvorlauf fließt wieder zurück zur Heizzentrale. Die Kreisläufe für Heizwasser und Trinkwasser sind in sich geschlossen.

Zeit-, Kosten- und Effizienzgewinn

„Die dezentrale Trinkwassererwärmung spart erheblich Installationszeit und Investitionskosten“, berichtet Gerhard Rother, Vorstand Technik der Witten-Mitte eG. „Gegenüber der zentralen Trinkwassererwärmung entfallen sowohl das Speichersystem als auch die Leitungsanlage für Verteilung

und Zirkulation einschließlich der erforderlichen Pumpen und Regeleinrichtungen. Zur Versorgung der Wohnungen ist nur eine Leitung für kaltes Trinkwasser erforderlich. Dadurch reduziert sich der Platzbedarf für Installationsschächte.“ Der Geschäftsführer des ausführenden SHK-Fachbetriebs Minnhard Meewes GmbH, Jürgen Niedereichholz, erläutert: „Ein großer wirtschaftlicher Vorteil ergibt sich durch die Verbindung der zentralen Wärmeerzeugung mit der dezentralen Trinkwasserbereitung. Die genutzten Vorlauftemperaturen zur Warmwasserbereitung toppen die hervorragende Gesamteffizienz der Anlage.“ ■



Eine gute Zusammenarbeit hat in kurzer Bauzeit zum Erfolg geführt: Gerhard Rother und Frank Nolte von der Witten-Mitte eG, Marc Rakowske von AEG Haustechnik und Jürgen Niedereichholz vom SHK-Fachbetrieb Minnhard Meewes (v.l.)

Besser informiert

Gezielte Energieeinsparung mit der Verbrauchsanalyse

Smartphone, Smart Watch, Smart TV - immer mehr Produkte erhalten Zusatzfunktionen durch die intelligente Verknüpfung von Daten. Auch von der Heizkostenabrechnung gibt es eine smarte Variante, wie sie beispielsweise Brunata-Metrona anbietet. Basierend auf den Verbrauchs- und Kostendaten der vergangenen drei Jahre erhalten Eigentümer, Verwalter und Nutzer

detaillierte Aufstellungen, mit deren Hilfe sie ihr Verhalten anpassen können. Alle profitieren von der zusätzlichen Transparenz, die die Verbrauchsanalyse bietet. Das Frageaufkommen der Nutzer zur Abrechnung reduziert sich dadurch um bis zu 30% und gleichzeitig verbessert sich die Auskunftsfähigkeit des Verwalters.



Quelle: Brunata-Metrona

Weitere Informationen:
www.brunata-metrona.de

Energieversorgung in Immobilien

Digitalisierung und Vernetzung in der Gebäudeversorgung

Die klimaintelligente Steuerung von Gebäuden ermöglicht der Immobilienwirtschaft, die ambitionierten Klimaziele wirtschaftlich umzusetzen. Voraussetzung hierfür ist die Vernetzung und Digitalisierung von Gebäuden sowie ein qualifizierter, professioneller Anlagenbetrieb, mit dem Know-how, diese spezialisierte und diversifizierte Anlagentechnik und Infrastruktur optimal zu betreiben. Deshalb setzt Urbana neben Planung und Bau von Energieanlagen auf die Anlagenbetriebsführung. Ihr Lösungskonzept summiert die Urbana Energiedienste GmbH unter dem Label „EffizBetriebsführung“ - kurz „EffizB“.

Wie effektiv „EffizB“ in der Realität sein kann, zeigt ein Projekt, das Urbana für zehn Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet realisiert hat. Die Energiezentralen, die knapp 1.000 Wohneinheiten mit Heiz- und Brauchwasserwärme versorgen, wurden mit Warmwasserzählern, Zählerfernauslesung sowie Equipment zur Erfassung des Strom- und Gasverbrauchs ausgerüstet. Der Vorher-Nachher-Vergleich der Messungen macht deutlich: Die Temperaturspreizung wurde erhöht sowie das bewegte Volumen an Warmwasser konnte kurzfristig deutlich reduziert werden. Der durchschnittlich spezifische Effizienzgewinn, der durch die Anlagenoptimierung entstand, liegt bei 6% - und wird durch die kontinuierliche Optimierung weiter gesteigert.

Weitere Informationen:
www.urbana.de

Erstes CO₂-neutrales Heizöl

Umstellung als Einstieg in eine Wärmewende

Als erste Unternehmensgruppe der Mineralölwirtschaft in Deutschland bieten 22 von 27 mittelständischen Unternehmen der AVIA-Gruppe künftig nur noch Heizöle an, für die an anderer Stelle weltweit in Projekte zur CO₂-Reduktion investiert wurde. Den Verbraucher kostet das nichts extra. AVIA stellt damit rund 2% des jährlich benötigten Heizöls in Deutschland (regional bis zu 4%) klimaneutral, was rund 360 Mio. l Heizöl entspricht. Die CO₂-Ersparnis durch das Projekt liegt bei über 1 Mio. t CO₂-Äquivalenten pro Jahr oder dem Verbrauch von rund 185.000 Haushalten. Prof. Dr. Franz Josef Radermacher, Mitglied des Club of Rome und Mitglied im wissenschaftlichen Beirat des Bundesverkehrsministeriums: „Die Begrenzung der Erderwärmung wird nur gelingen, wenn die reichere Hälfte der Welt und damit auch die Wirtschaft in diesen Ländern das Geld für konkrete Maßnahmen zur CO₂-Reduktion aufbringt - zu Hause und in der ganzen Welt. In diesem Sinne ist der Vorstoß von AVIA absolut wegweisend.“ Die Kompensation der CO₂-Emissionen von Heizöl versteht Holger Mark, Vorstand der AVIA-Dachgesellschaft, als einen Einstieg in die Wärmewende.

Weitere Informationen:
www.avia.de



ANFORDERUNG FÜR BESTANDSANLAGEN IN ANLEHNUNG AN DIE AKTUELLE EN81.80 (VERSION EU - JUNI 2016) NACH DEM STAND DER TECHNIK

Die überarbeitete EN81.80 verpflichtet demnächst den Bauherrn zum Betrieb der Bestandsanlage nach dem Stand der Technik. Die EN81.80 (EU-Veröffentlichung Juni 2016) definiert die Mindestanforderung an die technische Ausstattung, damit der Aufzug in Anlehnung an die EN81.80 (Vers. Juni 2016 - SNEL) und die EN81.20 als sicher gelten kann.

Bei den wiederkehrenden Prüfungen fordern die ZÜS die Vorlage eines Konzeptes zur Angleichung des Betriebs an den Stand der Technik. Diese Gefährdungsbeurteilung wird für hydraulische Bestandsantriebe insbesondere die Nachrüstung der:

- ▶ Einrichtung zum Schutz gegen unbeabsichtigte Bewegung mit geöffneten Türen (UCM)
- ▶ Anhalte- und Nachregulierge nauigkeit mit Priorität „hoch“, fordern

4 PRODUKTLÖSUNGEN kompatibel zu fast allen Hydraulikfabrikaten!

Zusatzventil DLV
zusätzliches Abwärtsventil für den bestehenden Hydraulikantrieb



Easy - Kit - A3
Kit aus geregelterm Fluitronic-Aggregat und Adapterplatte zur UCM-Detektion



NEOVISION
zertifiziertes UCM-Set aus moderner Steuerung, Tableaus und Fluitronic-Antrieb

Fluitronic Aggregat NGV-A3
UCM-zertifizierter Antrieb für besten Fahrkomfort und Effizienz zum interessantesten Preis

MONTAGE SERVICE

Auf Wunsch schnelle und zuverlässige Montage durch geschultes Fachpersonal!

KONTAKT: GMV OILDINAMIC

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

Folgen Sie uns auf

WOGEDO

Neuer Vorstand

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) hat **Dirk Mowinski** zum 1. April 2017 in das Amt des Vorstands berufen. Er tritt die Nachfolge von Horst-Dieter Borchardt an, der sich nach 20-jähriger erfolgreicher Tätigkeit in den Ruhestand verabschiedet. Gemeinsam mit Andreas Vondran, der die Wohnungsgenossenschaft seit 2009 als Vorstand leitet, soll er in Zukunft die strategische Ausrichtung der WOGEDO definieren und zur Umsetzung des unternehmerischen Kurses beitragen. Als Vorstand ist Mowinski für das Finanzressort der WOGEDO und das operative Vermietungsgeschäft verantwortlich.

Der 41-jährige Diplom-Kaufmann (FH) war langjährig als Führungskraft bei der Vonovia tätig, zuletzt als Regionalleiter in Berlin. Er sieht seiner Aufgabe positiv entgegen: „Die WOGEDO lebt den Genossenschaftsgedanken und stellt das Wohl der Mitglieder in den Mittelpunkt. Mit dieser Ausrichtung kann ich mich voll und ganz identifizieren. Gemeinsam mit Andreas Vondran will ich den positiven Kurs der WOGEDO fortsetzen. Das Ziel dabei wird es sein, den Einsatz für die langfristige und nachhaltige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf fortzusetzen und damit ein Gegengewicht zu renditeorientierten Investoren zu schaffen.“

„Ich freue mich, dass wir mit Dirk Mowinski einen Vorstand gewinnen konnten, der über langjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft



Quelle: Robin Brückmann

Das neue WOGEDO-Vorstandsduo: Andreas Vondran (l.) und Dirk Mowinski vor dem Geschäftsgebäude der WOGEDO

verfügt“, so Heribert Schiefer, Aufsichtsratsvorsitzender der WOGEDO. „Ich bin mir sicher, dass er gemeinsam mit Andreas Vondran den Weg der Wohnungsgenossenschaft zum Anbieter mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis in Düsseldorf ebnen wird.“

Weitere Informationen:
www.wogedo.de

Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau Neuer Geschäftsführer



Quelle: GGZ

Seit dem 1. Mai 2017 ist **Thomas Frohne** neuer Geschäftsführer der Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ). Er folgt auf Maritta Freitag, die in den Altersruhestand verabschiedet wurde.

Der 55-Jährige hat nach der Erlangung der Hochschulreife zunächst eine Ausbildung zum Zimmermann und anschließend ein Architekturstudium an der Technischen Hochschule absolviert. Nach Tätigkeiten bei verschiedenen

Baufirmen und Wohnungsbaugesellschaften war Frohne seit Oktober 2005 im Vorstand der bbg Berliner Baugenossenschaft eG insbesondere für Instandhaltungen, Modernisierungen, Neubauprojekte und die Entwicklung von Bauland zuständig.

Mit einem Bestand von rund 7.100 Wohnungen ist die GGZ, ein 100-%iges Tochterunternehmen der Stadt, der größte Wohnungsanbieter in Zwickau. Die Vermietungsquote liegt derzeit bei rund 93%. Zudem verwaltet das Unternehmen im Auftrag seiner Kunden über 500 Wohnungen und 25 Wohneigentumsanlagen mit weiteren 580 Wohneinheiten.

Weitere Informationen:
www.ggz.de

TERMINHINWEIS

Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens

Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, hat 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen. Um den wachsenden Wohnungsbedarf zu decken und die sozialen, demografischen und energetischen Herausforderungen zu bewältigen, wurden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen. Ein zentrales Thema war die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens. Die Bundesregierung sieht die Wohnungsgenossenschaften vor allem als starke Partner der Kommunen, die in angespannten Wohnungsmärkten einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen – auch im Neubau – leisten. Mit der Veranstaltung „Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens – Strategien und übertragbare Ansätze“ soll am **19. Juni 2017** im Berliner Bundesbauministerium Bilanz gezogen und der Blick in die Zukunft gerichtet werden. Dabei geht es auch um die Frage, wie die Politik die Rahmenbedingungen für das genossenschaftliche Wohnen in Zukunft weiter verbessern kann. Die Veranstaltung wird von Ulrike Silberberg, Chefredakteurin der DW moderiert.

Weitere Informationen:
www.bmub.bund.de

ABI Bayern

Neuer Vorsitz

Turnusmäßig übernimmt **Günther Gültling**, stellvertretender Vorsitzender des IVD Süd, den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft bayerischer Immobilienverbände (ABI). Stellvertretender Vorsitzender ist **Xaver Kroner**, Verbandsdirektor des VdW Bayern. Im Wahljahr 2017 ist „bezahlbarer Wohnraum“ ein zentrales Thema. „Die ABI setzt sich für eine Versachlichung der Diskussion ein“, sagt Gültling.

Die Arbeitsgemeinschaft umfasst den BFW - Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V., Haus & Grund - Landesverband bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V., Immobilienverband Deutschland IVD - Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e.V. und den VdW Bayern - Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.



Weitere Informationen:
www.abi-verbaende.de

Sicher - sozial - fair

„Lipsia“ startet Imagekampagne

Leipzig boomt – die sächsische Stadt wächst jährlich um durchschnittlich 10.000 Einwohner. Eine Folge sind steigende Mieten. Die „Lipsia“ eG reagiert darauf mit der Imagekampagne „Sicher - sozial - fair“, die auf die Vorteile einer Genossenschaftsmitgliedschaft aufmerksam macht – lebenslanges Wohnrecht und somit Planungssicherheit auch in Zeiten knapper werdenden bezahlbaren Wohnraums. Die Kampagne macht auch darauf aufmerksam, dass die Mitglieder aktiv in Entscheidungsprozesse einbezogen werden und von zahlreichen Zusatzleistungen profitieren: von der Spareinrichtung über zahlreiche familienfreundliche Angebote wie Bollerwagen oder Tagesmütter in den Wohnanlagen bis hin zu einem aktiven Miteinander im „Lipsia Club“ oder auf den Haus- und Hof-Festen.



Mit ihrer neuen Imagekampagne verdeutlicht die „Lipsia“ Vorteile genossenschaftlichen Wohnens

Quelle: Lipsia



Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU

Aus- und Weiterbildung

Genossenschaftsstipendium zum dritten Mal ausgerufen



Quelle: EBZ

Das Stipendium richtet sich an engagierte Nachwuchskräfte

Die EBZ Business School - University of Applied Sciences und der Verein „Wohnen in Genossenschaften e. V.“ vergeben erneut ein Stipendium für ein Studium an der Immobilienhochschule mit dem Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“.

„Die Komplexität und Geschwindigkeit der Entwicklungen steigt. Wohnungsbaugenossenschaften benötigen daher Mitarbeiter, die die genossenschaftlichen Werte begreifen und fortsetzen, aber gleichzeitig auch Veränderungen agil gestalten können“, erklärt Franz-Bernd Große-Wilde, Verbandsratsvorsitzender des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften (siehe DW 2/2017, S. 56).

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

Die EBZ Business School hat den Studienschwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ in ihren Bachelorstudiengang Real Estate implementiert. Er bietet Genossenschaften die Möglichkeit, Potenzialträger fachkompetent und im Geiste der Genossenschaftsidee zu entwickeln. Der Studienschwerpunkt ist in Zusammenarbeit mit den zehn Stiftungsgebern unter der Leitung von Prof. Dr. Jürgen Keßler, Inhaber der Stiftungsprofessur für Wohnungsgenossenschaften und genossenschaftliches Prüfwesen, entstanden. „Aus Umfragen wissen wir, dass Innovationsfreude, Veränderungsbereitschaft sowie unternehmerisches Denken und Handeln Fähigkeiten sind, für die Genossenschaften großen Entwicklungsbedarf bei ihren Mitarbeitern sehen. Deshalb verknüpft der Studienschwerpunkt immobilienwirtschaftliches und genossenschaftliches Wissen, erweitert aber auch praxis- und handlungsorientiert die erwähnten Kompetenzbereiche“, so Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School. „Gleichzeitig machen Entwicklungsperspektiven Wohnungsgenossenschaften zu attraktiven Arbeitgebern für Fachkräfte.“

Das Stipendium wird zum Wintersemester vergeben und umfasst zwei Drittel der Studiengebühren für den Bachelorstudiengang Real Estate bzw. Real Estate (Distance Learning) mit dem Schwerpunkt „Wohnungsgenossenschaften“ an der EBZ Business School. Ein Drittel der Studiengebühren trägt der Arbeitgeber oder der Student selbst. **Bewerbungen** können bis zum **15. August 2017** bei Dr. Lieselotte Steveling eingereicht werden: l.steveling@e-b-z.de

Rückblick

VSWG-Tagung „Wohnen mit Demenz“

Demenzkrankungen stellen die Wohnungswirtschaft vor vielfältige Herausforderungen. Wie kann „Wohnen mit Demenz“ selbstbestimmt und eingebunden in adäquate Unterstützungsstrukturen gelingen? Wie können Zugänge zu demenzerkrankten Menschen gefunden sowie Verständnis für ihre Bedürfnisse und Anliegen gefördert werden? Und wie können Kooperationen und Netzwerke dafür angemessen weiterentwickelt werden? Diesen Fragen widmete sich die Tagung „Wohnen mit Demenz - Selbstbestimmt und eingebunden“, die der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), die LandesSeniorenvertretung für Sachsen e. V. (LSVfS) und Begleitetes Wohnen e. V. im Mai 2017 ausgerichtet haben. Mehr als 170 Teilnehmer folgten der Einladung.

Technische Systeme sind einer von vielen Bausteinen, die Menschen mit Demenz und ihr Versorgungsnetzwerk unterstützen können. Diese Sicht spiegelte die Tagung wider. Sie öffnete den Blick auf sich ergänzende, bereichsübergreifende Herangehensweisen, um bei Demenz eine möglichst selbstständige Lebensführung zu erhalten.

Weitere Informationen:
www.vswg.de

„Im Kern muss Demenz aus einer umfassenden Perspektive im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes betrachtet werden. Dies ermöglicht die Generierung nachhaltiger Lösungen. Hierzu bilden wir mit sozialen Dienstleistern und weiteren Institutionen Netzwerke und Kooperationen vor Ort, um gemeinsam Lösungen zur Unterstützung der Betroffenen schaffen zu können“, fasste VSWG-Verbandsdirektor Dr. Axel Viehweger abschließend zusammen.



Quelle: VSWG

170 Teilnehmer folgten der Einladung in die Sächsische Landesärztekammer



Quelle: WIR

Teilnehmer der diesjährigen WIR-Akademie, die der Verbund Wohnen im Revier aus 14 kommunalen Wohnungsunternehmen zu sechsten Mal veranstaltete

6. WIR-Akademie Virtuelle Expertendatenbank

Ende April ging die diesjährige WIR-Akademie in Bottrop zu Ende. Insgesamt zwölf Nachwuchstalente aus den Belegschaften der 14 Unternehmen der Kooperation WIR - Wohnen im Revier arbeiteten an Projekten für die Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen - und an sich selbst. Die erfolgreiche Personalentwicklungsmaßnahme fand bereits zum sechsten Mal statt. Neben „Soft Skills“, wie dem richtigen Präsentieren und Argumentieren, erarbeiten die Projektgruppen ganz nebenbei auch Ideen für die WIR-Unternehmen. Die diesjährigen Teilnehmer der WIR-Akademie hatten die Aufgabe, sich mit dem Wissenstransfer in und zwischen den Unternehmen auseinanderzusetzen. Der Austausch von Wissen war eine der Gründungsideen der Kooperation, die in diesem Jahr ihr zehnjähriges Jubiläum feiert.

Eine der Teilnehmergruppen konzipierte ein virtuelles Wissensnetzwerk, das es den Mitarbeitern der WIR-Unternehmen ermöglicht, Kollegen aus anderen Unternehmen zu finden, die bei einem speziellen Problem weiterhelfen können.

„Nicht nur in den kleineren Mitgliedsunternehmen sehen wir uns immer wieder mit Herausforderungen konfrontiert, die wir so zuvor noch nicht im jeweiligen Unternehmen hatten“, erklärt Norbert Riffel, Sprecher der Kooperation WIR - Wohnen im Revier und Geschäftsführer der Bochumer VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH. Niemand müsse das Rad neu erfinden, so Riffel. Entscheidend sei, dass und wie man an die benötigten Informationen kommt, die Kollegen in einem anderen Unternehmen bieten. Doch niemand könne die fast 900 Kollegen, die in den WIR-Unternehmen arbeiten, alle kennen. Dafür brauche es ein virtuelles Wissensnetz. Die Idee - eine Art Facebook für WIR - fand der Verbund so gut, dass geprüft wird, wie sie umzusetzen ist. Sie ergänzt damit bereits bestehende Austauschformate, wie z.B. die Arbeitskreise zu bestimmten Themen.

Weitere Informationen:
www.wir-wohnen-im-revier.de

Warum ich das mach?

WEIL ICH ES KANN.



mit **epiqr**[®]

VERKEHRS- SICHERUNG.

MACHT AUS DUMMEN
DATEN ECHTEN RISIKOSCHUTZ.



Sie erreichen einfach
viel schneller viel mehr.

- MOBILE IT-LÖSUNG
- VARIABLER PRÜFKATALOG
- FRISTENMANAGEMENT
- ERGEBNISDOKUMENTATION

www.calcon.de



Fraunhofer
eine Ausgründung des
IBP

ZWISCHENRUF

Software und IT Der unterschätzte Faktor Wartung

Bei IT-Entscheidungen in der Immobilienwirtschaft gilt der erste Blick der Software: Wie leistungsfähig ist sie, und was kann sie? Die Wartung rückt meist erst in den Fokus, wenn sie Zeit beansprucht und Kosten verursacht. Experten empfehlen, umgekehrt zu gewichten: Das Verhältnis von Nutzen und Aufwand der Softwarewartung ist heute ein entscheidender Faktor der langfristigen Amortisierung.

„Viele Unternehmen nehmen Wartung erst lange nach der Entscheidung für eine Software als störenden Faktor wahr“, sagt Brigitte Schöne, Direktorin Zentralvertrieb bei Aareon. Sie arbeitet seit mehr als 25 Jahren in der Wohnungswirtschaft, 15 davon für IT-Anbieter. „Je intensiver ich mich damit beschäftige, desto mehr erkenne ich, dass die Branche das Thema oftmals unterschätzt.“

Wenn der Wartungsaufwand überhaupt in die Investitionsabwägungen für eine neue Software einfließt, dann meist als vermeintlich versteckter Kostenfaktor. Das greift zu kurz, meinen viele Experten. Bei moderner Software prägt erst eine solide Wartung die Produktleistung – und hilft damit, die Gesamtkosten zu senken. Je leistungsfähiger die Wartung, desto länger der Lebenszyklus einer Software.

Wer die Implementierung einer Software abwägt, sollte sich deshalb nicht nur die Hotline anschauen. Entscheidender sind Fragen wie: Welche Leistungen umfasst die Wartung? Sind ihre Zyklen transparent und absehbar? Wie ist das Wartungsteam des Anbieters aufgestellt?

Was leistet Wartung?

Das Institute of Electrical and Electronics Engineers (IEEE), ein weltweit führender Fachverband für IT und Elektronik, definiert Wartung als „die Veränderung eines Softwareprodukts nach dessen Auslieferung, um Fehler zu beheben, Performanz oder andere Attribute zu verbessern oder Anpassungen an die veränderte Umgebung vorzunehmen“.

Dass Wartung Fehler behebt, leuchtet ein. Doch die IEEE-Definition zeigt: Die Aufgaben sind sehr viel weiter gespannt. Wartung sichert den Funktionserhalt und ergänzt oft anfangs gar nicht vorgesehene Funktionen. Damit stellt sie dauerhaft die Anwendbarkeit der Software sicher. Zudem dient Wartung dazu, IT-Lösungen an Änderungen von außen anzupassen. Das können neue Vorschriften und Gesetze sein, aber auch Änderungen an Hardware oder Betriebssystemen. Vor allem sollte Wartung die Software perfektionieren und ihre Performance verbessern. Fachleute ordnen diese Aufgaben in drei Kategorien: adaptive, perfektionierende und korrigierende oder Notfallwartung. Letztere macht heute nur noch 18% des Wartungsaufwands aus, hat Ian F. Sommerville vor einiger Zeit eruiert. Der britische IT-Professor fand heraus, dass 17% des Aufwands in die Anpassung an die Umwelt (adaptive Wartung), aber 65% in die perfektionierende Wartung fließen. Zwei Drittel des Wartungsaufwands dient damit dem Ziel, Funktionen zu stabilisieren und zu erweitern.

Software als dynamisches Produkt

Genau dieser Zukunftsaspekt bleibt oft außer Acht. Die verbreitete Meinung lautet, Wartung sei zweitrangig. Dahinter steht ein überalter-

tes, statisches Verständnis von Software. Anbieter können längst nicht mehr nach dem Motto „Einmal schreiben, dann munter vertreiben“ vorgehen. Wartung und Weiterentwicklung beanspruchen mehr als zwei Drittel der Budgets, die Anbieter heute in eine Software investieren. IT-Lösungen sind dynamische Produkte, die gepflegt sein wollen. Ein Grund dafür ist der rasante technologische und gesellschaftliche Wandel. Zudem werden die Lösungen immer ausgefeilter und individueller. Vor allem aber hat ihr Funktionieren eine ganz andere Tragweite als früher: IT ist heute ein erfolgskritischer Faktor.

„Software muss rechts- und prüfsicher sein und bleiben“, sagt Brigitte Schöne. „Darauf muss ich mich als Unternehmen verlassen können. Umgekehrt muss ich dann aber dem Anbieter über den Wartungsauftrag die Chance geben, genau das sicherzustellen.“ Wichtig ist, den Leistungsumfang der Wartung im Vertrag mit dem Anbieter klar festzuhalten: Wann und wie wird die Software fortgeschrieben? Welche Updates sind geplant? Wird zeitgleich die Nutzerdokumentation angepasst? Und wie ist die Gewährleistungspflicht für die Mängelbeseitigung geregelt? Ebenso in den Vertrag gehören Vereinbarungen zur Mitwirkungspflicht des Nutzers. Er muss etwa den Zugriff für die Fernwartung erlauben oder Key-User als Ansprechpartner benennen.

Dass die notwendigen Dauerleistungen so unterschätzt sind, liegt aber nicht allein an den Nutzern. Auch die Anbieter sind nicht ganz unschuldig: Wartungsleistungen werden oft als variable Pakete angeboten, die Unterschiede der Service Levels aber vor allem an Support und Erreichbarkeit festgemacht – obwohl der eigentliche Aufwand woanders liegt.

Kosten und Nutzen

Was eine Wartung konkret abdeckt, bündeln die einzelnen Anbieter recht unterschiedlich. Im Preis aber ähneln sich ihre Angebote: 15 bis 25% des Lizenzpreises machen Wartungskosten heute aus. Bei den billigeren Angeboten sind die Wartungszyklen länger und meist gesetzestrieben: Getan wird nur, was getan werden muss. Etablierte Häuser packen dagegen mehr Qualität und Leistung in die Wartung, um Kunden langfristig zu unterstützen. Dazu zählen z. B. regelmäßige kostenfreie Updates, die vor Auslieferung eine intensive Testphase durchlaufen haben und nicht selten zertifiziert sind.

Unternehmen sollten sich deshalb nicht unbedingt durch vermeintlich hohe Wartungskosten abschrecken lassen. Was auf den ersten Blick günstig scheint, kann langfristig teuer werden. Denn das Verhältnis zwischen Lizenz- und Wartungskosten ist längst auch Ausdruck der Innovationsphilosophie einer Software.



Ina Alexa Tauchnitz
Marketing und Kommunikation
Aareon AG

Bachelor-Studiengang „Accounting, Finance & Taxation“

Es sind noch Plätze frei!

2017 bieten die regionalen Prüfungsorganisationen des GdW jungen Leuten wieder die Chance, sich für ein praxisorientiertes duales Studium und damit für eine Karriere im wohnungswirtschaftlichen Prüfungsbereich zu entscheiden. Der Studiengang wird in Zusammenarbeit mit der EBZ Business School in Bochum angeboten. Nach drei Jahren machen die Studierenden einen Abschluss als „Bachelor of Arts Business Administration“ mit Schwerpunkt „Accounting, Finance and Taxation“ und der Vertiefung Real Estate.

Der Studiengang soll Theorie und Praxis verbinden und allgemeines betriebswirtschaftliches Wissen mit den Schwerpunkten Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung verknüpfen. Die Studiengebühren werden durch die betreuende Prüfungsorganisation übernommen. Eine anschließende Weiterentwicklung zum MBA ist möglich. Im Anschluss an das Studium ist eine Weiterbeschäftigung in den Prüfungsorganisationen des GdW denkbar.

Es gibt teilnehmende Prüfungsorganisationen des GdW in Berlin, Hamburg, Dresden, Düsseldorf, Stuttgart, München und Hannover. Das

Angebot richtet sich an Abiturienten und Personen mit einer ersten abgeschlossenen Ausbildung im kaufmännischen Bereich oder Immobilienbereich.

Bewerbungen mit Lebenslauf, Zeugnissen, einseitigem Motivationsschreiben sowie der Angabe von zwei Wunschstandorten bis zum

15. September 2017 ausschließlich per E-Mail an bewerbung@gdw.de.



Weitere Informationen:

www.gdw-pruefungsverbaende.de oder studium@ebz-bs.de

System-Armaturen

Hygiene und Bedienkomfort

HEWI



System-Armaturen stehen für Qualität. Sie zeichnen sich durch hohen Bedienkomfort, hygienische Gestaltung und dauerhafte Leistungsfähigkeit aus. HEWI System-Armaturen sind konzipiert für den Einsatz in hochfrequentierten Sanitärräumen.





BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE
ZUKUNFTSTHEMEN
IN DER DW

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Aareal Bank



Lutz Freitag

Dr. Axel Viehweger

Andreas Breitner

Maren Kern

Axel Gedaschko

23. Brandenburger-Hof-Gespräch

Bundestagswahl 2017: Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die Politik

Das Jahr 2017 ist ein Superwahljahr: Im Saarland, in Schleswig-Holstein und in Nordrhein-Westfalen haben Landtagswahlen stattgefunden, und am 24. September wird ein neuer Bundestag gewählt. Grund genug, die Erwartungen und Forderungen der Wohnungswirtschaft an die Politik auf den Tisch zu legen. Weit oben auf der Wunschliste der Diskutanten: Verlässlichkeit bei der Gesetzgebung, Berücksichtigung der Belange schrumpfender Regionen und die Schaffung eines eigenständigen Bundesbauministeriums.



Ulrike Silberberg

Lukas Siebenkotten

Lars Ernst

Franz-Bernd Große-Wilde

Thomas Ortmanns

Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Wir brauchen wieder ein starkes Bauministerium

Wenn ich auf den Anfang meiner Zeit als GdW-Präsident vor sechs Jahren zurückblicke, dann hatten wir ständig um Fördermittel zu kämpfen, und schon das Verhindern von Streichungen feierten wir als Erfolg. In dieser Legislaturperiode war die Richtung eine völlig andere. Unterm Strich kann man festhalten, dass es am Geld nicht gefehlt hat. Das lässt sich gut an der Wohnraumförderung festmachen, die von jährlich gut 500 Mio. € auf 1,5 bis 2 Mrd. € erhöht worden ist.



An Geld hat es also zuletzt nicht gemangelt, dafür aber an einem angemessenen Umgang mit gesetzlichen Vorgaben. Um das am Beispiel des Mietrechts aufzuzeigen: Ich hätte mir gewünscht, dass die Politik den Schwerpunkt viel stärker auf die Ursache der steigenden Mieten gelegt und Impulse für den Wohnungsbau gegeben hätte, statt den Mangel zu verwalten. Mit am meisten Kraft gekostet hat die Energieeinsparverordnung (EnEV). Wenn man die Entwicklung der EnEV in dieser Legislaturperiode betrachtet, so stellt man fest, dass sich unterm Strich so gut wie nichts bewegt hat. Damit verbunden war aber ein gewaltiger Aufwand. Hätte man diese Zeit so genutzt, wie es die Verbände und fast alle Bundesländer für richtig gehalten haben, so wären wir heute um Meilen weiter und hätten vielleicht auch manches Problem vermieden, das wir heute im Mietrecht ausfechten müssen.

Was kann in dieser Legislaturperiode noch geschehen? Beim Mieterstrom gibt es Bewegung. Die Städtebauförderung ist ein anderes Thema, bei dem es große Einigkeit gibt. Viele Elemente, die sich beim Stadtbau Ost bewährt haben – insbesondere der Stadtrückbau –, sollten auch im Westen

übernommen werden. In diesem Punkt müssen wir allerdings voraussichtlich auf die nächste Legislaturperiode warten.

Besonders wichtig ist aus meiner Sicht das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, das zu wirklich guten Ergebnissen geführt hat. Diese Ergebnisse müssen so schnell wie möglich umgesetzt werden. Dabei geht es nicht um Parteipolitik, sondern um das Kernthema, wie wir es schaffen, bezahlbar zu bauen und auch den Bestand zu pflegen. Besonders dringend ist es, mit den Bundesländern eine Musterbauordnung abzustimmen.

Welche drei Wünsche habe ich an die Politik? Erstens: Wir brauchen eine Stärkung der Kompetenzen des Bauens in einem einzigen Ministerium. In der jetzigen Konstruktion des Umwelt- und Bauministeriums haben wir erlebt – und das möchte ich nicht Frau Dr. Hendricks persönlich ankreiden –, dass das Ministerium förmlich zerrissen wird von den unterschiedlichen Aufgaben, mit denen es sich zu befassen hat. Hinzu kommt, dass die Zuständigkeiten des Ministeriums richtiggehend zerfleddert wurden. Die Raumordnung wurde dem Verkehrsministerium zugesprochen, während die Energieeffizienz in der Kompetenz des Wirtschaftsministeriums liegt. Wenn wir unsere Themen effektiv vertreten sehen wollen, dann müssen die Zuständigkeiten in einem Ministerium zusammengeführt werden.

Mein zweiter Wunsch bezieht sich darauf, dass momentan vieles ausschließlich unter dem sozialen Gesichtspunkt gesehen wird. Was wir brauchen, ist aber der Dreiklang der Nachhaltigkeit, zu dem der ökonomische, der ökologische und der soziale Aspekt gehören. Wenn einer dieser drei Aspekte vernachlässigt wird – und das passiert im Moment leider laufend –, dann kriegen wir Probleme. Drittens: Der Lackmusest, der uns noch bevorsteht, ist die Integration der zu uns geflüchteten Menschen. Das wird nicht einfach, und es wird eine gewaltige Aufgabe auf Bundesebene sein, diese Integration zu erreichen.

Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor, DMB Deutscher Mieterbund e. V., Berlin

Die Mietspiegel müssen schussfest gemacht werden



In der laufenden Legislaturperiode gibt es Licht und Schatten. Hervorheben möchte ich, dass es gelungen ist, die Kompensationsmittel für die soziale Wohnbauförderung von 519 Mio. € pro Jahr auf 1,5 Mrd. € zu erhöhen. Natürlich hätten wir uns als Mieterbund noch viel mehr gewünscht, aber hier hat man sich in die richtige Richtung auf den Weg gemacht.

Bei anderen Beschlüssen dieser Legislaturperiode habe ich Zweifel, ob sie umsetzbar sind. Ich halte es z.B. für fast unmöglich, bei der Musterbauordnung 16 Bundesländer unter einen Hut zu bringen. Auch bei der Baukostensenkungskommission habe ich ein wenig Skepsis. Ich kann mir kaum vorstellen, dass bei den staatlichen Vorschriften, die ja für einen nicht unerheblichen Teil der Baukosten verantwortlich sind, Abstriche gemacht werden. Kein politischer Verantwortlicher wird es wagen, im umweltrelevanten Bereich oder beim Brandschutz Vorschriften zu reduzieren. Richtig ist allerdings, dass wir in der Wohnungspolitik einen

Paradigmenwechsel erleben. Als ich vor acht Jahren Bundesdirektor beim Mieterbund wurde, fehlte das Bewusstsein völlig, dass in den Ballungsräumen Wohnungen gebaut werden müssen. Das hat sich zum Glück vollkommen geändert.

Beim Mietrecht sind wir ausgesprochen froh darüber, dass das Bestellerprinzip beim Makler eingeführt worden ist und auch recht gut funktioniert. Weniger zufrieden sind wir mit der Mietpreisbremse. Bei ihr gibt es zu viele Ausnahmen, und es ist problematisch, dass der Mieter nicht ermes-sen kann, ob die von ihm verlangte Miete zu hoch ist oder nicht. Dabei werde ich nicht müde zu betonen: Niemand von uns hat jemals behauptet, die Mietpreisbremse schaffe Wohnraum. Die Mietpreisbremse ist ein Dämpfungsinstrument, das nur dann Sinn ergibt, wenn gleichzeitig eine Wohnungsbauoffensive gestartet wird.

Damit komme ich zur Zukunft. Wir wünschen uns in erster Linie, dass die Mitfinanzierung des sozialen Wohnungsbaus durch den Bund auf keinen Fall mit dem Auslaufen der Kompensationsmittel im Jahr 2019 abbricht und dass sie anschließend über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren kontinuierlich auf gleicher Höhe bleibt. Das würde Investitionen in diesem Bereich einen

großen Schub geben. Eine Grundgesetzänderung, die die Zuständigkeit für den sozialen Wohnungsbau wieder dem Bund zuweist, halte ich hingegen für unrealistisch. Deshalb sollten wir besser darüber nachdenken, welche anderen Möglichkeiten es gibt, um einen gewissen Einfluss des Bundes zu erhalten.

Was wir uns ebenfalls wünschen, ist eine weitere Verbesserung des Mietrechts. Die Mietpreisbremse sollte dringend repariert werden. Außerdem brauchen wir endlich eine Regelung im Bereich der energetischen Moderni-

sierung, die die Kosten für die Mieterinnen und Mieter nicht ins Unendliche steigen lässt und sich nicht ausschließlich an den Investitionskosten orientiert.

Außerdem erhoffe ich mir, dass wir die Mietspiegel stärken. Es liegt weder im Interesse der Wohnungswirtschaft noch im Interesse des Mieterbundes, wenn irgendwelche Statistikprofessoren die Mietspiegel zerschießen. Deswegen sollten wir uns zusammensetzen und überlegen, wie wir die Mietspiegel stärken und schussfest machen können.

Maren Kern, Vorstand, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Berlin

Partizipation löst nicht alle Konflikte

Ich möchte von den Erfahrungen in Berlin berichten, wo wir bereits 2016 gewählt haben. Das Ergebnis ist R2G. Die Abkürzung, das dürfte sich mittlerweile herumgesprochen haben, steht für die Regierung aus SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen. Dabei sind die Zuständigkeiten, die früher in einer einzigen Senatsverwaltung gebündelt waren, nunmehr auf nicht weniger als vier Senatsverwaltungen verteilt. Zunächst haben wir die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Das Wort Bauen kommt im Titel dieser Verwaltung nicht mehr vor, was insofern folgerichtig ist, als der Wohnungsbau laut Koalitionsvertrag nicht im Vordergrund steht. Zweitens haben wir das Umweltressort, das jetzt zur Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz gehört. Für die Energiethemen ist die Wirtschaftssenatorin zuständig und der Denkmalschutz ist beim Kultursenator angesiedelt.

Die neue Regierung hat sich im Koalitionsvertrag sehr viel vorgenommen. Nicht weniger als etwa 20 Entwicklungskonzepte sollen erarbeitet werden. Erfreulicherweise wird dabei anerkannt, dass Berlin eine wachsende Stadt ist. Zu erkennen ist aber auch, dass drei für uns relevante Themenkreise in sich teilweise widersprüchlich sind. So heißt es im Koalitionsvertrag, es solle schneller gebaut werden, aber es solle auch mehr Bürgerbeteiligung geben. Ich bin sehr gespannt, wie das strukturiert werden soll. Zweitens



soll mehr gebaut werden, aber mit weniger Bauland. Auch hier muss man mir erst noch erklären, wie das funktionieren soll. Konkret geht es darum, dass der Senat die Planung für die Elisabeth-Aue – das größte Neubaugebiet der Stadt, in dem nach den Vorstellungen des alten Senats 5.000 Wohnungen entstehen sollten – zurückgestellt hat. Es heißt dazu im Koalitionsvertrag, dass durch intelligente Nachverdichtung zusätzlicher

Wohnraum geschaffen werden soll. Wie das konkret geschehen soll, ist offen. Und drittens will unsere neue Regierung zwar günstiger bauen, aber gleichzeitig höhere Auflagen vorschreiben – also noch ein Widerspruch.

Wie ein roter Faden zieht sich das Thema Partizipation durch den Koalitionsvertrag. Partizipation ist unbestritten wichtig, löst aber nicht alle Konflikte, wenn man daran denkt, dass bei Volksabstimmungen 49% dafür und 51% dagegen sein können. Außerdem weckt sie oft auch die zu hohe Erwartung, dass dabei über das Ob und nicht nur über das Wie von Projekten entschieden werden kann. Und es ist bei solchen Beteiligungsprozessen auch nicht sichergestellt, dass dabei die Interessen der gesamten ▶

Ihr kompetenter Komplett-Anbieter für Wohnraumlüftungen



- Technologieführer für Wohnraumlüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung
- 20 Jahre Kompetenz in Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hohe Kompatibilität und Flexibilität der Systeme

- Lösungen für nahezu alle Gebäudetypen und Grundrisse
- Effizienteste Montage durch PLUGGIT-Technologie
- 20 Jahre Nutzerakzeptanz durch geräusch- und zugfreie Funktion

Stadt und nicht nur der jeweiligen Nachbarschaften im Mittelpunkt stehen. Gleichzeitig verzögern sie Bauprojekte oft um mindestens ein Jahr. Es ist deshalb gut, auch weiterhin auf unsere bewährte parlamentarische Demokratie zu setzen, bei der Entscheidungen durch die dazu gewählten politischen Vertreter getroffen werden.

Für problematisch halte ich im Übrigen, dass der Mittelstand im Berliner Koalitionsvertrag nicht vorkommt. Beim Neubau werden ausschließlich die städtischen Gesellschaften in den Fokus gerückt, die das Angebotsproblem in der stark wachsenden Stadt aber nicht alleine lösen können. Dazu brauchen wir auch die Genossenschaften und die privaten Projektentwickler.

Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied, Aareal Bank AG, Wiesbaden

Investoren brauchen Verlässlichkeit und Kontinuität



Wenn man die Leistung der jetzigen Bundesregierung aus Sicht der Investoren und damit auch der Finanzwirtschaft beurteilt, dann ist zunächst die Vielzahl an Regelungen und Gesetzen zu erwähnen, die in den letzten Jahren erlassen worden sind. Dabei geht es nicht darum, ob die einzelne Regelung richtig oder falsch ist. Das Problem liegt vielmehr darin, dass eine solche Vielzahl von Regelungen, die zum Teil auch

noch gegenläufige Effekte haben, für Investitionsunsicherheit sorgt. Investoren brauchen Verlässlichkeit und Kontinuität. Das gilt besonders für die Wohnungswirtschaft, bei der die Investitionen auf lange Zeiträume angelegt sind. Dafür ist eine entsprechend langfristige Kalkulationsgrundlage erforderlich. Wenn Investoren aber das Gefühl haben, die Halbwertszeit eines Gesetzes betrage zwölf Monate, dann ist das für sie problematisch.

Übertüncht worden ist dieses Problem in den letzten Jahren durch das niedrige Zinsniveau und die große Liquidität. Die Fülle an billigem Geld ermöglicht es Investoren, auch solche politischen Forderungen zu erfüllen, die unter Investitionsgesichtspunkten schwierig sind. In dem Augenblick, in dem die Zinsen steigen, wird das ganz schnell in eine andere Richtung gehen. Heute werden ja viele Investitionen getätigt, bei denen die Ren-

dite um die 3% liegt. Wenn eines Tages Bundesanleihen wieder 3% bringen, werden sich viele Investoren überlegen, ob sie weiterhin den mit dem Management einer Immobilie verbundenen Aufwand auf sich nehmen wollen oder nicht doch lieber einfach eine Bundesanleihe erwerben.

Ein zweiter Punkt ist aus Sicht einer finanzierenden Bank, wie das Mietrecht geregelt ist. Bei unseren Finanzierungen wird geprüft, ob die Wohnung so am Markt platziert ist, dass sich dafür dauerhaft Mieter finden lassen. Unser Haus finanziert keine Projekte, die mit übersteigerten Erwartungshaltungen und spekulativen Mietansätzen operieren. Von der Politik wünsche ich mir deshalb, dass sie für verlässliche Rahmenbedingungen sorgt und darauf achtet, dass die Gesetze in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Investoren muss es möglich sein, mit einer Wohnung eine Rendite von 4 oder eher 5% zu erzielen. Das hat nichts mit Wucher zu tun. Je höher aber die Investitionskosten sind, desto schwieriger wird es, mit einem ordentlichen Mietniveau diese 5% zu erzielen.

Hinzu kommt, dass es immer mehr Regelungen für die Kreditvergabe gibt - z.B. bezüglich der makroprudenziellen Steuerung. Damit ist gemeint, dass die Bankenaufsicht eingreifen kann, wenn sie der Meinung ist, dass etwa aufgrund eines andauernden Niedrigzinsumfelds bei gleichzeitig hoher Liquidität eine ungesunde Entwicklung oder eine Blase auf dem Immobilienmarkt droht. Ich sehe darin die Gefahr, dass das in Verbindung mit allen anderen Regelungen eine Abwärtsspirale in Gang setzen könnte. Hier muss sehr genau abgewogen werden.

Andreas Breitner, Verbandsdirektor, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg

Populismus darf nicht den Verstand fressen

Mit unserem Verbandsgebiet sind wir gewissermaßen ein kleines Abbild der Bundesrepublik. Zu uns gehört mit Mecklenburg-Vorpommern ein ostdeutscher Landesverband, mit Hamburg einer der vielleicht westdeutlichsten Wohnungsmärkte und mit Schleswig-Holstein ein Wohnungsmarkt mit einer sehr heterogenen Struktur, der sowohl schrumpfende Regionen wie Dithmarschen als auch boomende Regionen wie den Speckgürtel von Hamburg umfasst. Ein Drittel der Schleswig-Holsteiner wohnen am Hamburger Rand und fühlen sich als Hamburger. Nach Schleswig-Holstein gezogen sind sie nur, weil sie sich in Hamburg kein Eigentum leisten konnten.

Die schleswig-holsteinische Landesregierung hat angekündigt, in den nächsten fünf Jahren 20.000 Wohnungen bauen zu wollen. Gleichzeitig sagt aber der Landesentwicklungsplan, dass die Einwohnerzahl von Schleswig-Holstein nur noch in den nächsten fünf Jahren wachsen wird. Danach werden erst eine Stagnation und dann eine Schrumpfung eintre-



ten. Wozu wir dann jetzt so viele neue Wohnungen brauchen, erschließt sich mir nicht. Meine Sorge als Verbandsvertreter ist, ob wir eigentlich die richtigen Wohnungen an den richtigen Stellen bauen oder ob wir uns in 20 Jahren darüber unterhalten müssen, dass sie an den falschen Stellen entstanden sind.

Im Fall von Hamburg berühren sich Landes- und Bundespolitik. Der Erste Bürgermeister Olaf Scholz ist ein Bundespolitiker, der genau weiß, dass er die Mieterstadt Hamburg nur dann erfolgreich regieren kann, wenn er die Wohnungspolitik an die erste Stelle setzt. Und das ist wichtig, weil Scholz großen bundespolitischen Einfluss hat. An Olaf Scholz führt in der Sozialdemokratie bei der Wohnungspolitik kein Weg vorbei.

In Mecklenburg-Vorpommern schließlich haben wir es mit Regionen zu tun, in denen der Rückbau auf der Agenda steht. Nehmen wir z.B. das Städtchen Strasburg in Landkreis Vorpommern-Greifswald. Der Geschäftsführer des dortigen kommunalen Wohnungsunternehmens hat mir die Entwicklung seines Orts seit der Wende folgendermaßen skizziert: kein Gymnasium mehr, keine Kreisverwaltung mehr, kein Katasteramt mehr, kein Amtsgericht mehr, kein Finanzamt mehr. Die Einwohnerzahl ist von 9.000 auf 4.500 gesunken. Bei den 5-geschossigen Plattenbauten in der Innenstadt sind die beiden obersten Etagen stillgelegt. Auch das ist Realität auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Das führt dazu, dass die

Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern nicht ausreichend Ehrgeiz entwickelt, über Neubau nachzudenken. Dabei gibt es Rostock und andere Städte, die durchaus des Neubaus bedürfen.

Auf Bundesebene erhoffe ich mir, dass Populismus nicht den Verstand frisst, sondern dass wir mit den für uns relevanten Themen unbeschadet durch den Bundestagswahlkampf kommen. Es gibt erste Anzeichen, dass das gelingen kann. Beim Mietrecht, bei dem es immer sehr attraktiv ist, populistische Forderungen zu erheben, müsste sich die jetzige Regierung ja fragen lassen, warum sie nichts umgesetzt hat, wenn sie doch so tolle Vorstellungen hat.

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender, Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Wir benötigen einen zentralen Kümmerer

Aus meiner Sicht sollte sich Politik eigentlich wie ein normales Wirtschaftsunternehmen verhalten. Die Politik muss wegkommen von einem Abteilungsdenken und hinkommen zu einem Geschäftsprozessdenken. Projekte sind mittlerweile immer im Gesamtzusammenhang zu sehen. Wir können nicht mehr Umwelt losgelöst von Energie und von Wirtschaftlichkeit betrachten. Wer z. B. energetisch modernisiert, muss sich fragen, wie sich diese Maßnahmen auf die Wirtschaftlichkeit und auf die Mietbelastung auswirken. Es geht also um Themen wie Verursacherprinzip, Lebenszykluskonzepte und Wirkungszusammenhänge. Das kann nur über Projektteams erfolgen und damit über eine Zentralisierung, die dann auf Projektebene heruntergebrochen wird.



Das gilt nicht nur auf Bundesebene, sondern auch auf kommunaler Ebene. Um das konkret zu machen: Wenn wir als Genossenschaft einen Neubau planen, dann müssen wir zum Liegenschaftsamt, zum Umweltamt, zum Planungsamt, zum Tiefbauamt gehen. Mit jedem Amt haben wir isoliert zu tun, an jeder Stelle müssen wir den Prozess neu aufrollen. Genauso, wie wir auf Bundesebene eine Zentralisierung benötigen, brauchen wir auch auf kommunaler Ebene einen zentralen Kümmerer, der sich den Themen der Wohnungsunternehmen im Gesamtzusammenhang annimmt.

Grundsätzlich müssen wir der Politik vermitteln, dass die Themen eine gewisse Komplexität haben und nicht auf populistische Weise vereinfacht werden dürfen. Es sollte also nicht nur um Themen wie die

Mietpreisbremse gehen, über die sich öffentlich gut diskutieren lässt, sondern auch um andere Herausforderungen: Wie gehen wir damit um, wenn wir aufstocken wollen, wenn wir nachverdichten wollen, wenn wir Bauland neu entwickeln wollen? Dafür brauchen wir politische Unterstützung. Letztlich brauchen wir also mutige Politiker, die auch mal eine unbequeme Position vertreten und so vielleicht sogar an Glaubwürdigkeit gewinnen. Von daher sind wir in Nordrhein-Westfalen froh, dass Bauminister Michael Groschek durchaus mal auf den Tisch haut.

Wichtig für uns ist auch die Professionalisierung. Nehmen wir das Beispiel Building Information Modeling (BIM): Die Wohnungsunternehmen und die Architekten beschäftigen sich damit, aber für die Verwaltung muss man die Pläne dann eben doch wieder ausdrucken und vorbeibringen. Deshalb sollte die Bundespolitik die Frage der beruflichen Qualifizierung angehen. Wir müssen Bildung und Weiterbildung ganz anders denken, weil sich die Berufsbilder verändern und verstärkt Querschnittsdenken gefragt ist.

Außerdem brauchen wir bei Lärmschutz, Brandschutz und Verkehrssicherheit eine Lösungsorientierung statt einer Problemorientierung. Es hilft uns nichts, wenn jeder Bedenkenträger ist und aufzeigt, wieso man etwas nicht machen kann. Wir brauchen Leute, die uns unterstützen, so dass wir zusätzliche Wohnungen schaffen können.

Letzter Punkt: Wir brauchen auf lokaler Ebene eine gewisse Flexibilität, um den örtlichen Besonderheiten mit passgenauen Lösungen begegnen zu können. Ich finde deshalb Ansätze wie die kommunalen Handlungskonzepte toll, bei denen Unternehmen gemeinsam mit den Städten Entwicklungspläne für Quartiere entwickeln, die zwar einen gewissen Rahmen vorgeben, aber doch sehr flexibel sind. Das sind Wege, auf denen wir vor Ort eine ganze Menge bewegen können.

Dr. Axel Viehweger, Vorstand, Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), Dresden

Die Endstation politischen Handelns ist die Wohnung

Mich ärgert, dass Politiker zurzeit unglaublich populistisch vorgehen. Vielen Politikern heiligt der kurzfristige Erfolg jedes Mittel. Was in zehn Jahren ist, ist ihnen vollkommen egal. Konkret merken wir das beim sozialen Wohnungsbau. Vor Jahren haben wir in Sachsen vorgeschlagen, Wohnungsgenossenschaften zu Vorzugskonditionen Grundstücke zu

übertragen, so dass die Genossenschaften darauf günstige Wohnungen bauen können - ohne öffentliche Förderung, die es damals in Sachsen für den Neubau gar nicht gab. Diesen Vorschlag hat Rot-Rot-Grün in Dresden abgelehnt, weil sie lieber eine neue städtische Wohnungsbau-gesellschaft, eine neue Woba, wollten. Diese Woba existiert heute ►

immer noch nicht, während wir seither wahrscheinlich 500 oder 600 Wohnungen gebaut hätten. Inzwischen fördert der Freistaat Sachsen den Bau von Sozialwohnungen, wobei die Richtlinie nur auf Wohngeldempfänger, Arbeitslose und Hartz-IV-Empfänger abstellt. Sozial definiere ich anders. Die Mietbindung ist auf 15 Jahre festgesetzt. Was danach kommt, weiß keiner. Das ist für uns ein großes Problem, um das sich die Politik nicht kümmert – nach dem Motto: Nach mir die Sintflut.

Die Endstation politischen Handelns ist die Wohnung. Klimaschutz, Breitbandversorgung, ambulante Versorgung, günstige Mieten, Daseinsvorsorge im ländlichen Raum – das sind Themen, die zwar unterschiedliche Ministerien betreffen, die aber alle in der Wohnung ankommen. Viele dieser Themen sind Bundesangelegenheit. Das gilt besonders für den Stadtbau, für den wir weiterhin Förderung in Größenordnungen brauchen. Unsere Kollegen in den alten Bundesländern brauchen sie möglicherweise weniger. Aber ihnen sage ich: Auch ihr werdet diese Förderung noch brauchen, denn die Zuwanderung wird sich auf die großen Städte konzentrieren. Die Flüchtlinge werden nicht in den Kleinstädten bleiben, wo viele Wohnungen leer stehen. Deshalb müssen wir darüber reden, wie wir die Schrumpfung gestalten.

Das zweite große Thema ist die Energie. Gerade im ländlichen Raum ist es wichtig, eine vernünftige Nahwärmeversorgung mit Mieterstrom zu realisieren, um die Betriebskosten in Grenzen zu halten. Nur wenn uns

das gelingt, haben wir den nötigen Spielraum für die energetische Modernisierung. Denn das Wohnbudget der Menschen in Sachsen ist bei einem durchschnittlichen Bruttohaushaltseinkommen von 25.000 € begrenzt.

Drittes Großthema ist alles, was mit der Wohnung als Gesundheitsstandort und dem Wohnen im Alter zusammenhängt. Von unseren Mitgliedern haben wir einen eindeutigen Auftrag erhalten: Sie wollen in ihrer Wohnung alt werden. Um das zu erreichen, haben wir zwei konkrete Vorschläge an die Gesundheitswirtschaft.

Zum einen schlagen wir vor, den Katalog der Pflegekassen zu Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen zu aktualisieren (4.000 €). Wir möchten z.B., dass auch Maßnahmen zur Sturzprävention sowie ein automatischer Strom- und Wasserstopp bezuschusst werden. Zum Zweiten wollen wir die Krankenkassen dazu bewegen, dass sie ihre Kataloge auf den neuesten Stand bringen und beispielsweise nicht nur Geld für den Notfallknopf geben, sondern auch für den Bewegungsmelder, der um Hilfe ruft, wenn der Bewohner das selbst nicht mehr kann. Solche Veränderungen auf Bundesebene wären für uns sehr hilfreich.



Lars Ernst, Group Managing Director Business Consulting & Services, Aareal Bank AG, Wiesbaden

Die Bundespolitik muss die ländlichen Regionen stärken

Mit Blick auf Berlin und andere Großstädte ist festzuhalten, dass die kommunalen Gesellschaften in den letzten Jahren eine Herkulesaufgabe geleistet haben. Aufgrund ihrer Nähe zur Politik mussten sie wieder in den Neubau einsteigen und dabei quasi von null auf hundert beschleunigen.

Diese Aufgabe haben sie mit Bravour erfüllt, vor allem wenn man berücksichtigt, dass die Politik nicht nur den Bau von Wohnungen fordert, sondern dass diese Wohnungen auch noch sozialverträglich, schön, günstig, auf dem höchsten energetischen Standard und nach den neusten Regeln der Technologie ausgestattet sein sollen. Dieser Herausforderung werden sich die Gesellschaften auch in Zukunft stellen müssen. Das gilt besonders für Berlin, wo der neue Senat beim Neubau sehr stark die kommunalen Gesellschaften in die Pflicht nimmt und die privaten Unternehmen in diesem Zusammenhang nicht einmal erwähnt.

Ich bin hingegen überzeugt, dass die Politik nicht nur an ihre kommunalen Gesellschaften denken, sondern über den Tellerrand hinausschauen sollte. Weil in den Großstädten kaum mehr Neubauflächen zu finden sind, muss die Politik das Thema Region ansprechen. In Berlin z. B. heißt das, Brandenburg einzubeziehen. Wie kann es gelingen, Regionen wieder attraktiver zu machen? Z. B. dadurch, dass die Umlandgemeinden an S-Bahn und U-Bahn angebunden werden und so diese Gemeinden als Wohnort attraktiver werden.

Allerdings muss man dabei darauf achten, dass die Infrastruktur nachzieht, dass also genügend Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten entstehen. Die kommunalen Gesellschaften sind meines Erachtens gefordert,



diese Entwicklung mit voranzubringen und zu zeigen, dass sie auch in den außerhalb der Hotspots befindlichen Regionen Verantwortung übernehmen können.

Dabei agieren die kommunalen Gesellschaften in einem komplexen Spannungsfeld. In den Jahren, bevor die Neubauthematik in den Vordergrund getreten ist, sind sie wirtschaftlich gesundet. Vor dem Hintergrund der heutigen Herausforderungen stellt sich die Frage, ob jetzt möglicherweise die Eigenkapitalquote und damit die zukünftige Ertragskraft gefährdet werden. Denn die Neubaumaßnahmen müssen ja irgendwie finanziert werden. Eigenkapital ist aber ein knappes Gut, und die Politik ist in der Regel nicht bereit, zusätzliches Eigenkapital einzubringen. Deshalb muss darauf geachtet werden, dass die langfristige Nachhaltigkeit und Ertragskraft der kommunalen Gesellschaften gewährleistet bleiben. Wohnimmobilien sind ein langfristiges Investitionsgut. Genau deswegen müssen wir von der Politik fordern, nicht nur in Legislaturperioden zu denken.

Auch von der Bundespolitik müssen wir fordern, die ländlichen Regionen zu stärken. Denn ein Land entwickelt seine Attraktivität nicht ausschließlich über seine großen Städte. Da sehe ich einen großen Nachholbedarf. Wenn die ländlichen Regionen z. B. am Megatrend Digitalisierung nicht teilnehmen, schneiden wir sie von der Zukunft ab. Den ländlichen Raum wieder attraktiv zu machen, bedeutet übrigens vielleicht auch, ein Stück weit die Städte weniger attraktiv zu machen.

Weiter geht es mit der Diskussion



23. Brandenburger-Hof-Gespräch

Streit um die neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Im Mittelpunkt der Debatte stand die Diskussion über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Dabei gerieten Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten und die Vertreter der Wohnungswirtschaft hart aneinander – um sich dann schließlich doch wieder anzunähern.

Lutz Freitag: Ich begrüße Sie zum 23. Brandenburger-Hof-Gespräch. Dieses Mal vertrete ich Jürgen Steinert, der leider aus gesundheitlichen Gründen die Moderation nicht übernehmen kann. Bei der nächsten Gesprächsrunde ist er dann wieder der Moderator. 2017 ist Wahljahr. Am 24. September wird der Bundestag gewählt und im Saarland, in Schleswig-

„Die Basis für die Investitionsentscheidungen sind morgen möglicherweise Schall und Rauch.“

Lars Ernst

Holstein und in Nordrhein-Westfalen haben die Wahlen auf Landesebene bereits stattgefunden. Von daher ist es kein Wunder, dass das Thema dieses Brandenburger-Hof-Gesprächs „Bundestagswahl 2017: Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die Politik“ lautet. Man könnte auch formulieren: Forderungen der Wohnungswirtschaft an die Politik.

Aus meiner Sicht haben wir in diesem Jahrzehnt einen politischen Paradigmenwechsel erlebt. Zwischen 2001 bis 2010 wurde die Wohnung hauptsächlich als Wirtschaftsgut wahrgenommen. Der Mainstream war, öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen in Frage zu stellen und auch zu verkaufen. Es herrschte die Auffassung vor, es sei alles gebaut und man brauche keine besonderen Neubauaktivitäten mehr. Der Leerstand in Ostdeutschland beherrschte die stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Debatte.

In diesem Jahrzehnt orientiert sich der politische Mainstream hingegen an den Hotspots. Etwa 35 wachsende Städte bestimmen die Sichtweise der Politik, während die Probleme von Regionen, die unter wieder zunehmendem Bevölkerungsschwund leiden, vernachlässigt werden. Hinzu kommt: Die Wohnung wird jetzt viel stärker als Sozialgut und kaum noch als Wirtschaftsgut

gesehen. Dieses politische Wechselbad tut der Bewirtschaftung der Wohnimmobilie und dem Neubau nicht gut.

Der Umgang mit Gebäuden muss sich an deren Lebenszyklen und nicht an kurzfristigen politischen Veränderungen orientieren. Deshalb geht meine erste Frage an Herrn Ernst. Anfang des Jahres gab es im Berliner Senat Überlegungen, rechtlich verbindliche Mieterhöhungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften rückgängig machen zu wollen. Sie waren zehn Jahre Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Wie hätten Sie auf dieses Ansinnen reagiert?

Lars Ernst: Ich würde gern antworten, dass unternehmerisches Handeln auch in den kommunalen Gesellschaften die Leitlinie sein sollte. Allerdings ist das eine Wunschvorstellung, die sich aus nachvollziehbaren Gründen nicht unein-

geschränkt realisieren lässt. Der Gesellschafter hat nun einmal einen politischen Willen und eine kommunale Gesellschaft ist gefordert, weisungsbunden zu handeln. Trotzdem setzt der Berliner Senat ein falsches Signal. Sein Beschluss widerspricht der Grundforderung nach nachhaltigem, vertrauenswürdigen und belastbarem Handeln. Die Mieterhöhungen, um die es geht, wurden ja völlig korrekt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der Vereinbarungen mit dem Senat beschlossen. Damit signalisiert die Politik, dass alles, was heute gesagt wird, morgen wieder ganz anders sein kann. Die Basis für die Investitionsentscheidungen sind morgen also möglicherweise Schall und Rauch.

Lutz Freitag: Das unterstreicht die unterschiedlichen Zeithorizonte, an denen sich Politik und Wohnungswirtschaft orientieren. Die Politik ist auf Legislaturperioden festgelegt, die Wohnungsunternehmen hingegen auf den Lebenszyklus der Immobilien. Lorient hätte vermutlich gesagt: ►





Wohnung und Politik passen einfach nicht zusammen. In diesem Zusammenhang: Wie stehen Sie zu der von Axel Gedaschko erhobenen Forderung, wieder ein eigenständiges Bauministerium zu schaffen?

Franz-Bernd Große-Wilde: Ich bin definitiv dafür, dass es wieder ein Bundesbauministerium gibt. Vielleicht würde man es am besten Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsministerium nennen. Dann wären sowohl der Neubau als auch die Bestandsbewirtschaftung und die Infrastrukturentwicklung abgedeckt.

Lukas Siebenkotten: Ich gebe zu, dass ich dafür war, das Bauen aus dem Verkehrsministerium herauszulösen, und das Zusammengehen mit dem Umweltressort gar nicht so schlimm fand. Meine Hoffnung war, dass man dann die Widersprüche gleich in einem Ministerium hätte und so eine gute Lösung finden würde. Das hat leider nicht so richtig funktioniert, weil die Beschlüsse nicht von Kompromissen geprägt waren, sondern der Umweltaspekt überwog. Auf jeden Fall ergibt es keinen Sinn, wenn die Belange, die das Wohnen

und Bauen betreffen, auf drei verschiedene Ministerien verteilt sind, die dann auch noch unterschiedliche Parteifarben haben.

Maren Kern: Wenn es denn wieder ein solches Bundesbauministerium gäbe, würde ich mir von ihm wünschen, dass es besser mit der Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung umgehen würde.

Herr Viehweger und Herr Ernst haben zu recht darauf hingewiesen, dass die Diskussion sich immer um die Wachstumsräume dreht. Dass wir auch schrumpfende Regionen haben, wird völlig vernachlässigt. Wichtig ist es zudem, eine verlässliche Infrastruktur aufzubauen. Es reicht nicht, Wohnungen zu errichten; es braucht auch eine gute Verkehrsanbindung und eine ausgebaute soziale und Bildungsinfrastruktur, also Kitas und Schulen.

Lutz Freitag: Herr Siebenkotten, wird die Diskussion um die neue Wohnungsgemeinnützigkeit im Bundestagswahlkampf eine große Rolle spielen?

Lukas Siebenkotten: Ich kann momentan nicht beurteilen, wie intensiv sich die Parteien dieses

Themas annehmen werden. Ich persönlich verstehe ohnehin die zum Teil sehr heftige Abwehrhaltung gegen die neue Wohnungsgemeinnützigkeit nicht. Keine politisch relevante Kraft will die neue Gemeinnützigkeit verpflichtend einführen. Wenn man sich überlegt, ob man Elemente der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit wieder aufgreift, so ist das nicht mehr als eine Möglichkeit, von der die Unternehmen Gebrauch machen können, aber keineswegs müssen. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist das ein richtiger Ansatz. Deshalb betrachte ich dieses Thema viel entspannter, als das der GdW tut, und sage: Lasst uns doch einmal gucken, ob man nicht positive Elemente dessen, was es früher gegeben hat, aufgreifen und daraus eine neue Gemeinwohlorientierung schaffen kann. Und das wohlgernekt ohne Zwang. Wäre es nicht klüger, wenn die Wohnungswirtschaft und insbesondere der GdW sich an die Spitze der Bewegung setzen und sich mit der Frage beschäftigen würden, wie sich das vernünftig gestalten lässt, anstatt immer nur die Abwehrtafel hochzuhalten?

Lutz Freitag: Der Deutsche Mieterbund scheint das Thema also nicht anheizen zu wollen?

Lukas Siebenkotten: Wir werden es nicht zu einem Hauptwahlkampfthema machen, aber wir bestimmen nicht den Wahlkampf. Für sehr sinnvoll würden wir es allerdings halten, wenn die Frage, wie sich genügend bezahlbarer Wohnraum schaffen und erhalten lässt, im Wahlkampf eine sehr prominente Rolle spielen würde.

Maren Kern: Lieber Herr Siebenkotten, ich würde die neue Wohnungsgemeinnützigkeit ja gerne entspannt betrachten. Aber in Berlin sind wir nun mal so etwas wie das Experimentierfeld der Politik. Und Sie wissen doch, wer die beiden Studien über die Wohnungsgemeinnützigkeit verfasst hat. Die Studie im Auftrag der Partei Die Linke stammt von Dr. Andrej Holm, jetzt Berater der Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus. Und die Studie für Bündnis 90/Die Grünen ist von Jan Kuhnert,



Maren Kern



Andreas Breitner



Lars Ernst



Franz-Bernd Große-Wilde



Dr. Axel Viehweger



Thomas Ortmanns

Vorstandsmitglied der neu geschaffenen Anstalt des öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“, die die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen beraten soll.

Deshalb sehe ich eine große Wahrscheinlichkeit, dass der Gesellschafter, also das Land Berlin, die Wohnungsgemeinnützigkeit verpflichtend einführt, sobald er die Möglichkeit dazu hat. Und ich vermute, dass viele andere Bundesländer diesem Vorbild folgen würden.

Auch vom BBU dazu beauftragte Gutachten haben aber nochmal sehr deutlich gemacht, dass eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit nicht nur in Konflikt mit EU-Recht geraten könnte, sondern vor allem als Folge das Entstehen neuer sozialer Brennpunkte und die erhebliche Schwächung der wirtschaftlichen und sozialen Leistungskraft der betroffenen Unternehmen drohen. Und dabei kann ich nicht erkennen, was eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mehr leisten könnte als das, was die soziale Wohnungswirtschaft schon heute für bezahlbares Wohnen, gute Nachbarschaften und soziales Engagement leistet.

Lutz Freitag: Herr Ortmanns, wie würdensich denn die Restriktionen einer neuen Gemeinnützigkeit auf die Finanzierung eines Wohnungsunternehmens auswirken?

Thomas Ortmanns: Die Bewertung stellt immer auf die nachhaltig erzielbaren Mieten ab. In dem Augenblick, in dem in die Mieten eingegriffen wird, wirkt sich das natürlich auf die Bewertung und damit auch auf die Kreditspielräume aus. Der Bewerter berücksichtigt die Mietbegrenzung und die anderen Anforderungen der Gemeinnützigkeit und rechnet dann dagegen, inwieweit das Unternehmen trotzdem in der Lage ist, die notwendigen Investitionen aus eigener Kraft zu leisten.

Oftmals kommt bei einer Bewertung heraus, dass das Unternehmen dazu nicht mehr vollumfänglich in der Lage sein wird, weil die Begrenzungen dazu führen, dass die Investitions- und Finanzierungskraft des Unternehmens nicht mehr gegeben ist.

Das würde mit Sicherheit zu Bewertungsabschlüssen führen. Aus meiner Sicht soll sich der Staat auf die notwendigen Rahmenbedingungen konzentrieren und dafür sorgen, dass es keine Ausschläge und keine Unwuchten im System gibt. Über die These, dass der Staat der bessere Unternehmer ist, lässt sich trefflich diskutieren. Den meisten hier am Tisch dürften sicherlich einige Beispiele einfallen, in denen sich der Staat direkt oder indirekt als Unternehmer versucht hat, ohne dabei wirklich erfolgreich zu sein.

Lutz Freitag: Bedeutet das, dass Sie gegen kommunale Wohnungsunternehmen sind?

„Was die angebliche Freiwilligkeit der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit betrifft, so handelt es sich um eine Scheinfreiwilligkeit.“

Axel Gedaschko

Thomas Ortmanns: Nein. Ich sage nicht, dass der Staat nicht Eigentümer sein darf oder nicht Rahmenbedingungen schaffen darf. Problematisch wird es, wenn der Staat direkt in die Geschäftspolitik von Unternehmen eingreift.

Axel Gedaschko: Ich möchte erläutern, warum der GdW mit einer besonderen Inbrunst versucht, den aufkeimenden Funken der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit im Keim zu ersticken. Wir nehmen die erwähnten Studien der Linken und von Bündnis 90/Die Grünen sehr ernst. Denn es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass man klüger beraten ist, solche Papiere rechtzeitig zu studieren, als sich später durch Ergebnisse überraschen zu lassen. Diese Papiere sagen: Wir brauchen ein komplett neues System, weil wir in Deutschland ein Marktversagen haben. Das ist falsch. Wir haben kein Marktversagen! Es muss jedem klar sein: Da geht es nicht um eine andere Wohnungspolitik, es geht um eine andere Gesellschaft.

Was die angebliche Freiwilligkeit der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit betrifft, so handelt es sich

um eine Scheinfreiwilligkeit. Wenn man diese Papiere liest, wird klar, dass Förderung, Vergabe von Grundstücken und Zinsverbilligung künftig ohne Ausnahme den Gemeinnützigen zugute kommen sollen. Man hätte dann also zwei Klassen von Gesellschaften: Diejenigen, die gemeinnützig sind, werden vorrangig bedient werden; diejenigen aber, die normal am Markt agieren, werden es schwer haben, in Gebieten Neubau zu realisieren, in denen dafür Förderung nötig ist.

Es wird uns vorgeworfen, wir würden zu wenig sozialen Wohnraum bauen. Dieser Vorwurf schlägt dem Fass den Boden aus und deshalb sind wir an der Stelle auch extrem angefasst. Denn es ist die

Politik, die uns nicht das dafür nötige Geld gibt und die sich in den vergangenen Jahren nicht um die soziale Wohnraumversorgung gekümmert hat! Nein, wir haben kein Marktversagen, sondern ein Politikversagen, ja sogar ein Staatsversagen.

Das Allerschlimmste für mich ist aber – Frau Kern hat es bereits angesprochen – Folgendes: Wir würden sehenden Auges die Durchmischung der Quartiere, die oberstes Gebot ist für funktionierende Stadtteile, aufgeben.

Das würde automatisch dazu führen, dass wir wieder eine Ansammlung von Mühseligen und Beladenen an einem Fleck hätten. Es hat Millionen, wenn nicht Milliarden Euro gekostet, um die Probleme zu lösen, die uns die alte, verfehlte Strukturpolitik eingebrockt hat. Sehenden Auges diesen Fehler noch einmal zu machen – damit habe ich wirklich ein Problem.

Lutz Freitag: Herr Breitner, wird es irgendwann einen Trailer beim NDR geben mit den Slogan „Das Beste am Norden sind seine gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“? ▶



Axel Gedaschko



Lukas Siebenkotten (r.)

Andreas Breitner: Ich halte die neue Gemeinnützigkeit für überflüssig, und ich hoffe, dass dieser Kelch im Bundestagswahlkampf an uns vorübergehen wird. Ich halte auch wenig von der Grundhaltung, die ich bei Ihnen, Herr Siebenkotten, heraushöre, nämlich: Lasst es uns doch mal versuchen, das wäre doch ein Experiment wert. Unsere Branche, die über Generationen wirtschaftet, verträgt keine politischen Experimente. Hinzu kommt ein zweiter Punkt: Wir haben im Frühjahr in Hamburg eine Mietanalyse vorgestellt, die von allen wichtigen Wohnungsverbänden in Auftrag gegeben wurde. Diese Auswertung dokumentiert, dass wir nicht nur die Guten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind, sondern sogar die Superguten. Wenn jetzt die Politik kommt und sagt, dass sie mit der Leistung der Superguten nicht zufrieden ist und sich etwas noch Besseres wünscht, dann wirkt das auf unsere Mitglieder demotivierend. Und das führt dazu, dass sich diese nicht mehr am Neubau beteiligen. Sie müssen ja nicht zwingend bauen, sondern machen das aus sozialer Verantwortung. Es braucht ein Klima, das motiviert und fördert. Deshalb sage ich mit Konrad Adenauer: keine Experimente.

Lutz Freitag: Das Beste am Norden ist also die nachhaltige Wohnungswirtschaft.

Dr. Axel Viehweger: Mich stört an der Diskussion um die neue Wohnungsgemeinnützigkeit zweierlei. Zum einen bedeutet die Forderung nach einer solchen Gemeinnützigkeit nichts anderes, als dass wir bisher asozial gewirtschaftet haben. Sonst bräuchte es ja keine Neuerung. Zum anderen - vielleicht, weil ich hier in der Runde der einzige Ossi bin - erinnert mich die Forderung schon sehr an die Kommunale Wohnungsverwaltung der DDR. Wenn ich dann noch merke, dass es dem zuständigen Staatssekretär in Thüringen vollkommen egal ist, ob in zehn Jahren noch Geld da ist oder nicht, dann geht mir die Hutschnur hoch. Diese Leute scheinen der Ansicht zu sein, es brauche kein Eigenkapital und das Geld regne schon irgendwie als Manna vom Himmel.

Lukas Siebenkotten: Moment mal. Ich habe das Gefühl, dass Sie gerade einen Popanz aufbauen. Auch ich bin absolut dagegen, die Wohnungsgemeinnützigkeit vorzuschreiben. Aber wo gibt es denn einen einzigen seriösen Politiker, der die

Auffassung vertritt, es müsse zwangsweise Gemeinnützigkeit eingeführt werden?!

Maren Kern: Herr Siebenkotten, ich kann Ihre Position ja verstehen, und Sie haben auch recht, dass man die Politik nicht immer gleich angehen soll. Aber wir alle in der Runde haben ein Erfahrungswissen.

Und dieses Erfahrungswissen besagt, dass öffentliche Unternehmen immer die Ersten sind, die neue politische Vorgaben experimentell umsetzen müssen. Ich könnte Ihnen hierfür eine ganze Reihe von Beispielen geben. Dabei sind unsere Unternehmen als nachhaltige Bestandsbewirtschafter doch schon die Mietpreisdämpfer, Mietwohnungsbauer und Kiezstabilisierer.

Lutz Freitag: Das ist die besondere Situation der kommunalen Unternehmen: Sie stehen auf der einen Seite von außen aufgrund der politischen Rahmenbedingungen unter Druck, auf der anderen Seite von innen über politische Vorgaben des Gesellschafters. Das macht ihre Arbeit nicht einfach. Aber auch Genossenschaften und private Wohnungsunternehmen werden von veränderten Rahmenbedingungen stark betroffen.

Andreas Breitner: Wenn wir die Sache genauer betrachten, so stellen wir fest, dass sich die Unternehmen eigentlich erst seit Aufhebung der Gemeinnützigkeit im Jahr 1989 im aktiven Sinne gemeinnützig verhalten. Genossenschaften beispielsweise konnten erst nach dieser Abschaffung ihre Charakteristika zum Ausdruck bringen und damit gemeinnützig wirken. Das Schlagwort von der Gemeinnützigkeit zeichnet also ein Idealbild, das derjenige, der nicht vom Fach ist, nicht durchschauen kann, und wertet gleichzeitig Modelle ab, die eine viel bessere Wirkung im Sinne von (Gemein)sinn haben.

Lutz Freitag: Wer die Wirtschaftlichkeit nicht respektiert, der schadet gerade den ärmeren Schichten der Bevölkerung. Sie sind in besonderer Weise darauf angewiesen, dass Wohnungsunternehmen wirtschaftlich handeln. Verschwendung können sich nur Reiche leisten.

Axel Gedaschko: Jetzt muss ich aber doch dem armen Lukas Siebenkotten etwas zur Seite stehen. Vielleicht sollten wir wegkommen von diesem Begriff der Gemeinnützigkeit, der als Kampfinstrument verstanden wird, und gemeinsam darüber sprechen, wie wir eine sozial orientierte Wohnungspolitik in Deutschland erreichen, wie sie auch in unserem Interesse liegt. Dann hätten wir eine ganz andere Diskussion.



Lukas Siebenkotten: Ich gebe Ihnen ja recht, Herr Gedaschko: Natürlich liegt kein Marktversagen vor. Aber Tatsache ist, dass die Anzahl der bezahlbaren Wohnungen nicht der Zahl entspricht, die wir eigentlich benötigen. In bestimmten Gegenden - keineswegs überall - fehlt es an genügend bezahlbarem Wohnraum. Man sollte darüber nachdenken, wie man diesem Problem vernünftig begegnet. Vor diesem Hintergrund ist die Idee der neuen Gemeinnützigkeit entstanden. Wir können gerne gemeinsam darüber nachdenken, wie wir das Ziel auf andere Weise erreichen, ohne es neue Gemeinnützigkeit zu nennen, sondern vielleicht Gemeinwohlorientierung.

Deswegen noch einmal mein Appell: Überlegt euch, positive Gegenargumente zu formulieren! Das finde ich besser, als nur ein rotes Schild hochzuhalten.

Lutz Freitag: Letztlich geht es darum, für die Haushalte mit geringer Kaufkraft Wohnungen zu wesentlich geringeren Mieten auf dem Markt anzubieten als nach den gesamten Bau- und Finanzierungskosten eigentlich verlangt werden müssten. Wenn man das erreichen will, muss der

Staat subventionieren. Um die Debatte über die neue Gemeinnützigkeit zu entspannen, sollte man darauf hinweisen, dass es bereits ein starkes Engagement von Genossenschaften, kommunalen Unternehmen und auch einer Reihe nachhaltig wirtschaftender privater Unternehmen gibt, die den Aspekt der Nachhaltigkeit und der Gemeinwohlorientierung im Fokus haben.

Thomas Ortmanns: Ich bin froh, dass Sie auch die verantwortungsbewussten privaten Unternehmen erwähnen. Diejenigen, die Mieten und Grundstückspreise spekulativ treiben, sind nicht diejenigen Unternehmen, die ihre Rendite aus den laufenden Einnahmen erwirtschaften, sondern die exit-orientierten Investoren, die den größten Teil des Ertrages aus dem Wiederverkauf erwarten. Diesen Investoren sind Langfristigkeit und Nach-

haltigkeit nicht so wichtig. Aber diejenigen Investoren, die über 15 oder 20 Jahre stabile Einnahmen aus der Wohnimmobilie haben wollen, haben ein ureigenes Interesse daran, mit Immobilie und Mietern pfleglich umzugehen.

Lutz Freitag: Warum kann man nicht Unternehmen, die sich in besonderer Weise für die Entwicklung der Stadt und der Quartiere engagieren, belohnen und so Anreize setzen, dass sich noch mehr Unternehmen für Stadtentwicklung und Integration einsetzen? Das wäre aus meiner Sicht zielführender als die systemverändernde neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

Wir sind am Schluss einer sehr spannenden und lebhaften Diskussion angekommen, für die ich mich bei allen Experten am Tisch sehr herzlich bedanke. ■

„Auch ich bin absolut dagegen, die Wohnungsgemeinnützigkeit vorzuschreiben. Aber wo gibt es denn einen einzigen seriösen Politiker, der die Auffassung vertritt, es müsse zwangsweise Gemeinnützigkeit eingeführt werden?“

Lukas Siebenkotten

ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

JETZT BERATEN LASSEN!

DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: www.telekom.de/einfach-umschalten



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Bilanzielle Behandlung von ERP-Software im Rahmen der Umstellung – Aktivierung oder Aufwand?

Die Umstellung auf eine neue Rechnungslegungssoftware (ERP-System) stellt für viele Wohnungsunternehmen eine große Herausforderung dar, zumal mit der Entscheidung meistens auch weitreichende Veränderungen in den Prozessabläufen verbunden sind. Der folgende Artikel beschäftigt sich mit der handelsbilanziellen Behandlung der Kosten für die ERP-Systemumstellung.



WP/RA/StB Claudia Brünner-Grötsch
Vorstand beim VdW südwest
Frankfurt am Main



WP Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft,
Rechnungslegung und Förderung,
GdW
Vorstand GdW Revision AG
Berlin

Die Gründe für die Umstellung auf ein neues ERP-System sind vielfältig. Oftmals erfüllt die alte Software nicht mehr die notwendigen unternehmensinternen Anforderungen. Daneben spielen der technische Fortschritt, eine bessere Performance und Kostengesichtspunkte eine wesentliche Rolle im Auswahlprozess. Da das ERP-System i. d. R. über einen sehr langen Zeitraum (zehn Jahre und mehr) genutzt wird, sollte der Auswahlprozess¹ gut vorbereitet sein. Eine weitere Entscheidung, die das Wohnungsunternehmen im Vorfeld der Umstellung treffen muss, ist die Frage, ob die künftige Software auf den Rechnern des Unternehmens (Kauf von Lizenzen) oder in einer Cloud-Lösung (Service-Vertrag) betrieben werden soll.

b) das Wohnungsunternehmen erwirbt im Rahmen eines Software as a Service Vertrags (SaaS) ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht an der Software.

In Abhängigkeit davon, für welches Modell es sich entscheidet, ergeben sich unterschiedliche Fragestellungen für die bilanzielle Behandlung der Kosten für die neue Software und den Kosten der Umstellung.

Definition und Klassifizierung von Software

Bei der Klassifizierung von Software für bilanzielle Zwecke ist grundsätzlich zwischen Firmware, Systemsoftware und Anwendungssoftware zu unterscheiden²:

me, die die Ressourcen des Computers verwalten, Programmabläufe steuern und Befehle der Benutzer ausführen, aber unmittelbar keiner konkreten praktischen Anwendung dienen.

- Anwendungssoftware ist der Oberbegriff für alle Programme, die die Datenverarbeitungsaufgaben des Anwenders lösen. Bei der Anwendungssoftware lassen sich Individual- und Standardsoftware unterscheiden. Während Individualsoftware ausschließlich für die Bedürfnisse eines bestimmten Anwenders individuell entwickelt wird, ist Standardsoftware für den Einsatz bei einer Vielzahl von Anwendern konzipiert.

Wird die Software als System- oder Anwendungssoftware klassifiziert, ist diese aufgrund ihrer selbstständigen Verwertbarkeit grundsätzlich losgelöst von der Hardware als immaterielle Vermögensgegenstände zu bilanzieren. Durch das Installieren der Software verliert diese nicht ihre Eigenschaft als selbstständiger Vermögensgegenstand, da sie jederzeit modifiziert und ausgetauscht werden könnte. Dagegen ist Firmware als unselbstständiger Teil der Hardware zusammen mit dieser im Sachanlagevermögen zu aktivieren.

Bilanzierung von Individualsoftware

Ein Herstellungsvorgang mit der Folge der Möglichkeit zur Ausübung des Aktivierungswahlrechts (vgl. Abb. 1) liegt vor, wenn Individualsoftware vom Softwareanwender unter Einsatz seiner eigenen materiellen und personellen Ressourcen selbst geschaffen wird (Eigenherstellung). Erfolgt die Herstellung der Software im Rahmen eines vom Softwareanwender mit einem Softwareanbieter geschlossenen Dienstvertrags, liegt gleich-

Definition Cloud Computing: Unter Cloud Computing wird allgemein eine Form der Bereitstellung von gemeinsam nutzbaren IT-Leistungen durch nicht fest zugeordnete IT-Ressourcen über Netze verstanden.

In der Praxis können zwei Vertragstypen unterschieden werden:

- a) Wohnungsunternehmen erwirbt Lizenzen mit zeitlich unbestimmter Nutzung, verbunden mit einem zeitlich befristeten Wartungsvertrag oder

- Firmware sind fest mit dem Computer verbundene Programmabbausteine, die die Hardware mit der Software verbinden und Elementarfunktionen des Computers steuern.
- Systemsoftware umfasst die Gesamtheit der im Betriebssystem zusammengefassten Program-

falls eine Eigenherstellung vor. Kennzeichnend für den Dienstvertrag ist, dass der Softwareanwender das wirtschaftliche Risiko einer nicht erfolgreichen Realisierung des Projekts (Herstellungsrisiko) trägt.

Wird mit dem Softwareanbieter ein Werkvertrag geschlossen, so liegt aus Sicht des Softwareanwenders ein Anschaffungsvorgang vor, wenn die Projektleitung und Federführung beim Softwareanbieter liegen und dieser für die Tauglichkeit der Software einsteht (Herstellungsrisiko).

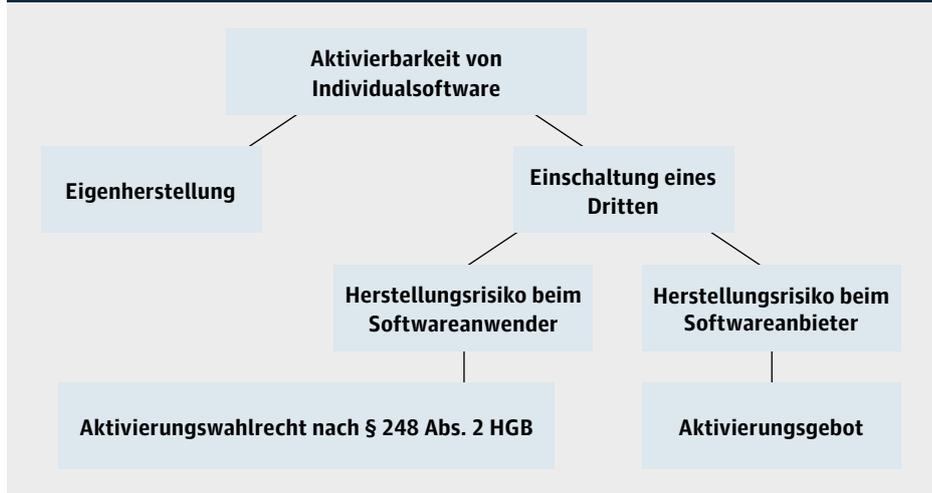
Bilanzierung von Standardsoftware

1. Erwerb von Lizenzen

Beim Kauf von Standardsoftware handelt es sich um einen entgeltlichen Erwerb, so dass hinsichtlich der Software Aktivierungspflicht besteht. Das gilt auch, wenn die Standardsoftware an die betrieblichen Erfordernisse angepasst werden muss.

Entscheidet sich das Wohnungsunternehmen für den Erwerb von Softwarelizenzen, so werden ihm Nutzungsrechte an der Software eingeräumt. Bei einer Lizenzierung ist im Zusammenhang mit der bilanziellen Behandlung zu prüfen, ob durch die Ausgestaltung des Lizenzvertrags das wirtschaft-

ABB. 1: KRITERIEN FÜR DIE AKTIVIERBARKEIT VON INDIVIDUALSOFTWARE (VGL. IDW RS HFA 11, TZ. 12)



Quelle: FN-IDW 7/2010, S. 304 ff.

liche Eigentum an das Wohnungsunternehmen übertragen wird.

Von einer Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn die folgenden vier Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- a) Der Lizenznehmer erhält ein exklusives Nutzungsrecht, so dass der Lizenzgeber das Teilrecht weder intern nutzen noch gegenüber einem Dritten verwerten kann.
- b) Die Gegenleistung ist im Wesentlichen fix.
- c) Die Laufzeit der Lizenz ist unbegrenzt oder ▶



**JETZT
KOSTENLOSEN
MONAT
SICHERN***

WIR SIND SO FREI – SIE AUCH: IMMOBILIENWERBUNG OHNE VERTRAGSBINDUNG

Volle Flexibilität, monatlich kündbar: Wählen Sie aus 6 verschiedenen kostengünstigen Paketen das, was am besten zu Ihnen passt. Profitieren Sie von über 39 Millionen Besuchen monatlich in der Immobilienkategorie von eBay Kleinanzeigen. Bei Buchung bis 30.06.2017 erhalten Sie den ersten Monat kostenlos.* Wir beraten Sie gern: **030 8109 7730** (Mo-Fr 8:00-20:00 Uhr).

*Neukunden für Standardanzeigenpakete erhalten den ersten Monat kostenlos. Gilt für alle Verträge, die vor dem 30.06.2017 abgeschlossen werden. Der Vertrag ist jederzeit zum Ende des Folgemonats kündbar.



bei Lizenzen mit einer befristeten Laufzeit innerhalb der vereinbarten Laufzeit nicht jederzeit kündbar.

d) Der Lizenzgeber muss keine weiteren wesentlichen Leistungen erbringen.

I. d. R. erfüllen die Lizenzverträge der wohnungswirtschaftlichen ERP-Softwareanbieter diese Voraussetzungen, so dass das Wohnungsunternehmen wirtschaftlicher Eigentümer der Software wird. Die Aufwendungen für den Erwerb der Lizenzen sind in der Folge zu aktivieren.

2. Customizing

Die Aufwendungen für das Customizing, d. h. die Parametrisierung und Maßnahmen zur Einbettung der Software in das konkrete betriebliche Umfeld, die insb. bei ERP-Software erforderlich sind, umfassen bspw.:

- Beratungshonorare im Zusammenhang mit dem Einfahren der Programme,
- Programm- und Systemtests,
- Modifizierung und Zusammenfügung einzelner Programme,
- Programmierung oder Einrichtung von Schnittstellen und
- Installation der Software auf den Computern der betroffenen Mitarbeiter.

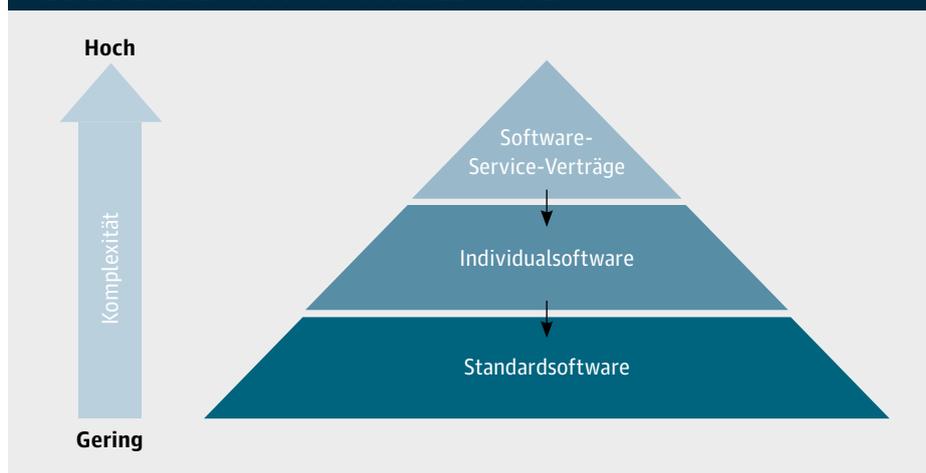
Definition Software as a Service Vertrag (SaaS): Software as a Service ist ein Teilbereich des Cloud Computings. Dabei werden die Software und die IT-Infrastruktur bei einem externen IT-Dienstleister betrieben und vom Kunden als Dienstleistung genutzt.

Im Ergebnis sind die Aufwendungen für die Herstellung der Betriebsbereitschaft der Software als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren. Kosten für vorbereitende Maßnahmen zur Umstellung wie z. B. die Schulung der Mitarbeiter sind dagegen als Aufwand zu erfassen.

Bilanzierung im Fall eines SaaS-Vertrag

Der Vertragstyp SaaS-Modell basiert auf dem Grundsatz, dass die Software und die IT-Infra-

ABB. 2: BILANZIERUNG VON SOFTWARELÖSUNGEN



struktur bei einem externen IT-Dienstleister betrieben und vom Kunden als Dienstleistung genutzt werden. Für die Nutzung und den Betrieb zahlt der Servicenehmer eine nutzungsabhängige Gebühr. Der Servicegeber übernimmt die komplette IT-Administration und weitere Dienstleistungen wie Wartungsarbeiten und Updates.

Bei SaaS-Verträgen ist analog zu den Lizenzverträgen zu prüfen, ob das wirtschaftliche Eigentum beim Softwareanwender oder beim Softwarean-

bieter liegt, so dass dieser weiterhin rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Software bleibt.

Fazit

Bei der Umstellung des ERP-Systems sollte neben vielen anderen Fragen auch die Frage der bilanziellen Behandlung der Kosten für die Softwareumstellung im Vorfeld geprüft werden. Je nach Vertragstyp (vgl. Abb. 2) ergeben sich hierbei Unterschiede, die das künftige Jahresergebnis des Wohnungsunternehmens unterschiedlich belasten.

Die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihrer nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen Ihnen bei Fragen gern zur Verfügung.

¹ vgl. auch „Softwareumstellung – eine große Herausforderung für jedes Wohnungsunternehmen“ in DW 6/2013

² IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bilanzierung entgeltlich erworbener Software beim Anwender (IDW RS HFA 11), Quelle: WPg Supplement 3/2010, S. 57 ff., FN-IDW 7/2010, S. 304 ff.



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Wenn *Kreativität* gefragt ist.

Content Marketing für die Wohnungswirtschaft.
haufe-newtimes.de

HAUFE.
NEWTIMES



DAS JAHR WIRD SPORTLICH – MIT DEM MIERTERTASCHENKALENDER 2018

Immer griffbereit. Der Mietertaschenkalender 2018 ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

Immer eine runde Sache – mit informativen Tipps. Der Mietertaschenkalender 2018 dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich hilfreiche Fachbeiträge und Tipps rund um das Thema Wohnen.

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

**HAUFE.
NEWTIMES**

Preise Mietertaschenkalender 2018

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

*inkl. Eindruck in schwarz. Pro zusätzliche Farbe: 29,10 €.

Alle Preise zzgl. MwSt. Der Versand erfolgt frei Haus.

** bestellbar in 50er-Schritten

BESTELLUNG BITTE BIS ZUM 30.06.2017,
die Auslieferung erfolgt Ende September.

Ja,

ich bestelle den Mietertaschenkalender 2018

ohne Vorsatzblatt: Expl.**

mit Vorsatzblatt: Expl.**

Anzahl der Zusatzfarben:

Bitte senden Sie die Bestellung an:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

per Fax: **040 520103-12**

oder per Mail: **jana.schulz@haufe-newtimes.de**

Nach Auftragsingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

.....
Firma

.....
Straße

.....
PLZ / Ort

.....
Name des Bestellers

.....
Telefon/Telefax

.....
E-Mail

.....
Datum / Unterschrift

Servicequalität

Digitale Bretter ersetzen die Pinnwand im Treppenhaus

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG aus Hannover ersetzt bis 2019 alle schwarzen Bretter in ihren Treppenhäusern durch digitale Info-Tafeln. Die interaktiven Bildschirme verbessern die Kommunikation zwischen Mietern und Unternehmen, sparen Kosten und werten das Treppenhaus optisch auf.



Dr. Cathrin Christoph
Cathrin Christoph Kommunikation
Hamburg

Quelle: Autorin

Rund 4.200 eigene Wohnungen bewirtschaftet die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG in Hannover. Anfang 2015 fasste sie den Entschluss, das Erscheinungsbild ihrer Treppenhäuser zu verbessern. Man wollte weg von der Zettelsammlung im Hausflur, die optisch nicht überzeugt, selten aktuell und zudem sehr serviceaufwändig ist. „Wichtig war uns eine interaktive Plattform, die nach unseren Bedürfnissen aufgebaut ist und die wir nach unseren Vorgaben optisch gestalten können“, sagt Christian Petersohn, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft. „Außerdem musste dieser digitale Hausaushang einfach zu bedienen sein, damit er von unseren Mietern akzeptiert und genutzt wird.“ Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz entschied sich deshalb für das „Digitale Brett“ der Mieterinfo TV Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG.

- Was gibt es Neues bei meinem Vermieter?
- Wann kommt der Energieversorger zum Ableasen?
- Wie lauten die Notrufnummern?
- Welche Wartungsarbeiten sind geplant?

Auf all diese Fragen hat das Digitale Brett in den Treppenhäusern der Kleefeld-Buchholz eine Antwort. Auch Informationen wie die Hausordnung oder Energiespartipps sind hinterlegt. Hinweise zur Verkehrssicherung im Gebäude oder amtliche Warnhinweise erhöhen die Sicherheit für die Bewohner.

Das von der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG gestaltete, farbig abgesetzte Ka-



Zum modernen Erscheinungsbild der Gebäude der Kleefeld-Buchholz eG sollen auch die Treppenhäuser passen: Dank sog. digitaler Bretter gehören Zettelwirtschaft und Aushänge der Vergangenheit an

cheldesign soll dem Nutzer die Orientierung erleichtern. Auch Mieter ohne Computererfahrung finden sich gut zurecht. Außerdem ermöglicht das Touchpad eine intuitive Navigation. Wer damit Schwierigkeiten hat, findet auf der Hilfeseite des Digitalen Brettes eine Anleitung, wie er sich im Menü und zur gewünschten Information bewegen kann.

Fahrpläne und Reinigungsnachweise

Die Inhalte lassen sich beliebig erweitern und den Bedürfnissen des Wohnungsunternehmens

anpassen: Seit Dezember 2016 zeigt das Digitale Brett den Mietern der Kleefeld-Buchholz beispielsweise ständig aktuelle Informationen zum Nahverkehr an. So sehen sie bereits beim Verlassen des Hauses, wann die nächste S-Bahn fährt oder ob der Bus Verspätung hat. Diese Informationen fließen per Schnittstelle automatisch in das System ein.

Auch die Reinigungskräfte nutzen das Digitale Brett: Sie können sich mit einem persönlichen Code einloggen und angeben, wann die Treppenhausreinigung stattgefunden hat. Dies ist

Quelle: Wohnungsgenossenschaft-Kleefeld-Buchholz, Foto: Daniel Junker



Reinigungsnachweis über das Digitale Brett: Anhand dieser Oberfläche können sich Reinigungskräfte und Mieter einen Überblick verschaffen



Stolze Initiatoren: Kleefeld-Buchholz-Vorstandsvorsitzender Christian Petersohn (r.) und Mieterinfo-Geschäftsführer Marcus Berbic vor einer der Tafeln

dann für die Mieter sowie für das Unternehmen einsehbar.

Digitale Bretter bis 2019 in jedem Treppenhaus

Bislang hat die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 179 Treppenhäuser mit dem Digitalen Brett ausgestattet. Für 2017 sind ca. 70 weitere Bildschirme geplant. Bis 2019 sollen alle Häuser der Wohnungsgenossenschaft ein Digitales Brett bekommen.

Das kostet pro Bildschirm einmalig rund 2.000 € für die Hardware und die Installation. Diese Kosten können je nach Bildschirm und Installationsart unterschiedlich ausfallen. Hinzu kommen die Kosten für den Internetanschluss und eine monatliche Gebühr für das Monitoring, die Wartung und die Software. „Für uns ist diese Investition Teil eines Gesamtkonzepts zur Aufwertung des Bestandes“, erklärt Christian Petersohn. „Die Digitalen Bretter vereinfachen außerdem die direkte und sogar tägliche Kommunikation mit den Mietern – keine Zettelwirtschaft mehr, keine Mitarbeiter, die herausfahren müssen. Und: Die Mieter können sicher sein, dass die Informationen im Treppenhaus von uns autorisiert sind.“

Die Erfahrungen sind bislang gut: „Der Verwaltungsaufwand hat sich deutlich reduziert. Außerdem ist sichergestellt, dass wichtige Informationen die Mieter auch tatsächlich erreichen. Lose Zettel gehen manchmal verloren, die Inhalte auf dem Monitor hingegen nicht“, sagt Petersohn. Über die Klickzahlen kann das Unternehmen sehr genau nachvollziehen, ob die Mieter die Digitalen Bretter auch wirklich nutzen. „Zunächst waren sie zurückhaltend. Aber mittlerweile wird das Angebot sehr gut angenommen. Außerdem werten die Digitalen Bretter die Treppenhäuser optisch auf. Ein Info-Bildschirm wirkt viel aufgeräumter und moderner als die bisherigen Papieraushän-

ge.“ Das Herstellerunternehmen der Bildschirme, die Mostron Elektronik GmbH, wurde 2016 mit dem Red Dot Award für Produktdesign ausgezeichnet.

In der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz haben Mitarbeiter aus unterschiedlichen Abteilungen Zugriff auf die Inhalte der Digitalen Bretter. Die Software dazu ist internetbasiert. Sie muss also nicht auf die einzelnen Computer geladen werden.

Alternative Mieter-App?

Wäre eine Mieter-App keine Alternative gewesen, um die Kommunikation mit den Mietern zu verbessern? Auch darüber hat die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz nachgedacht. Doch bisher ist die Reichweite von Mieter-Apps noch begrenzt. Nur 17% aller Mieter in Deutschland möchten überhaupt online mit ihrem Vermieter kommunizieren. Davon sind wiederum nur 43% an einer Mieter-App interessiert. Zu diesem Ergebnis kam 2014 die Studie „Internetaffinität und Online-Kommunikation mit dem Vermieter“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte im Auftrag der Aareon Deutschland GmbH. Auch wenn die Akzeptanz mittlerweile gestiegen sein dürfte, erreichen Wohnungsunternehmen mit einer App bei Weitem nicht alle Mieter.

Das Digitale Brett hingegen ist für die Hausbewohner jeden Tag sichtbar. Und es funktioniert als Push- statt als Pull-Medium. Das heißt: Die Mieter müssen die Inhalte nicht aktiv anfordern. „Das lesen die älteren Mieter genauso wie die jüngeren, die z. B. über das Mietermagazin schwer zu erreichen sind“, weiß Marcus Berbic, Geschäftsführer der Firma Mieterinfo TV. Für die Zukunft ist eine Mieter-App allerdings auch bei der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz in Planung. Diese soll dann unter anderem die Inhalte des Digitalen Brettes abbilden.

Stoßfeste Bildschirme

Vandalismusschäden an den Digitalen Brettern gab es bislang nicht. Das liegt an den robusten Edelstahl-Bildschirmen mit Sicherheitsglas, die der Dienstleister einsetzt. Sie werden in Deutschland gefertigt und sind stoßfest, hitzebeständig sowie besonders langlebig.

Die beauftragte Firma will künftig noch weitere Anwendungen anbieten, um Wohnungsunternehmen, Hausgemeinschaft und Dienstleister miteinander zu vernetzen und Abläufe zu optimieren. Mit der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz entwickelt sie gerade die Funktion „Mieter zu Mieter“. Hierüber sollen Mieter selbst Informationen für die Hausgemeinschaft erstellen können – beispielsweise über anstehende Feiern oder Umzüge. Danach soll die Möglichkeit ergänzt werden, über das Digitale Brett auch Schadensmeldungen und Reparaturanfragen senden zu können. Auch Meldungen über Störungen, z. B. im Fahrstuhlbetrieb, sollen künftig über den interaktiven Monitor angezeigt werden.

Wenn dann die Mieter-App kommt, kann sie ebenfalls über die Software des Digitalen Brettes laufen. Eine entsprechende Erweiterung befindet sich derzeit in der Entwicklung. Auch zukünftige sinnvolle Smart-Home-Anwendungen können – mit entsprechenden Anpassungen – über das Digitale Brett gesteuert werden. „Es eignet sich als zentrale Plattform, weil die Bewohner mit der Bedienung bereits vertraut sind“, sagt Marcus Berbic. ■

Weitere Informationen:
www.kleefeldbuchholz.de und
www.dasdigitalebrett.de

Risiko oder zusätzlicher Cashflow?

Stresstest für Kapitaldienst und Kapitaldienstfähigkeit

Der tatsächliche Kapitaldienst und der maximal tragbare Kapitaldienst sind zentrale Größen für die Unternehmensplanung. Wie ist die langfristige Entwicklung bei Zinsänderungen, höherer Neuverschuldung und unterschiedlichen Tilgungsquoten? Ein Recheninstrument macht nun die Auswirkungen über zehn Jahre mit Hilfe einer graphischen Oberfläche sichtbar.



Stefanie Kubisch
Senior Consultant
Dr. Klein Firmenkunden AG
Lübeck

Nach wie vor bewegen sich die Zinsen auf einem niedrigen Niveau. Betrachtet man die bestehenden Verbindlichkeiten der Wohnungsunternehmen, so gehen die Zinsaufwendungen sukzessive zurück. Gleichzeitig nehmen Wohnungsunternehmen verstärkt Fremdkapital auf, um Neubau zu schaffen oder ihren Bestand zu modernisieren. Vor diesem Hintergrund stellt sich für die Unternehmen die Frage, wohin sich ihr Kapitaldienst in den kommenden Jahren entwickeln wird und welchen Kapitaldienst bzw. Neuverschuldung sie sich leisten können. Um dies prognostizieren zu können, müssen eine Vielzahl von Variablen berücksichtigt werden, die sich gegenseitig bein-

flussen: die Höhe bestehender Verbindlichkeiten, abgeschlossene Zins- und Tilgungsquoten, die Höhe der Neuverschuldung, die Ausgestaltung der Anschlussfinanzierungen, das generelle Zinsniveau oder der Jahresüberschuss bzw. Cashflow des Unternehmens.

Für die Beratungspraxis ist ein Recheninstrument entwickelt worden, das sich auf den Kapitaldienst und die Kapitaldienstfähigkeit fokussiert. Basis ist das bestehende Darlehensportfolio und die Wirtschaftsplanung des Wohnungsunternehmens. Mit dem Kunden werden Änderungen wesentlicher Parameter wie Zins, Tilgung und Neukreditaufnahme durchgespielt und die Auswirkungen auf den Kapitaldienst und die Kapitaldienstfähigkeit für die kommenden Jahre visualisiert.

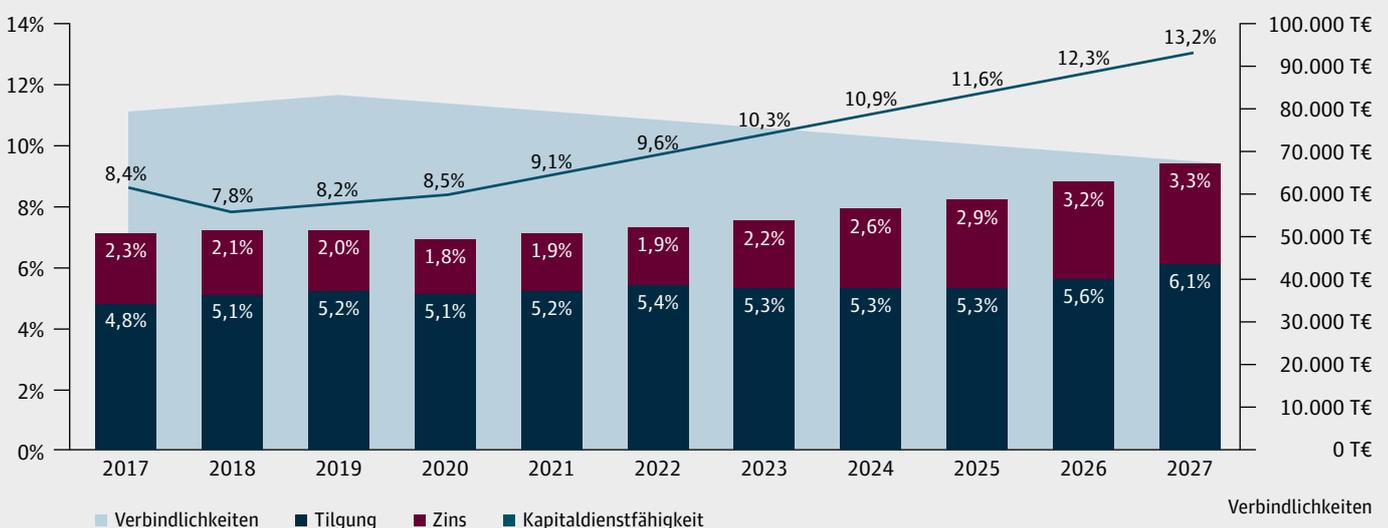
Auswirkungen veranschaulichen

Bei der Entwicklung wurde Wert darauf gelegt, die verwendete Datenbasis möglichst schlank zu halten und sich bei den Ergebnissen auf Kern-

aussagen zu konzentrieren. Im Vorfeld wird das interaktive Instrument mit den Daten des Unternehmens befüllt. Vor Ort werden die wesentlichen Parameter dann je nach Strategie variiert. Um die Auswirkungen von Parameteränderungen sofort erfassen zu können, ist eine graphische Darstellung erforderlich. Nur durch eine Visualisierung kann die Vielzahl von generierten Zahlen in einen sinnvollen Zusammenhang gebracht werden und Aussagen sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

Im Ergebnis hat das Wohnungsunternehmen einen Stresstest für den eigenen Kapitaldienst und das Verbindlichkeitenportfolio. Die Ergebnisse können zur Beantwortung von Fragen dienen wie: Welche Tilgungshöhe kann sich das Wohnungsunternehmen bei Neuabschlüssen leisten? Bis zu welchem Neukreditvolumen und welchem Zinsniveau kann der zukünftige Kapitaldienst bedient werden? Mit welchem zusätzlichen Cashflow resultierend aus niedrigeren Anschlusszinsen kann gerechnet wer-

ABB. 1: ENTWICKLUNG BEI 20-JÄHRIGEN VOLLTILGERN FÜR ANSCHLUSSFINANZIERUNGEN UND NEUVERSCHULDUNG



den? Wie können diese zusätzlichen Mittel sinnvoll eingesetzt werden, um Zinsrisiken durch höhere Tilgungen oder Bausparmodell auszugleichen?

Datengerüst: feste und variable Eingaben

Die verwendeten Daten stammen aus zwei Bereichen des Unternehmens: zum einen aus dem Bestandsdarlehensportfolio und zum anderen aus der Unternehmensplanung bzw. dem aktuellen Prüfbericht.

Um die Höhe der Verbindlichkeiten sowie die Zins- und Tilgungsleistungen für die einzelnen Jahre darzustellen, werden die Werte der bestehenden Darlehen berechnet und summiert. Die Höhe der geplanten Neukreditaufnahmen und die Kapitaldienstfähigkeit - als wichtige Kennzahl der Risikofrüherkennung - werden aus der Unternehmensplanung hergeleitet.

Auf Basis dieser festen Größen bietet das Instrument die Möglichkeit, zentrale Einstellungen zu variieren und gemeinsam die jeweiligen Auswirkungen zu analysieren. Bei dem zugrunde gelegten Zinsniveau kann zwischen aktuellen Forwardkurven und Planungszinssätzen gewählt werden. Für die Tilgungshöhe der zukünftigen Finanzierungen können individuelle Tilgungsquoten bzw. Volltilgervarianten für verschiedene Laufzeiten durchgespielt werden. Da in den meisten Fällen die Planungsunterlagen den Zeitraum von fünf Jahren erfassen, kann für die Zeit danach festgelegt werden, wie die Werte fortgeschrieben werden sollen.

Kernaussagen anhand von Schaubildern

Die Ergebnisse werden anhand von drei Schaubildern visualisiert. In dem ersten Schaubild werden die im Fokus stehenden Größen: Höhe der Verbindlichkeiten, Zins- und Tilgungsleistung und Kapitaldienst miteinander in Verbindung gebracht. Die Abbildung 1 stellt die Entwicklung eines kleineren Wohnungsunternehmens dar. Auf Basis der bestehenden Unternehmensplanung und Darle-

hensbeständen wurden folgende Einstellungen gewählt:

Zins: Für die ersten fünf Jahre eine Forwardkurve auf Basis von MidSwap-Sätzen 20 Jahre, danach ein Planungszins von 5% mit einem Anstieg von fünf Basispunkten per anno.

Tilgung: 20-jährige Volltilger für Neuabschlüsse. Im Ergebnis nimmt das Verbindlichkeitsniveau aufgrund einer hohen geplanten Neuverschuldung zuerst zu, baut sich dann aber dank der annuitätischen Tilgung verstärkt ab. Der tatsächliche Kapitaldienst aus Zins- und Tilgungsleistung bewegt sich über die Jahre hinweg deutlich unter der Kapitaldienstfähigkeit. Das heißt, er ist immer bedienbar.

Der Abstand zwischen dem Kapitaldienst und der Kapitaldienstfähigkeit stellt den Puffer im Cashflow dar, welcher dem Unternehmen zusätzlich bei unvorhergesehenen Ereignissen zur Verfügung steht. Die Kapitaldienstfähigkeit erhöht sich im Zuge der abnehmenden Verbindlichkeiten.

Sensitivität des Kreditportfolios

Mit den Neuabschlüssen von Kreditverträgen wird das Zins- und Tilgungsniveau des Gesamtportfolios verändert. Um transparent zu machen, in welchen Jahren das Unternehmen besonders anfällig für Zinsänderungsrisiken ist, wird die Höhe des Darlehensvolumens, welches neu finanziert werden muss, für die jeweiligen Jahre dargestellt. Ob in den kommenden Jahren mit Zinsersparnissen, also zusätzlichem freien Cashflow, zu rechnen ist, ergibt sich aus dem Prolongationsvolumen. Ausschlaggebend ist die Restvaluta zum Zinsbindungsende, dem dann auslaufenden Zinssatz und den erwarteten Anschlusszinsen.

Bei dem Unternehmensbeispiel zeigt sich in Abbildung 2, dass in den Jahren 2017 bis 2020 mit Zinseinsparungen im Bestandsportfolio zu rechnen ist. Der Wert in 2018 ist dabei mit Abstand am höchsten (233 T€), da das Prolongationsvolumen

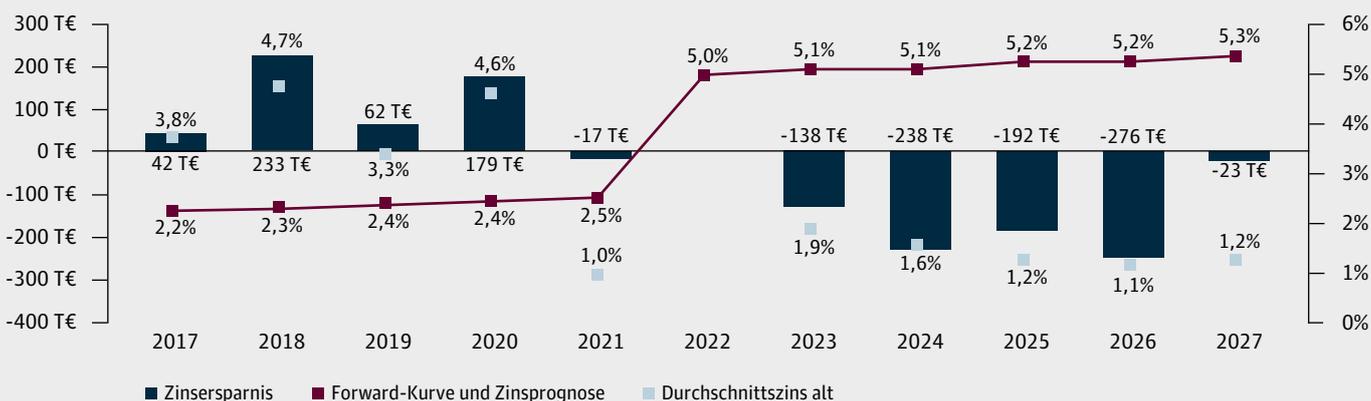
verhältnismäßig hoch ist (ca. 9,6 Mio. €) und der Unterschied zwischen dem auslaufenden Zins (4,7%) und dem Zinssatz anhand der Forwardkurve (2,3%) einen deutlichen Unterschied aufweist. Durch den Abschluss eines Forwarddarlehens kann sich das Unternehmen heute schon diesen Betrag sichern.

In den Jahren ab 2023 hingegen ist bei dem unterstellten Planungszins von 5% plus Anstieg um fünf Basispunkte per anno mit höheren Zinsausgaben zu rechnen. Das Unternehmen hat nun die Möglichkeit, die Zinseinsparungen aus den frühen Jahren für die Ansparung eines Bauspardarlehens zu verwenden, um die Zins-Mehrkosten in den späteren Jahren auszugleichen. Unabhängig von dem dann herrschenden Zinsniveau müssen bei der Planung somit keine höheren Zinsaufwendungen eingerechnet werden.

Fazit

Für alle Entscheidungen rund um das Kreditportfolio ist es wichtig, ein Gefühl für die Entwicklung des Kapitaldienstes und der Kapitaldienstfähigkeit zu haben. Dieses Berechnungsinstrument ermöglicht durch die graphische Aufbereitung einen visuellen Überblick über die Auswirkungen von wesentlichen Einflussfaktoren. Das Wohnungsunternehmen kann damit abschätzen, wie sensitiv das jeweilige Kreditportfolio auf Zinsänderungen reagiert und welche zusätzliche Neuverschuldung aus dem Cashflow gestemmt werden kann. Die Gegenüberstellung mit der Kapitaldienstfähigkeit dient dabei zur Risikofrüherkennung und gibt die Sicht der Banken wieder. Für die Planung und alltägliche Kreditentscheidungen werden die Auswirkungen von der jeweiligen Tilgungshöhe sichtbar. Das Instrument bietet weiterhin eine Hilfestellung für die Zinsoptimierung der bestehenden Verbindlichkeiten und deckt Handlungsmöglichkeiten auf, wie diese optimiert werden können. ■

ABB. 2: ZINSPARNIS UND ZINSVERLUST AUS PROLONGATIONEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZINSPROGNOSE



Quelle: Dr. Klein

Das Personalentwicklungs-Interview

„Die PowerPoint-Folie ist tot. Es lebe die PowerPoint-Folie!“



Quelle: Dr. Schwab

Wollen die deutschen Wohnungsunternehmen künftig Fachpersonal gewinnen und auch halten, ist eine nachhaltige Weiterbildung unerlässlich. Zu Auftrittsverhalten, Präsentation, Moderation und Kommunikation – den wesentlichen Elementen der Weiterbildung – haben wir Dr. Christoph Schwab befragt. Der Kommunikationsexperte berät und trainiert Führungskräfte verschiedener Branchen. Zudem lehrt er an der Hochschule für Ökonomie und Management (FOM) das Modul „Kommunikation, Präsentation, Moderation“.

Herr Schwab, warum ist eine Weiterbildung in den Bereichen Präsentation und Kommunikation gerade für die Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft so wichtig?

Komplexität, Digitalisierung, Agilität und Marktdruck erfordern mehr denn je einen seriösen Auftritt der Immobilienspezialisten. Dabei ist die immobilienwirtschaftliche Fachkompetenz die eine Seite. Wichtiger denn je wird in Zukunft ein sicheres Auftreten sein, das sämtliche Möglich-

keiten moderner Kommunikation nutzt und das vor allem Vertrauen und Sicherheit schafft über die angesetzten Botschaften bei den Empfängern und so eine möglichst langfristige Bindung initiiert. Nur mit ausgebildeten Fachleuten, die es verstehen, ihre Inhalte erfolgreich an interessierte Gesprächspartner rüberzubringen, wird das gelingen.

Wie sieht Ihrer Meinung nach eine gelungene Präsentation aus?

Da hat sich enorm viel verändert in den letzten Jahren. Die PowerPoint-Folie an sich ist tot. Es lebe die PowerPoint-Folie! Der Immobilienkaufmann muss stark in der Auswahl seiner Kommunikationsmittel und -formen sein. Für die „Verkäufer“ bedeutet das: Sei glaubwürdig in dem, was du sagst; bringe nachvollziehbare Geschichten mit Sympathie und Vorstellungsvermögen rüber und stelle alles an inhaltlichen Argumenten in logischen Kausalketten dar. Die Beweise für deine inhaltlichen Aussagen müssen stimmig sein. Auch diese Reihenfolge sollte eingehalten werden.

Ist die „Folien-Schlacht“ passé?

Die Folie bildet den emotionalen Teppich. Das bedeutet, eine ausgestaltete Bildspur dient dem Sendenden zur Übermittlung und vor allem Verankerung seiner Botschaften. Wir sprechen von

einer metaphorischen Begleitung. Konkret bedeutet das, dass wir im wahrsten Sinne greifbare Symbole und Bilder bringen, die jeder gut verstehen kann. So merkt jeder Empfänger: Da sprechen Fachleute, die es nicht nur ernst meinen, sondern die auch sinnvolle Lösungen im neuen, erweiterten Immobiliengeschäft bereithalten.

Wie wichtig sind Bilder und die Bildfolge?

Bilder sind wirksame Opener und verlässliche Paten für eine sog. Informationsverankerung. Sie können durch eine stimmige Bildgeschichte wirklich große „Aha-Erlebnisse“ hervorrufen. Die Präsentationen und Darstellungen von fachkompetenten Produkten haben sich jahrelang nur auf Inhalte konzentriert. Das ist schon lange vorbei. Bei der unvorstellbar großen Auswahl an Immobilienprodukten, -konzeptionen und Hintergrundinformationen im rechtlichen und personellen Bereich ist es heute unabdingbar, ein absolutes Vertrauensverhältnis aufzubauen.

Wie lässt sich das erreichen?

Das geht dann nur über die Verankerung von Werten wie Zuverlässigkeit, Integrität, Professionalität, Feedback-Management in jeder Minute. Das sind die oft besprochenen Soft Skills, die jeder junge Immobilienexperte, -fachwirt, -ökonom lernen und trainieren muss. Als Grund- und Basiskurs

WEITERBILDUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. haben im Juni 2016 das Thesenpapier „Aus- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2020“ verabschiedet (siehe DW 9/2016, S. 66). „Wir dürfen uns nicht zurücklehnen, sondern müssen im Kampf um die klugen Köpfe weiter vorne mit dabei sein“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko zum Thema Aus- und Weiterbildung im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Digitalisierung.

Raus aus dem Spam



E-Mail-Marketing gehört in die digitale Mottenkiste? Mitnichten, denn richtig eingesetzt gehören Mail und Newsletter nach wie vor zu den erfolgreichsten Marketinginstrumenten. In seinem Buch gibt der Autor dem Leser einen Leitfaden an die Hand, wie es richtig geht. Von den Basics des E-Mail-Marketings, dem Aufbau eines Verteilers und der Gestaltung professioneller Mails und Newsletter über die besten Marketingsysteme und die neuesten Trends und Entwicklungen gibt er einen aktuellen und umfassenden Überblick über alles, was momentan möglich und angesagt ist. Eine Auflistung aktueller Urteile hilft, teure Stolperfallen zu vermeiden und sich gegen Missbrauch zu schützen. Checklisten, Übungen und Tipps, die zum Download zur Verfügung stehen, bieten zusätzlichen Praxisnutzen.

Man kann Präsentationsleitlinien für sich selbst entwerfen, ein sprechsprachliches Textgerüst bauen für eine gelungene Präsentation, die mit spannenden weitflächigen Bildern aufbauen kann, dann vor großem Spiegel selbst proben und mit Freunden oder Kollegen auf Kamera aufnehmen und dann reflektieren. So etwas kann man natürlich auch mit einem professionellen Coach machen, der sich in der Medien- und Präsentationsbranche gut auskennt. Und dann lautet das Motto: Wie ein Spitzensportler: Üben - üben - üben und sich immer wieder hinterfragen.

Torsten Schwarz, Erfolgreiches E-Mail-Marketing, 1. Auflage 2017, Haufe, 287 Seiten, 34,95 €, ISBN: 978-3-648-09538-6

sollte dieses in der Ausbildung und im Studium unbedingt einen hohen Anteil gewinnen. Duale Studiengänge eignen sich hier hervorragend, um die Studierenden optimal auf einen Weg vorzubereiten und mit Kunden vorzubereiten und zu begleiten.

Was kann ein junger Immobilienfachwirt oder Betriebswirt selbst machen?

Man kann Präsentationsleitlinien für sich selbst entwerfen, ein sprechsprachliches Textgerüst bauen für eine gelungene Präsentation, die mit spannenden weitflächigen Bildern aufbauen kann, dann vor großem Spiegel selbst proben und mit Freunden oder Kollegen auf Kamera aufnehmen und dann reflektieren. So etwas kann man natürlich auch mit einem professionellen Coach machen, der sich in der Medien- und Präsentationsbranche gut auskennt. Und dann lautet das Motto: Wie ein Spitzensportler: Üben - üben - üben und sich immer wieder hinterfragen.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte David Spoo.



KIRCHHOF PROWOH® Rechnungsprüfung online



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

Gemeinsam mit Weitblick planen.



Von Anfang an auf lange Sicht: Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft. **Mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung auf Augenhöhe.** Treffen Sie uns beim GdW WohnZukunftstag in Berlin vom 27. bis 28. Juni 2017!

info@wlbank.de
www.wlbank.de



Diversity

Vielfalt bringt Kreativität, frische Ideen und macht Spaß

Mit dem Beitritt zur „Charta der Vielfalt“ verpflichten sich Unternehmen zu mehr Offenheit und Vielfalt in Unternehmen – die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat vor vielen anderen Branchen die Vorteile von „Diversity“ erkannt. Drei Beispiele zeigen, dass Integration hier kein Fremdwort ist.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Das Thema ist Chefsache. Bundeskanzlerin Angela Merkel übernahm die Schirmherrschaft für die Initiative zu mehr Toleranz und Offenheit – zu „Diversity“ – in der Wirtschaft. Vier Firmen initiierten 2006 die Charta der Vielfalt: DaimlerChrysler, die Deutsche Bank, die Deutsche BP und die Deutsche Telekom. Die Charta, ein Projekt nach französischem Vorbild, ist Herzensangelegenheit der Bundesregierung, prestigeträchtiges Projekt und Teil des Nationalen Integrationsplans. Auf dem Berliner Kongress „Diversity als Chance“ sagte Angela Merkel ein Jahr nach der Gründung, dass Toleranz die Seele unseres Kontinents sei. Für Unternehmen sollte es eine Frage der Ehre sein, der Charta beizutreten.

Das Ziel klingt in der Tat lohnend: Alle Mitarbeiter sollen Wertschätzung erfahren – unabhängig von Geschlecht, Rasse, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität. Mehr als 2.500 Unternehmen und öffentliche Einrichtungen haben die „Charta“ inzwischen unterzeichnet, vom Kleinunternehmen bis zu großen Dax-Konzernen. Auch im Mittelstand hat die Idee gezündet. Mehr als 8,9 Mio. Menschen arbeiten in Firmen, die sich zu der Idee bekannt haben.

Dabei ist die Botschaft neben den humanen Ideen auch recht konkret, sie heißt: Vielfalt rechnet sich. Dennoch ist man in den Chefetagen deutscher Konzerne noch gern unter sich. Seiteneinsteiger, Frauen, Ausländer und Minderheiten bleiben Ausnahmen, so eine Untersuchung der Personalberatung Egon Zehnder. Angesichts von Globalisierung und demografischem Wandel sei das keine

nachhaltige Strategie, klagt der Personalberater: „Managementtalent wird im 21. Jahrhundert zur eigentlich knappen Ressource.“

32 Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswesen haben die Charta unterzeichnet. „Das mag auf den ersten Blick nicht nach viel aussehen, aber wer genauer hinsieht weiß, dass sich die nachhaltig handelnde Wohnungswirtschaft schon seit langem mit dem Thema Diversity auseinandersetzt, auch unabhängig von der Initiative“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Unternehmen bieten interkulturelle Schulungen für ihre Mitarbeiter an oder haben Diversity Manager engagiert. Vielfach hat das Thema Eingang in die Unternehmensleitbilder gefunden.“ Der GdW engagiert sich auf unterschiedlichsten Ebenen für das Thema Vielfalt, etwa um die Belange behinderter Menschen, mit dem Preis soziale Stadt, dem Integrationspreis.

GESOBAU macht sich für Frauen stark

In allen Personalanzeigen der Berliner GESOBAU AG, die die Charta 2007 unterzeichnete, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertschätzung von Vielfalt zur Unternehmenskultur gehört und dass man sich auch für Frauen stark mache. Die Gründe sind ganz konkret: „Unsere Mieterschaft ist über die Jahre in jeder Hinsicht bunter und gemischerter geworden“, sagt Thorsten Kube, Personalleiter der GESOBAU. „Da ist es betriebswirtschaftlich sinnvoll, wenn wir das auch in unserer Belegschaft widerspiegeln.“ Vieles sei durch die Sprache getrieben. „Immer mehr unserer Mieter sprechen nicht gut deutsch, da sind Mitarbeiter mit Fremdsprachenkenntnissen sehr hilfreich.“

Aber es geht auch um kulturelle Unterschiede: „Wir hatten Fälle, wo sich unsere Kundenbetreuer schon monate- oder jahrelang an einem Problem



Die Mieter von Wohnungsunternehmen werden immer internationaler. Im Weltquartier in Hamburg-Wilhelmsburg (hier das Weltquartierfest) leben z. B. Menschen aus über 30 Nationen. Die Branche muss sich darauf einstellen

Quelle: SAGA



Quelle: GESOBAU

Projektgruppen sind bei der GESOBAU grundsätzlich bunt gemischt – denn das Unternehmen hat erkannt, dass Vielfalt nicht nur eine Chance ist, sondern sich für das Unternehmen auch rechnet

innerhalb der Mieterschaft festgebissen hatten. Ein Auszubildender aus demselben Herkunftsland, der seine Ausbildung bei dem Kundenbetreuer absolvierte, konnte dann relativ schnell einen Draht zur Verständigung finden. Das hat sich herumgesprochen, diese Auszubildenden sind begehrt und werden bei kulturellen oder sprachlichen Problemen gern an andere Abteilungen ausgeliehen“, berichtet Kube.

Da die GESOBAU nur eine geringe Mitarbeiterfluktuation hat, spielen die Auszubildenden eine wichtige Rolle bei der Personalentwicklungsstrategie. Von derzeit 36 Azubis haben fünf einen Migrationshintergrund. „Wir hätten gern mehr Mitarbeiter mit unterschiedlicher Herkunft, aber das multikulturelle Berlin spiegelt sich leider nicht in unserer qualifizierten Bewerberschaft wider“, bedauert Kube.

Kann Vielfalt aber auch anstrengend sein, etwa wenn unterschiedliche Kulturen aufeinanderstoßen? „In der Anfangszeit führt das schon gelegentlich zu Reibereien“, so Kube. Da müsse man sich dann zusammenraufen, Gespräche führen, ggf. einen Mentor einschalten. „Das kostet Zeit und Energie, aber es zahlt sich aus, das haben bei uns alle festgestellt. Deshalb ziehen wir hier alle am selben Strang.“

Vielfalt bedeutet aber nicht nur Multikulti. „Bei uns interessiert sich niemand dafür, ob ein Mitarbeiter homo- oder heterosexuell, behindert oder nicht-behindert, Mann oder Frau, jünger oder älter ist. Ausgrenzung und Diskriminierung gibt es bei der GESOBAU nicht“, sagt Kube. „Die Unternehmensführung lebt das vor und kommuniziert das in Belegschaftsversammlungen, im Mitarbeiterportal und über unsere Mieterzeitung.“ Auch in diesem Jahr bietet die GESOBAU wieder zehn geflüchteten Menschen Praktika und andere Integrationsmaßnahmen bis zur Ausbildung an. Die Flüchtlinge durchlaufen verschiedene Abteilungen und werden – verbindlich durch Unternehmensziele festgeschrieben – von Mitarbeitern betreut und unterstützt.

„Wir haben definierte unternehmerische Ziele und je breiter und vielfältiger wir aufgestellt sind, desto mehr Chancen haben wir, unsere Kundschaft zu verstehen und zu erreichen“, betont Kube. „Mit geklonter Gleichförmigkeit hätten wir es viel schwerer. Vielfalt bringt Kreativität, frische Ideen und macht Spaß, deshalb sind Projektgruppen bei uns grundsätzlich bunt gemischt.“ Nicht zuletzt hat Kube auch die Demografie im Blick: „Angesichts der alternden Gesellschaft brauchen wir guten Nachwuchs im Zuge des altersbedingten Ausscheidens vieler Mitarbeiter in den kommenden Jahren.“

Bauverein tischt international auf

Die Darmstädter Bauverein AG, Mitglied der „Charta“ seit 2014, hat den 4. Deutschen Diversity Tag zum Anlass genommen, das Thema kulinarisch umzusetzen – mit einem Diversity-Buffer. Im Juli vergangenen Jahres tischten Mitarbeiter zum ersten Mal eine bunte selbstgemachte Speisenvielfalt aus Deutschland und der Welt auf, vom türkischen Bulgursalat Kisir über russische Blini Kabuli, marokkanische Cigara-Börek bis hin zum Odenwälder Kochkäse. „Eine tolle Idee einer Mitarbeiterin“, erklärt Christina Haerle-Petit, Bereichsleiterin Organisation und Recht. Gegessen wurde zusammen mit der gesamten Belegschaft. „Das hat viel Spaß gemacht, die Gerichte waren in ihrer Vielfalt beeindruckend, so dass wir nicht nur ein kleines Kochbuch mit den Rezepten herausgegeben, sondern auch Fortsetzungen geplant haben.“

Bei der Bauverein AG wohnen Mieter aus mehr als 50 Herkunftsländern, damit sei Vielfalt ohnehin die Regel, so Haerle-Petit. Da sei es hilfreich, dass rund 25 der 200 Mitarbeiter ausländische Wurzeln haben. Am Empfang liege eine Liste mit Mitarbeitern und deren Fremdsprachenkenntnissen aus, sie werde viel und gern genutzt. Bestimmte Leitfäden, die das Zusammenleben vereinfachen sollen, z. B. zur Müllentsorgung, gibt die Bauverein AG in ►



Quelle: GESOBANU

Ob im technischen Bereich oder bei der Mieterbetreuung – die Mehrsprachigkeit von Mitarbeitern mit Migrationshintergrund ist eine Ressource

verschiedenen Sprachen heraus. „Bei uns macht sich keiner mehr Gedanken darüber, aus welchem Land jemand ursprünglich kommt, ob jemand homosexuell oder behindert ist“, sagt Haerle-Petit. „Wir haben Mitarbeiter, die den Ramadan einhalten und auch ein Kopftuch wäre – auch wenn wir diesen Fall noch nicht hatten – bei uns wahrscheinlich kein Thema.“ Kein Thema ist auch, dass annähernd 50% der Belegschaft weiblich ist, im Vorstand eine Frau sitzt und der Aufsichtsrat sieben weibliche Mitglieder hat. Das sei aber auch der Tatsache geschuldet, dass für Unternehmen im öffentlichen Einflussbereich bestimmte Regeln gelten, so Haerle-Petit. Gemäß § 111 AktG ist die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 30% und im Vorstand auf 50% festgelegt.

Um über den Tellerrand zu schauen und andere Unternehmenskulturen kennen zu lernen, ist das Unternehmen im European Housing Network EURHONET unterwegs, einem Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen aus fünf Nationen. Und zur internationalen Vernetzung junger Mitarbeiter werden jedes Jahr zwei Teilnehmer zur sogenannten Junior Academy geschickt, einem workshop mit Unternehmensplanspiel, der in Bochum stattfindet.

SAGA kämpft um die besten Köpfe

Auch das städtische Wohnungsunternehmen SAGA, Hamburgs größter Bestandhalter, geht entspannt und pragmatisch mit den Themen Offenheit und Vielfalt um. „Für uns sind Chancengleichheit und Vielfalt nicht nur eine selbstverständliche, sondern eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit, die zum Unternehmenserfolg beiträgt“, sagt Sabine Bormann, Personalleiterin des Unternehmens,

das die Charta im Jahr 2007 unterschrieben hat. „Deshalb sind diese Prinzipien auch schon lange in unserer Unternehmenskultur verankert. Wir kämpfen um die richtigen und besten Köpfe, alles was uns einschränkt, können wir uns angesichts der demografischen Probleme und des drohenden Fachkräftemangels gar nicht erlauben“, erklärt sie. „Wir suchen einfach die richtigen Mitarbeiter für die jeweilige Aufgabe.“ Allerdings werde der Umgang mit Vielfalt in seinen möglichen Ausprägungen in Mitarbeiterschulungen und auch im Führungskräfte-training regelmäßig aufgenommen. „Und wenn mal ein Konflikt entstehen würde, käme unsere Gleichstellungsbeauftragte zum Einsatz.“

Bei der SAGA werden Mitarbeiter auch nicht zwangsweise zum offiziellen Rentenbeginn in den Ruhestand geschickt. „Unser ältester Mitarbeiter ist mittlerweile 77 und denkt noch nicht ans

Aufhören“, so die Personalleiterin. Und mit dem Gender-Thema ist die SAGA „schon lange durch“. Gut die Hälfte der Mannschaft ist weiblich, bei den Auszubildenden sind es sogar 70%. Das habe nichts mit irgendeiner Verpflichtung zu tun. „Wenn wir die richtigen Köpfe für Führungsaufgaben suchen, sind das erfreulicherweise zu 50% Frauen“, sagt Sabine Bormann. Die notwendigen Bedingungen wie Teilzeit, Kinderbetreuung, flexible Arbeitszeitmodelle hat das Unternehmen schon vor Jahren geschaffen. „Wir haben auch kein Problem mit ungleicher Vergütung, bei uns wird nach Tarif bezahlt.“ 270.000 Menschen wohnen bei der SAGA, die Hälfte hat einen migrantischen Hintergrund. Im „Weltquartier“ in Hamburg-Wilhelmsburg wohnen sogar Menschen aus über 30 Herkunftsländern. Spiegelt sich diese Vielfalt innerhalb der Belegschaft wider? Die Anzahl „ausländischer“ Mitarbeiter erhebe man nicht, sagt Susanne Rohlfing, Leiterin Personalentwicklung, aber acht von derzeit 47 Auszubildenden hätten einen Migrationshintergrund und alle würden i. d. R. übernommen. „Unser Fokus liegt aber ausdrücklich nicht darauf, dass wir unsere Kunden über unsere Mitarbeiter sprachlich versorgen können, wir glauben, das Integration nur durch Sprache gelingen kann, und erwarten von unseren Kunden, dass sie Deutsch lesen und verstehen können.“ Im Bereich der beruflichen Integration von Flüchtlingen engagiert sich die SAGA, indem sie jungen Migranten mit passender Vorbildung mehrmonatige Praktika in technischen Bereichen anbietet. Und junge ausländische Hauptschüler dürfen sich im Unternehmen ein bis zwei Tage die Woche praktisch auf eine duale Berufsausbildung vorbereiten. „Ziel ist, dass die jungen Leute Interesse an gewerblichen Berufen bekommen und schon während der Schulzeit Kontakte zu Handwerksfirmen aufbauen“, erklärt Rohlfing. ■



Quelle: Bauverein AG

Interkulturelle Buffets sind nur ein Weg, um Vielfalt deutlich und das Bereichernde erlebbar zu machen

DAS NACHSCHLAGEWERK FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



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

DAS NEUE GRUNDLAGENWERK

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

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch

0800 5050445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **09.06.2017**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Nachrodt-Wiblingwerde e.G.
Nachrodt-Wiblingwerde
Job-ID 005337246

WEG-Verwalter/in

Bau- und Sparverein Ravensburg eG
Ravensburg
Job-ID 005341983

Diplomingenieur/in Fachrichtung Hochbau

Landkreis Böblingen
Böblingen
Job-ID 005359802

Hausverwalter / Immobilienkaufmann (m/w)

über Hanseatisches Personalkontor Leipzig
Pirna bei Dresden
Job-ID 005355624

Projektmitarbeiter (w/m) - Abteilung Standortentwicklung

Media-Saturn Deutschland GmbH
Ingolstadt
Job-ID 005359428

Akquisiteur / Projektentwickler (m/w) für Grundstücke

PROJECT Immobilien GmbH
Frankfurt am Main, Wiesbaden
Job-ID 005359662

Ingenieur/-in (FH / Bachelor) in der Zentralabteilung

Bundesamt für Strahlenschutz
Salzgitter
Job-ID 005352680

Sachbearbeiter im Bereich Technik und Bau (m/w)

Rheinessen-Fachklinik Alzey
Alzey
Job-ID 005350811

Bauzeichner / CAD-Konstrukteur (m/w)

Ingenieurconsult CORNELIUS - SCHWARZ - ZEITLER GMBH
Darmstadt
Job-ID 005226231

Job-ID eingeben und bewerben!

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

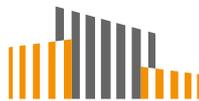


Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

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

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



CSF **Immobilien**services

HAUFE.Stellenmarkt



SCHON GEWUSST?

Mit dem Stellenmarkt von Haufe ...

... SIND ALLE IHRE ONLINE-
STELLENANZEIGEN MOBIL OPTIMIERT.



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

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



Tagesordnung zur Vertreterversammlung am 27.06.2017

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bestätigung der Geschäfts- und Tagesordnung
3. Jahresabschluss 2016
 - 3.1. Erläuterungen des Vorstandes zum Jahresabschluss 2016
 - 3.2. Darlegungen des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016
 - 3.3. Diskussion zum Jahresabschluss 2016 und zum Geschäftsjahr 2016
 - 3.4. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 1 und Nr. 2
4. Entlastung des Vorstandes (Beschlussvorlage Nr. 3) und des Aufsichtsrates (Beschlussvorlage Nr. 4) für das Geschäftsjahr 2016
 - 4.1. Diskussion zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
 - 4.2. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
5. Information über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2015 (Prüfbericht 2016)
6. Wahlen zum Aufsichtsrat
7. Schlusswort

HAUFE.Stellenmarkt

**SCHLÜSSELPOSITION
ZU VERGEBEN?**



**DER HAUFE STELLENMARKT
FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE**

Hier öffnen sich neue Türen für Ihren Erfolg!

Präsentieren Sie sich in einem hochwertigen Umfeld als attraktiver Arbeitgeber.



www.stellenmarkt.haufe.de



Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG ist mit einem Bestand von rd. 7.000 eigenen Wohnungen die älteste Wohnungsbaugenossenschaft Berlins. Angesichts der nachhaltigen Veränderungen am Berliner Wohnungsmarkt sowie der wachsenden Anforderungen an die IT steht die bbg vor großen Herausforderungen. Zur Unterstützung unserer internen IT suchen wir kurzfristig einen:

Anwendungsbetreuer/-in Wodis Sigma (w/m)

Ihr Profil:

Grundvoraussetzung für Ihre Bewerbung ist der sichere Umgang sowie Praxiserfahrung mit Wodis Sigma. Sollten Sie nicht über entsprechende Kenntnisse verfügen, dann bitten wir von einer Bewerbung abzusehen. Eine weitere Voraussetzung sind praktische Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft. Ein sicherer Umgang mit MS Outlook, Word Excel gehören ebenfalls zu Ihren Qualifikationen. Zu Ihren Fähigkeiten gehören neben einem verbindlichen Auftreten und einem guten Organisationsvermögen vor allem Eigenschaften wie Teamfähigkeit, Belastbarkeit und ein ausgeprägtes Dienstleistungsbewusstsein.

Aufgaben:

- Pflege und Wartung der bestehenden Softwarelösungen MS Office
- Wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma
- Interne Anwendungsunterstützung/ Anwenderschulungen
- User Helpdesk
- MS Access optional
- Datensicherheit
- Projektarbeit

Wir erwarten:

Sie sind eine freundliche, aufgeschlossene und dynamische Persönlichkeit, die sowohl selbständig als auch im Team die täglichen und langfristigen Aufgaben in unserem EDV-Team zielstrebig, zeitnah und konsequent bearbeitet, ohne den Servicegedanken und die Dienstleistung für unsere Mitarbeiter sowie Mitglieder/Kunden zu vernachlässigen. Sie besitzen ein sicheres Auftreten sowie Kommunikationsfähigkeit im Umgang mit Mitarbeitern und Geschäftspartnern.

Wir bieten:

Neben einer leistungsgerechten Bezahlung und bis zu 14 Monatsgehältern gem. Tarif der Wohnungswirtschaft bieten wir ein angenehmes Betriebsklima, flexible Arbeitszeiten und eine betriebliche Altersversorgung sowie Unfallversicherung. Bei erforderlichem Wohnungswechsel sind wir gerne behilflich.

Für Rückfragen steht Ihnen unser IT-Administrator, Herr Bethmann, Tel. 830002-26, zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Bewerbung mit Angaben zu Ihren Gehaltsvorstellungen und zum möglichen Eintrittstermin, einzusenden bis spätestens 15.06.2017 - vorzugsweise per E-Mail.

bbg Berliner Baugenossenschaft eG
Daniela Lindow, Vorstandsekretariat
Pacelliallee 3, 14195 Berlin
Telefon: 030 830002-20
Daniela.Lindow@bbg-eg.de
www.bbg-eg.de



Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Nachrodt-Wiblingwerde e.G. sucht im Zuge einer Nachfolgeregelung zum **01.10.2017** ein

hauptamtliches Vorstandsmitglied (w/m)

für den kaufmännischen Bereich, wobei auch technisches Verständnis wünschenswert wäre.

Sie managen selbstständig und eigenverantwortlich unseren Wohnungsbestand. Gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied übernehmen Sie die Verantwortung für die Weiterentwicklung und die unternehmerische Ausrichtung der Baugenossenschaft.

Ihre Aufgaben:

- Vermietung und Mieterbetreuung
- Kaufmännisches und technisches Bestandsmanagement
- Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen
- Rechnungswesen, Jahresabschluss, Controlling
- Wirtschafts- und Finanzplanung
- Konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat

unser Angebot:

- ein sicherer und moderner Arbeitsplatz und eine leistungsgerechte Vergütung
- flexible Arbeitszeiten
- kurze Entscheidungswege und eine offene Kommunikation

Anforderungen

Sie verfügen über:

- eine abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann (m/w) oder vergleichbare Ausbildung, gern auch ein abgeschlossenes Hochschulstudium
- sehr gute MS-Office-Kenntnisse
- vorzugsweise Kenntnisse der Imotion Software der GAP Group
- Erfahrungen in der Verwaltung von Mietwohnungen
- Engagement und Eigeninitiative
- Fähigkeiten zur professionellen Kommunikation mit Auftraggebern, Mietern und Behörden

Die Stelle ist evtl. auch in Teilzeit zu besetzen.

Die Baugenossenschaft bewirtschaftet zurzeit 51 Wohngebäude mit 290 Wohnungen. Weitere Angaben finden Sie auf unserer Homepage www.baug-nawi.de.

Ihre aussagekräftige Bewerbung (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) richten Sie bitte bis zum 05.07.2017 an die

**Aufsichtsratsvorsitzende Birgit Tupat
der Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Nachrodt-Wiblingwerde e.G.
Hagener Str. 30
58769 Nachrodt-Wiblingwerde**

HOWOGE

Mit einem Bestand von fast 60.000 Wohneinheiten zählt die HOWOGE zu den führenden Wohnungsunternehmen Deutschlands. Als kommunale und sozial engagierte Gesellschaft hat sie sich der Dienstleistung rund ums Wohnen verschrieben und stellt seit 1990 qualitativ hochwertigen Wohnraum in gefragten Lagen zu fairen Konditionen zur Verfügung. Ein sehr umfangreiches Neubauprogramm für die kommenden Jahre unterstreicht diesen Anspruch. Das Unternehmen ist als Holding strukturiert und bietet mit seinen drei Tochterunternehmen neben dem Kerngeschäft weitere attraktive Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir die künftige

Kaufmännische Geschäftsführung (m/w)

Gemeinsam mit einer Kollegin, die Immobilienmanagement, Neubau sowie Unternehmenskommunikation und Marketing leitet, übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für den Erfolg und die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Dazu steuern und führen Sie das Ihnen zugeordnete kaufmännische Ressort mit den Bereichen Finanzen und Controlling, Personal und Recht, Konzernbilanzierung und -rechnungswesen sowie Informationstechnologie und Organisation. Mit Ihren Impulsen tragen Sie dazu bei, die HOWOGE in kaufmännischer, personeller und organisatorischer Hinsicht stetig weiterzuentwickeln und weiterhin erfolgreich am Markt zu positionieren.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über ein abgeschlossenes kaufmännisches Studium, welches Sie idealerweise durch eine Zusatzqualifikation ergänzen konnten. Zudem zeichnet Sie ein hohes unternehmerisches Potential sowie eine überdurchschnittlich ausgeprägte Managementkompetenz aus.

Im Verlauf Ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit haben Sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz in einer verantwortlichen Führungsposition eines Immobilien- oder Dienstleistungsunternehmens erworben. In persönlicher Hinsicht überzeugen Sie durch exzellente strategisch-analytische Fähigkeiten sowie eine hohe kommunikative Kompetenz. Der sichere Umgang mit Entscheidungsträgern aus Politik und Kommunen runden Ihr Profil ab.

Sollte diese herausfordernde Top-Position in der Wohnungswirtschaft Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir begrüßen alle Bewerbungen, unabhängig von Geschlecht, kultureller und sozialer Herkunft, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexueller Identität. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.444 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, karolin.knoespel@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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

Wir sind ein mittelständiges Wohnungsunternehmen in der Form einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit ca. 2.000 Mitgliedern. Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im Bereich der Bestandspflege, Modernisierung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes von derzeit rund 1.044 Einheiten.

Im Rahmen der Verstärkung des Bereiches suchen wir kurzfristig einen

Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen/Controlling

Nach erfolgreicher Einarbeitung und Qualifikation ist die Leitung dieser Abteilung vorgesehen.

Der Bereich umfasst folgende Hauptaufgaben:

- Finanz- und Mietenbuchhaltung nebst Mahnwesen,
- Betriebs- und Heizkostenabrechnung,
- Mitgliederverwaltung,
- Objekt- und Unternehmensfinanzierung,
- Überwachung und Auswertungen von Kennzahlen,
- Koordination der lang- und kurzfristigen Wirtschaftsplanung,
- Erstellen von Quartalsberichten für den Vorstand,
- Organisation und Controlling,
- Jahresabschlusserstellung in enger Abstimmung mit unseren externen Partnern.

Nach Abschluss Ihrer kaufmännischen/buchhalterischen Ausbildung oder einer Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in oder ähnlicher Qualifikation haben Sie bereits Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft, gesammelt. Zudem verfügen sie über Kenntnisse in branchenüblicher ERP-Software, möglichst Wodis. Sie zeichnen sich durch einen sicheren Umgang mit der IT-Umgebung moderner Unternehmen aus.

Sie haben eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise, hohe Einsatzbereitschaft und verfügen darüber hinaus über die Fähigkeit gezielt orientierter, verantwortungsbewusster Führung und Motivation des Mitarbeiterteams. Die Position ist direkt dem Vorstand unterstellt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 30. Juni 2017 direkt an den Vorstand unserer Genossenschaft.

Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG
Gräfin-Anna-Straße 23
26721 Emden
bernfried.hollmann@beamten-bau-empden.de



Hier wohnt Ulm.

Für unser Team Bestandsmanagement suchen wir baldmöglichst

einen **Objektbetreuer** (m/w)

Für die Objektbetreuung von ca. 1.800 Wohneinheiten **bringen Sie mit:**

- Eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann oder Immobilienfachwirt/-in oder eine vergleichbare Qualifikation
- Berufserfahrung im Bereich Vermietung, Mieterbetreuung, Wohnungsbewirtschaftung
- Fundierte Kenntnisse im Mietrecht
- Erfahrung in einem wohnungswirtschaftlichen ERP-System und sichere Anwendung von MS-Office
- Strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise
- Hohe Einsatzbereitschaft und eigenverantwortliches Arbeiten
- Kommunikations- und Verhandlungsgeschick
- Führerschein Klasse B

Ihre Aufgabenbereiche:

- Eigenverantwortliche Betreuung der Mieter und Interessenten
- Kommunikation und Korrespondenz mit Mietern, Interessenten, Behörden und Dienstleistern
- Abschluss und Abwicklung von Neuvermietungen und Kündigungen sowie Mieterbetreuung im Vertragsverhältnis
- Beschwerdemanagement
- Objektbegehungen und Steuerung notwendiger Maßnahmen
- Planung und Steuerung der Hausmeisterleistungen und externen Dienstleister
- Betreuung von Mietern während Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Weiterentwicklung und Verfolgung von Teamzielen in Abstimmung mit dem Vorgesetzten

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



Wir freuen uns auf eine Persönlichkeit mit ausgeprägter fachlicher und sozialer Kompetenz.

Ihre Bewerbung

mit Angabe Ihrer Einkommenserwartung senden Sie bitte per Post oder an bewerbung@uws-ulm.de.
Bewerbungsfrist bis 23.06.2017.





Volontär für Redaktion (m/w)

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

Für unser Team „New Desk & Media Design“ im Geschäftsbereich Editorial Department suchen wir zum nächstmöglichen Termin am **Standort Hamburg** einen Volontär für die Redaktion (m/w), befristet auf 24 Monate.

Deine Aufgaben:

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

Aufgaben- und Verantwortungsgebiet:

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

Fachliche und persönliche Voraussetzung:

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

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

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

Alles einfach. Einfach alles.

Das webbasierte ERP-System.



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

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

Entdecken Sie die Möglichkeiten in einem kostenfreien Webinar!

→ www.axera.de/webinare

MIETRECHT

BGB § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. b**Kündigungsrelevanter Rückstand inklusive Betriebskostennachzahlung**

Als wiederkehrende Leistung im Sinne von § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist die Nebenkostenzahlung nur dann anzusehen, wenn sie als Nebenkostenpauschale oder als Nebenkostenvorauszahlung zusammen mit der Miete zu erbringen ist.

LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 29.12.2016, 5 S 141/16

Bedeutung für die Praxis

Es ist umstritten, ob unter Mietzahlung i. S. d. § 543 Abs. 2 Ziffer 3 b BGB auch die Nachzahlung von Betriebskosten aufgrund einer Abrechnung zu verstehen ist. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage bisher offengelassen. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass Nachzahlungen von Betriebskosten aufgrund von Abrechnungen nicht unter § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB fallen. Die Kammer schließt sich der letztgenannten Auffassung an. Die Nachzahlung aufgrund der Nebenkostenabrechnung hat nicht den Charakter einer periodisch zu erbringenden Mietrate. Entscheidend ist, dass die geschuldeten Nebenkosten erst nach der jährlichen Abrechnung betragsmäßig feststehen und überdies auch erst fällig werden, wenn dem Mieter eine ordnungsgemäße und nachprüfbare Abrechnung zugegangen und eine angemessene Prüfungsfrist und Überlegungsfrist verstrichen ist. Damit fehlt der in § 543 Abs. 2 BGB vorausgesetzte Charakter einer periodisch wiederkehrenden Leistung, wie sie die Zahlung der eigentlichen Miete darstellt. Als wiederkehrende Leistung im Sinne von § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB ist deshalb die Nebenkostenzahlung nur dann anzusehen, wenn sie als Nebenkostenpauschale oder als Nebenkostenvorauszahlung zusammen mit der Miete zu den bestimmten Zinsterminen zu erbringen ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 543, 573**Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs; Schonfristzahlung**

Schonfristzahlungen des Mieters nach Zugang einer ordentlichen Zahlungsverzugskündigung berühren die Wirksamkeit der Kündigung nicht.

LG Berlin, Beschluss vom 14.3.2017, 67 S 14/17

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 573 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches ist insbesondere zu bejahen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Die Erheblichkeit der Pflichtverletzung ist im Rahmen einer umfassenden Gesamtabwägung zu klären, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen ►

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. b
Kündigungsrelevanter Rückstand inklusive Betriebskostennachzahlung
- 77 BGB §§ 543, 573
Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs; Schonfristzahlung
- 78 BGB §§ 543, 546
Beharrliches Rauchen trotz Rauchverbots
- 78 BGB §§ 543, 545, 546 Abs. 1, 578
Widerruf einer Empfangsvollmacht



WEG-RECHT

- 79 WEG §§ 5 Abs. 2, 10 Abs. 2 Satz 3; BGB § 242
Zustimmungsanspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts
- 79 WEG §§ 16 Abs. 3, 21, 43
Kein Ausscheren aus der gemeinsamen Müllentsorgung
- 79 WEG §§ 8, 10, 13; BGB §§ 133, 157, 242, 864 Abs. 2
Reichweite eines Sondernutzungsrechts; Auslegung der Teilungserklärung



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

sind. Dazu zählen vor allem die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, das Gewicht und die nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr und der dem Mieter zur Last zu legende Grad des Verschuldens. Das Festhalten an der ordentlichen Kündigung trotz des erfolgten Ausgleichs der Mietrückstände ist nicht rechtsmissbräuchlich. Zwar ist ein solches Verhalten schon generell nicht geeignet, den Vorwurf der Treuwidrigkeit zu begründen. Doch selbst wenn man in einem derartigen Kontext unter Umständen dem Vermieter die Durchsetzung eines Räumungsanspruches unter Heranziehung der Grundsätze von Treu und Glauben verwehren würde, vermochte diese Sichtweise ein solches Ergebnis nicht zu begründen. Denn es kann der nachträgliche Ausgleich bestehender Mietrückstände nur ganz ausnahmsweise und im Einzelfall als zureichender Gesichtspunkt angesehen werden, um ein Berufen auf die wirksame ordentliche Kündigung als rechtsmissbräuchlich im Sinne des § 242 BGB erscheinen zu lassen; in diesem Zusammenhang hat der BGH bekräftigt, dass sich die Beantwortung dieser Frage einer allgemeingültigen Betrachtung entzieht und stets vom Tatrichter aufgrund der ihm obliegenden Würdigung aller konkreten Einzelfallumstände vorzunehmen ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 543, 546

Beharrliches Rauchen trotz Rauchverbots

Das beharrliche Rauchen des Heimbewohners trotz Rauchverbots begründet einen wichtigen Grund nach den Regelungen des Mietvertrages, wenn der Nutzer trotz mehrfacher Abmahnung wiederholt Zigaretten im Papierkorb statt im Wasserglas entsorgt.

LG Münster, Urteil vom 12.12.2016, 2 O 114/16

Bedeutung für die Praxis

Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass der Einrichtung die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann. Dauernde oder schwere Verstöße gegen die Hausordnung sowie Gefährdungen des Wohnraumes, etwa durch ein beharrliches Missachten eines Rauchverbots, fallen darunter. Die Einrichtung hat dem Bewohner das Rauchen wirksam untersagt. Es ist eine Pflicht des Heimbetreibers, die körperliche Unversehrtheit der Heimbewohner zu schützen. Diese Pflicht kann die Einrichtung nicht erfüllen, wenn durch das Verhalten des Bewohners eine Brandgefahr droht, durch die andere Heimbewohner an Leib und Leben gefährdet sind. Die Pflichtverletzungen sind unstrittig. Die Einrichtung hat substantiiert eine Vielzahl von Pflichtverletzungen in Form von Verstößen gegen das Rauchverbot mit Datum, Uhrzeit und feststellenden Personen vorgetragen. Der Bewohner handelte auch schuldhaft und vorsätzlich. Das Verschulden des Bewohners hat die Einrichtung dargelegt. Das Gutachten des MDK, welches die Einrichtung vorlegte, hat für den Bewohner keine psychischen Beeinträchtigungen festgestellt. Der Hinweis auf eine Schlaganfallbedingte Demenz bzw. psychische Erkrankung infolge des Schlaganfalles ist kein hinreichend substantiiertes Vortrag. Allein aus der Bestellung eines Betreuers folgt noch keine Schuldunfähigkeit.

Handelt der Bewohner nicht schuldhaft, weil er sein Verhalten infolge einer Krankheit nicht steuern kann, so kann trotzdem eine Kündigung gerechtfertigt sein, wenn aufgrund einer gewissenhaften Abwägung der Interessen des Unternehmers und der anderen Bewohner mit den Interessen des sich vertragswidrig verhaltenden Bewohners dem Interesse des Unternehmers an einer Vertragsbeendigung der Vorrang einzuräumen ist. Die Interessen der Einrichtung und der anderen Bewohner genießen hier Vorrang vor den Interessen des Bewohners. Die mit seinem Verhalten verbundene Brandgefahr bedeutet für die anderen Bewohner eine Gefahr für Leib und Leben, die nicht hinnehmbar ist. Unter Berücksichtigung der hohen Risiken, die mit dem Rauchverhalten des Bewohners verbunden sind, kann der Einrichtung kein Festhalten am Vertrag zugemutet werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 543, 545, 546 Abs. 1, 578

Widerruf einer Empfangsvollmacht

Beim Wohnraummietvertrag kann die Mitteilung des Auszuges eines Mitmieters und der neuen Adresse vom Vermieter als Widerruf der Empfangsvollmacht verstanden werden; beim gewerblichen Mietvertrag dagegen nicht, weil typischerweise keine Verbindung der Mitmieter durch einen gemeinschaftlichen Aufenthalt in den angemieteten Räumen besteht.

OLG Dresden, Beschluss vom 13.10.2016, 5 U 993/16

Bedeutung für die Praxis

Beim Wohnraummietvertrag ist es typisch, dass Mitmieter eine Wohngemeinschaft (WG) bilden, weswegen der einzelne Mitmieter darauf vertrauen kann, über empfangsbedürftige Schreiben des Vermieters durch die anderen Mitmieter unterrichtet zu werden, solange die WG besteht. Wird die WG durch den Auszug eines Mitmieters aufgehoben, ist seine Information über Erklärungen des Vermieters dagegen nicht mehr in vergleichbarer Weise gesichert, zumal die Mitmieter über die WG hinaus oft nichts verbindet, so dass der ausziehende Mieter ein gesteigertes Interesse am unmittelbaren Zugang der Erklärungen des Vermieters haben kann. Die Mitteilung des Auszuges und der neuen Adresse kann deshalb vom Vermieter als Widerruf der Empfangsvollmacht verstanden werden. Beim gewerblichen Mietvertrag besteht dagegen von vornherein keine Verbindung der Mitmieter durch einen gemeinschaftlichen Aufenthalt in den angemieteten Räumen wie bei der WG. Die Mitmieter sind regelmäßig Geschäftspartner mit eigenen (Wohn-)Adressen, die zudem keinesfalls am Ort der angemieteten Räume liegen müssen. Die Kommunikation der Mitmieter untereinander wurzelt nicht vergleichbar der WG im gemeinsamen Aufenthalt in den gemieteten Räumen, sondern in der bestehenden Geschäftsverbindung. Die Änderung der (Wohn-)Anschrift durch einen Mitmieter hat wegen der fortbestehenden Geschäftsverbindung für dessen Unterrichtung über Erklärungen des Vermieters zum Mietvertrag keine (besondere) Bedeutung, so dass sie vom Vermieter i. d. R. nicht als Widerruf der Empfangsvollmacht verstanden werden kann.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 5 Abs. 2, 10 Abs. 2 Satz 3; BGB § 242**Zustimmungsanspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts**

Wenn ein Spitzboden unterhalb des Daches gemeinschaftliches Eigentum war, obwohl er nur über ein – darunter gelegenes – Sondereigentum zu begehen war, so ändert sich dieser Zustand auch durch den Ausbau dieses Spitzbodens zu einem Vollgeschoss nicht. Durch einen Umbau von gemeinschaftlichem Eigentum entsteht wieder gemeinschaftliches Eigentum.

Ein Anspruch des Umbauenden auf ein Sondernutzungsrecht an den neu geschaffenen Räumlichkeiten im Dachgeschoss besteht. Ein Gemeingebrauch gemäß § 13 Abs. 2 WEG würde den Umbauenden übervorteilen und den Miteigentümern einen unangemessenen Vorteil verschaffen, der ihnen unter Berücksichtigung der bisherigen einseitigen Investitionen des Umbauenden in den Um- und Ausbau des Dachgeschosses und unter Berücksichtigung der gegenseitigen Absprachen und Interessenlage nicht zustehen kann (§ 10 Abs. 2 S. 3 WEG).

OLG Frankfurt, Urteil vom 8.3.2016, 6 U 23/15

Bedeutung für die Praxis

Eine nicht bereits in der Teilungserklärung angelegte Verpflichtung der Mitwohnungs Eigentümer zur (unentgeltlichen) Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft durch Schaffung neuen Sondereigentums wird es trotz des ab 1.7.2007 geltenden § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG faktisch nahezu nie geben; krasse Ausnahmefälle ausgenommen.

Als „Minus“ kommt ggf. – auch selten – die Begründung von Sondernutzungsrechten in Betracht. Auch die Duldung einer Umbaumaßnahme – insbesondere nach Geldzahlung – begründet keinen außergewöhnlichen Umstand, der die Miteigentümer verpflichten könnte, das sachenrechtliche Grundverhältnis (unentgeltlich) zu ändern.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16 Abs. 3, 21, 43**Kein Ausscheren aus der gemeinsamen Müllentsorgung**

Besteht in einer Wohnungseigentumsanlage eine gemeinsame Müllentsorgung, hat ein einzelner Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass er von der Pflicht zur anteiligen Tragung der gemeinsamen Müllkosten befreit und ihm das Aufstellen eigener Sammelgefäße ermöglicht wird.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.4.2017, 2-13 S 168/16

Bedeutung für die Praxis

Zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 3 WEG ist anerkannt, dass kein Wohnungseigentümer erstmals mit solchen Kosten belastet oder komplett freigestellt werden darf (vgl. zuletzt AG Leverkusen ZMR 2017,

105 zur erstmaligen Freistellung und BGH, Urteil vom 1.6.2012, V ZR 225/11 zur erstmaligen Belastung mit Betriebskostenpositionen). Es besteht auch bei nachgewiesenem Null-Gebrauch in Bezug auf die Müllentsorgung kein Freistellungsanspruch. Selbst bei verursachungsabhängiger Abrechnung kann eine Mindestmüllmenge (vgl. BGH, 06.4.2016, VIII ZR 78/15 zum Mietrecht) dem „Sparfuchs“ belastet werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 8, 10, 13; BGB §§ 133, 157, 242, 864 Abs. 2**Reichweite eines Sondernutzungsrechts; Auslegung der Teilungserklärung**

1. Befindet sich in den Grundakten kein Plan, der durch Markierung die Reichweite eines Sondernutzungsrechts darstellt, ist für die Reichweite des Sondernutzungsrechtes die Auslegung der Teilungserklärung maßgeblich.
2. Bei der Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn der Eintragung sowie der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergeben. Umstände außerhalb der Urkunde dürfen zur Ermittlung von Inhalt und Umfang eines Grundstücksrechts nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.
3. Für die Frage der Reichweite des Sondernutzungsrechts kommt es nicht auf den Willen desjenigen an, der das Sondernutzungsrecht begründet hat. Maßgeblich ist vielmehr, inwieweit dieser auch tatsächlich in der Teilungserklärung seinen Niederschlag gefunden hat.
4. Gehört die Grünanlage nicht zum Sondernutzungsrecht des Teileigentums „Laden“, kann die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen, diese Grünanlage mit einem Zaun zu umgeben, um zu verhindern, dass Jogger, Fahrradfahrer, Reiter etc. sie als Abkürzung benutzen, auch wenn hierdurch die Kunden des Ladens ebenfalls diese Abkürzung nicht mehr nutzen können und um die Grünanlage herumlaufen müssen bzw. sogar den Laden gar nicht mehr besuchen.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.3.2017, 6 U 172/14

Bedeutung für die Praxis

Schlechte – weil nicht präzise gefasste/formulierte – notarielle Teilungserklärungen müssen nach Grundbuchgrundsätzen, d. h. objektiv-normativ und nicht subjektiv nach den (unmaßgeblichen) Vorstellungen von Notar oder Bauträger ausgelegt werden.

Nicht maßstabsgetreue Pläne oder Zeichnungen können zum Bestandteil der Teilungserklärung erklärt werden und sollten wenigstens an fixe Punkte im Gelände anknüpfen. Bei bereits errichtetem Gebäude (nachträgliche Teilung) kann auch an die Hausaußenwand angeknüpft werden.

Nur soweit das Sondernutzungsrecht nachweislich reicht, kann der Berechtigte bauliche Maßnahmen der Eigentümer immer abwehren, die seine Alleinnutzung beeinträchtigen.

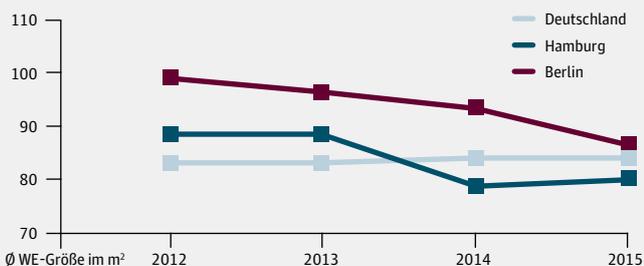
Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

82,82

Kleinere Neubauwohnungen im Trend

DURCHSCHNITTliche WOHNUNGSGRÖSSE FERTIGGESTELLTER BAUVORHABEN



Eine Neubauwohnung im Geschosswohnungsbau war 2015 laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im Schnitt 82,82 m² groß. Betrachtet man diesen Wert für Deutschland insgesamt, hat er sich in den letzten Jahren kaum verändert. In den sehr nachfragestarken Großstädten wie Hamburg und Berlin zeigt sich jedoch eine andere Entwicklung: Die neuen Wohnungen werden kleiner. In Hamburg weisen neu errichtete Wohnungen durchschnittlich knapp 79 m² auf. Hier ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in neuen Mehrfamilienhäusern zwischen 2012 und 2015 um gut 8 m² gesunken. Noch deutlicher

ist diese Entwicklung in Berlin: 2015 waren dort die neuen Wohnungen im Schnitt fast 13 m² kleiner als 2012.

„Viele Projektentwickler und Wohnungsunternehmen bauen in nachgefragten Städten heute kleiner, da den Kunden eine teure zentrumsnahe Lage wichtig ist. Dafür sind sie bereit, auf Wohnfläche zu verzichten“, so Matthias Klupp vom Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte. „Dieser Trend wird weiter anhalten, zumal in den Städten bis zu 80% der Haushalte nur ein oder zwei Personen umfassen. Berlin und Hamburg sind hier die Vorreiter, zukünftig werden kleinere Wohnungen aber überall stark an Bedeutung gewinnen.“

DURCHSCHNITTliche WOHNUNGSGRÖSSE BEI NEUBAUWOHNUNGEN

	Deutschland	Hamburg	Berlin
2012	82,71 m²	87,38 m²	99,18 m²
2013	82,58 m²	87,04 m²	96,25 m²
2014	82,76 m²	77,45 m²	93,44 m²
2015	82,82 m²	78,98 m²	86,35 m²

Quellen: Destatis, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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



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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.
www.mediacyber.haufe.de

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

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

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

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



„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

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

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Hamburg **01.07.2017**

Pulheim **23.09.2017**

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



DOMÜS

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FAMILIE

KNAUF

VALLOX
HOME of FRESH AIR

EBZ
BUSINESS SCHOOL
DUISBURG



TECE:

VIESMANN

WL BANK

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

HAUFE.



Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

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