



BESTANDSENTWICKLUNG

Nachverdichtung durch Punkthochhäuser

► 62



STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

30 Jahre Berlin-Hellersdorf: Eignet
sich die Großsiedlung als Vorbild?

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Modulares Bauen: Zukunftstrend
zur Sicherung bezahlbarer Mieten

► 28

ENERGIE + TECHNIK

Energieeffizienzstrategie: CO₂-
Bilanz und Quartiersentwicklung

► 34

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Innovationen im Baukasten?

Der kostengünstige Neubau ist Thema auf Tagungen, in den Verbänden, in der Politik - und er ist auch das Thema der diesjährigen WERKSTATT, die DW Die Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem GdW veranstaltet. Neue Konzepte, neue Wege, neue Forschung, neue Materialien ... Mehr dazu unter: www.dw-werkstatt.de

Und was ist mit der Sanierung? Die Wohnungswirtschaft in Thüringen steht z. B. vor einer zweiten Sanierungswelle. Um diese kostengünstig und zu bezahlbaren Mieten durchführen zu können, fordert der Landesverband vtW nun Fertigteilsanierungskonzepte. Die Idee dahinter ist, Sanierungsmaßnahmen wie Erschließung, technische Gebäudeausrüstung und Ausbaukonstruktion beim industriell errichteten Wohnungsbestand mit neuen Modulen wie bei einem Baukastensystem anzugehen. Der Fokus liegt dabei auf den Bauteilen, die Mitte der 1990er Jahre von der ersten Sanierungswelle unberührt blieben (ab Seite 48).

Das Faszinierende an solchen Zeiten, in denen die Nachfrage hoch ist und damit Druck auf eine Branche ausgeübt wird, ist, wie deutlich unterschiedlich die Reaktionen der Marktteilnehmer sind. Auf der einen Seite führt die Fülle an Vorschriften dazu, dass sich viele Planer immer weiter spezialisieren und dabei ausschließlich auf Bewährtes zurückgreifen. Viele Möglichkeiten der Vorfertigung werden dadurch nicht umgesetzt, Altbewährtes immer teurer und die Chancen neuer Entwicklungen werden z. B. im Bereich Material, Konstruktion und Verfahren nicht genutzt. Auf der anderen Seite wird aber auch Kreativität freigesetzt. Ab Seite 16 stellen wir Ihnen z. B. einen modularen Holzbau vor, der sich über das Kriterium „Das haben wir immer so gemacht“ hinweggesetzt hat.

Louis Pasteur hat einmal gesagt: „Der Zufall begünstigt den vorbereiteten Geist.“ Ich hoffe, dass Sie sich mit der DW gut vorbereitet fühlen ...

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



» Intelligente
Neubau-
konzepte!
So individuell
wie Ihr Grundstück! «

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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



▶ 62



Quelle: WBM, Foto: Marcus Bredt

Portfolioentwicklung

Innerstädtische Nachverdichtung ist möglich. Stellplätze und großzügige Grünräume bieten z. B. in Berlin Raum für Punkthochhäuser.

▶ 8



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Große Wohnsiedlungen als Vorbild?

30 Jahre ist die Großsiedlung Hellersdorf alt. Kann ihr Siedlungstyp Wege zur Bewältigung der Wohnungsknappheit aufzeigen?

▶ 16



Quelle: Holzbau Kappler

Holzbau

Mehrgeschossiger Holzbau kann auch bunt sein. Das Land Rheinland-Pfalz errichtete eine Erstaufnahme-Einrichtung für Flüchtlinge - aus Holz.

7|2016

4 Meldungen

8 Schnell bauen, günstig wohnen: Eignet sich die Großsiedlung als Vorbild?
30 Jahre Hellersdorf

THEMA DES MONATS: BESTANDSMANAGEMENT

Eine Aufgabe von Wohnungsunternehmen ist die stetige Anpassung des Wohnungsbestands an die Nachfrage. Während dies in wachsenden Regionen derzeit vor allem neubauen, aufstocken und nachverdichten bedeutet, stellt sich die Situation in nachfrageschwachen Regionen weit schwieriger dar – denn auch hier gilt es, die Bestände zu erneuern und weiterzuentwickeln. Um bedarfsgerechte Angebote zu schaffen und im Sinne der Stadt und Quartiersentwicklung zu wirken, gehen Wohnungsunternehmen ganz individuelle Wege. Wir stellen Beispiele und strategische Ansätze vor.

▶ 48



Quelle: Altbau AG; Foto: Jörg Eickler

ENERGIE UND TECHNIK

▶ 34



Energieeffizienzstrategie

Die wbg Nürnberg zeigt, mit welchen strategischen Überlegungen der Wohnungsbestand energetisch optimiert werden kann.

NEUBAU UND SANIERUNG

12 **Meldungen**

16 **Erstaufnahme-Unterkunft in nur 75 Tagen**

Mehrgeschossiger Holzbau

20 **Leiser Auftritt**

Modernisierung einer Frankfurter Wohnsiedlung

24 **Eisenhüttenstadt: Der historische Wohnkomplex belebt sich**

Wohnen im Denkmal

28 **Zukunftstrend zur Sicherung bezahlbarer Mieten**

Modulares Bauen

ENERGIE UND TECHNIK

32 **Meldungen**

34 **CO₂-Bilanzierung und Quartiersentwicklung**

Energieeffizienzstrategie der wbg Nürnberg

38 **Die neue Heizung kommt von oben**

Heizungsmodernisierung in bewohntem Zustand

40 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

42 **Meldungen**

48 **Zwischen Leerstand und Sanierung**

Thema des Monats: Portfoliomanagement

50 **Portfoliomanagement: ein Praxisbericht**

Thema des Monats: Strategische Bestandsentscheidungen

MARKT UND MANAGEMENT

▶ 58



Portfolioentwicklung durch Stadtumbau

Der demografische und ökonomische Wandel erfordert Bestandsanpassungen - mal ist es Rückbau, mal Neubau, mal Qualifizierung.

54 **Strategien der Wohnungsbestandsentwicklung im Stadtumbau Ost**

Thema des Monats: Zwischen Leerstand und Wachstum - Portfoliomanagement

58 **Schöner wohnen durch Stadtumbau West**

Thema des Monats: Portfoliostrategien von Wohnungsunternehmen

62 **Herausforderung Wohnungsbau im Zentrum einer Metropole**

Thema des Monats: Bestandsentwicklung innerstädtischer Quartiere

66 **„Es gibt kein richtiges Bauen am falschen Standort“**

Fachgespräch: Nachhaltigkeit und Wohnungsknappheit

72 **Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

74 **Die Not der Frauen in Not**

Wohnungen für den Neuanfang - gibt es genug Angebote?

76 **Kreisbau engagiert sich für junge Menschen**

Kooperation mit Schülerfirma in Mönchengladbach

78 **Stellenmarkt**

RECHT

85 **Mietrecht, 86 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

88 **Impressum**

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Blome hatte das beste Preis-Leistungs-Verhältnis!“

„Wir sind „Überzeugungstäter“ und haben schon Bäder und Stränge in drei Hochhäusern von Blome sanieren lassen. Blome hat für die Sanierung in bewohntem Zustand in Anbetracht des Preis-Leistungs-Verhältnisses das beste Angebot gemacht. Wichtig ist uns die schnelle Durchführung, der hohe Grad der Vorfertigung der Bäder, die geringe Beeinträchtigung der Mieter, dass wir alles aus einer Hand bekommen und dass immer ein Ansprechpartner vor Ort ist.“



Torsten Regenstein, Geschäftsführer
gewobau Rüsselsheim

Kunst am Wohnungsbau

Gewobag unterstützt Berliner Streetart-Projekt

Die gemeinnützige Stiftung „Berliner Leben“, gegründet 2013 von dem städtischen Wohnungsunternehmen Gewobag, fördert mit ihrem Engagement eine gleichberechtigte Partizipation und interkulturelle Integration, insbesondere in den Bereichen Kunst, Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie Sport. Die Stiftung unterstützt Projekte mit dem Ziel, das Zusammenleben in den Quartieren und Stadtteilen zu verbessern.

Im Rahmen der „One Wall“-Reihe des Stiftungsprojekts „Urban Nation“, bei dem Künstler oder Künstlergruppen der Streetart-Szene Berliner Fassadenflächen im öffentlichen Raum gestalten, erhielt der aus Los Angeles stammende Streetart-Künstler Cryptik die Gelegenheit, auf einer 5-geschossigen Häuserwand in Berlin-Kreuzberg eines seiner sog. Mantradas anzulegen. Bei diesen großformatigen, detailreichen Kunstwerken handelt es sich um symmetrische Ornamente, die aus feinen Linien geformt sind und jeweils ein Mantra, also einen Meditationsvers enthalten. Abgeleitet von Mandalas, die als Meditationsobjekte ihren Ursprung sowohl im Hinduismus als auch im Buddhismus haben, soll das Mantrada als Ruhepunkt dienen und die Passanten zum Innehalten einladen.



Quelle: Gewobag

Cryptiks Mantrada befindet sich an der östlichen Stirnseite der Berliner Bergfriedstraße 20



Der Künstler trug sein Mantrada von einem Hubsteiger aus auf



Weitere Informationen:

www.gewobag.de und www.stiftung-berliner-leben.de

Konversion in Darmstadt

Neubauwettbewerbe entschieden

Die Gestaltungswettbewerbe für zwei Neubauten mit jeweils angeschlossener Tiefgarage im Süden des Baugebiets in der sog. Lincoln-Siedlung wurden entschieden. Bei der Lincoln-Siedlung handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände. Auf dem 244.000 m² großen Gelände soll durch Modernisierung und Neubau Wohnraum für etwa 3.000 Menschen entstehen. Die BVD New Living GmbH & Co. KG, eine Tochter der Darmstädter Bauverein AG, ist für die Konversion verantwortlich. Die Bauverein AG übernimmt vor allem die Wiederherrichtung der Bestandsgebäude. Die Gewinnerentwürfe für den Wettbewerb wurden im Rahmen einer Ausstellung in der Bauverein-Unternehmenszentrale präsentiert.



Entwurf für Baufeld B 3.2

Quelle: Bauverein AG



Weitere Informationen:

www.bauvereinag.de

LITERATURTIPP

Bunker beleben



Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat zusammen mit der Technischen Universität Dortmund ein Forschungsprojekt durchgeführt, bei dem die Nutzbarkeit von Hochbunkern untersucht wird. Die Ergebnisse werden in diesem Buch vorgestellt.

In der Regel spielen die schwer rückzubauenden Relikte des letzten Weltkrieges in der heutigen Wahrnehmung von „Stadt“ kaum noch eine Rolle. Meist sind sie unscheinbar,

vielfach bemalt oder berankt. Bundesweit gibt es immerhin noch rund 400 Stück. In dem 208-seitigen Werk werden bereits erfolgte oder geplante Bunker-Umnutzungen präsentiert. Ferner setzen sich die zahlreichen Autoren – auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung – intensiv mit dieser architektonischen Ressource auseinander. Für Architekten, Bauherren und Investoren werden mögliche Mittel und Methoden aufgezeigt, wie gebäudegerechte, innovative Nutzungskonzepte erarbeitet werden können. Damit bietet das Buch eine Art Leitfaden für einen baukonstruktiven wie denkmalpflegerisch verantwortlichen Umgang mit Hochbunkern.

Bunker beleben. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Hrsg.), Jovis Verlag, 208 Seiten, 32 €, ISBN 978-3-86859-363-1.



Schöne und erholsame Ferien

wünschen wir Ihnen und Ihrer Familie. Unbeschwerte Ferien möchten wir Kindern ermöglichen, die hier bleiben müssen. Die Jugendfreizeiteinrichtung Orange Flip in Berlin organisiert für Kinder abwechslungsreiche Ferientage und bietet Raum zur kreativen Entfaltung.

Ihr Gebot hilft: Sie können zugunsten der Einrichtung Orange Flip für dieses Portrait (Acryl, 80 x 100) unter Nennung Ihres Höchstgebotes an hilfe@drklein.de bis zum 20.07.2016 bieten. Der Höchstbietende erhält das Portrait und schenkt gleichzeitig vielen Kindern Freude.

Neubau und behutsame Modernisierung

degewo schafft Angebote zur Integration und belebt Wiesenburg

Wie Wohnungsunternehmen zur Integration von Flüchtlingen im Quartier beitragen können, will die degewo AG mit dem Modellvorhaben „ToM - Tolerantes Miteinander“ zeigen. Das kommunale Wohnungsunternehmen errichtet in Berlin-Altglienicke 166 geförderte Wohnungen, von denen die Hälfte an geflüchtete Menschen mit Bleiberecht vermietet werden soll. In dem acht Gebäude umfassenden Neubauquartier entstehen außerdem ein Anwohnercafé, mehrere Gemeinschaftsräume, Mietergärten, eine Kindertagesstätte und ein „Integrationsbüro“: Zwei Sozialarbeiter sollen dort nachbarschaftliche Aktivitäten initiieren, Patenschaften zwischen den Mietern organisieren oder bei Behördenangelegenheiten helfen. Unterstützt werden sie dabei vom degewo-Quartiersmanagement. Die Fertigstellung ist für Sommer 2018 geplant. Zur Umsetzung des Modell-

vorhabens arbeitet die degewo eng mit dem Internationalen Bund (IB) und dem Bezirk Treptow-Köpenick zusammen.

In Wedding hat die degewo zudem das Werkstattverfahren für die sog. Wiesenburg abgeschlossen. Dabei wurde ein tragfähiges Nutzungskonzept für das rund 12.500 m² große Gelände des früheren Obdachlosenasyls aus dem Jahr 1896 gesucht (siehe DW 4/2016, S. 10). Die Jury, die aus Vertretern von Bezirk, Stadtplanung, Denkmalpflege, Quartiersmanagement Pankstraße und dem Verein Die Wiesenburg e. V. besteht, kam zu dem Ergebnis, dass es unter den teilnehmenden Architekturbüros keinen eindeutigen Sieger gibt. Stattdessen sollen die Konzepte nun weiterentwickelt werden. Das Werkstattverfahren endete in dem Konsens, dass der geschichtsträchtige Ort in einer Kombination aus Bestand und Neubau weiterentwickelt wird.



Quelle: degewo

Quelle: degewo

Entworfen wurde das ToM von der Tafkoo Architects GmbH und der Itten+Brechtbühl AG

Die frühindustriell anmutenden Bauten auf dem Wiesenburgareal sollen erhalten bleiben

Weitere Informationen:
www.degewo.de

Wohnquartier erneuert

Heizhaus und neuer Mietertreff

Die Gebäude- und Wohnungsverwaltung (GWV) GmbH Wittstock hat in der Rößeler Vorstadt in Wittstock/Dosse den ersten von vier Bauabschnitten einer umfassenden Quartierserneuerung abgeschlossen. Die Bestandsgebäude wurden instandgesetzt und barrierefrei erschlossen, zudem wurden Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds ergriffen und ein Heizhaus zur dezentralen Energieversorgung errichtet. Das Wohnungsunternehmen hat außerdem in der Clara-Zetkin-Straße einen neuen Wohngebietstreff eingerichtet, der Anfang Juni 2016 eröffnet wurde und den nachbarschaftlichen Austausch im Quartier fördern soll. In dem Wohngebietstreff sind u. a. Räumlichkeiten für eine Teeküche, einen „Klöntreff“, Sportkurse, einen Müttertreff, eine Spielecke und ein Hausaufgabenzimmer vorgesehen.



Der historische Teil der Rößeler Vorstadt in Wittstock wurde mit Liebe zum Detail instandgesetzt

Quelle: GWV

Weitere Informationen:
www.gvv-wittstock.de

Neue Ortsmitte Schallstadt

Bauverein Breisgau benennt Siegerentwurf

Für die städtebauliche Neugestaltung der Ortsmitte von Schallstadt, einer südöstlich von Freiburg im Breisgau gelegenen Gemeinde, hatte die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau eG im Auftrag der Gemeinde Schallstadt eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben, zu der fünf Architekturbüros aus Freiburg und Karlsruhe eingeladen wurden. Das Preisgericht entschied sich für den Entwurf des Freiburger Büros Melder + Binkert Architekten, da es die umfangreichen Planungsaufgaben sowohl in architektonischer als auch in städteplanerischer Hinsicht am überzeugendsten gelöst habe. In der Begründung heißt es, es seien „geschickt gestaltete, schlanke Baukörper entlang der Straßen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen und einen angenehm proportionierten Wohnhof für das Mehrgenerationenwohnen entstehen lassen“.

Die Planungsaufgabe umfasste einen Realisierungsteil für eine Grundstücksfläche von 7.500 m² und einen Ideenteil für öffentliche Freiflächen. Der erteilte Auftrag beinhaltet ein Mehrgenerationenquartier, eine Seniorentagespflege, öffentliche Quartiers- und Gemeinschaftseinrichtungen sowie Freiflächen auf dem Alten Sportplatz. Ferner ging es um die

 Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

Flüchtlingsunterbringung im Quartier Kooperation zugunsten minderjähriger Asylsuchender

Durch eine neue Kooperation der Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) und des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerks (EJF gemeinnützige AG) sind zehn zusätzliche Wohnplätze für unbegleitete minderjährige Asylsuchende (UMA) in der Gropiusstadt entstanden. Ein Miet- und Kooperationsvertrag zwischen HWS und EJF sichert die Unterbringung bis mindestens Ende 2018.

Die HWS vermietet in der Gropiusstadt günstig Räume an das EJF. Das EJF nutzt diese für eine ambulante Jugendhilfe und betreut dort seit März 2016 eine Tagesgruppe aus acht Schulkindern pädagogisch. Durch den Weggang der EJF-Tagesgruppe aus bislang dazu genutzten Wohnräumen in deren Kinder- und Jugendhilfzentrum im Girlitzweg wurden diese frei, so dass dort weitere asylsuchende Kinder untergebracht werden können. Die Arbeit mit den jungen Flüchtlingen im Kinder- und Jugendhilfzentrum und die geplanten Bildungsaktivitäten für Geflüchtete in ihren Räumlichkeiten unterstützt die HWS zudem mit einer jährlichen Spende.

Mit der Kooperation von HWS und EJF erfährt das von dem Wohnungsunternehmen initiierte „Netzwerk Nachbarschaft Rund um die Lipschitzallee“ eine inhaltliche Erweiterung. Das Angebot an wohnortnaher sozialer Infrastruktur soll so verbessert werden.

 Weitere Informationen:
www.hws-berlin.de



Quelle: Bauverein Breisgau
Mit dem Siegerentwurf soll Schallstadt eine neue Ortsmitte erhalten. Gegenüber der Kirche wird nun ein neuer Dorfplatz entstehen

Entwicklung einer Wohn- und Geschäftsbebauung auf dem sog. Böttchere-Areal sowie um Gestaltungsideen für Grün- und Freiflächen im Zuge der Anbindung an das geplante neue Rathaus und das neue Wohnquartier „Weiermatten“.

LITERATURTIPP

Denkmalpflegerische Praxis der Nachkriegsmoderne



Aufgrund der schier unerschöpflichen Bandbreite an gelungenen Beispielen der Ost-Moderne hat Mark Escherich dieser Thematik nach seinem 2012 erschienenen, ersten Buch nun einen zweiten, gleichnamigen Band gewidmet. Architektur und Städtebau der 1960er und 1970er Jahre sind mittlerweile im Denkmalpflegealltag angekommen und Teil eines fachübergreifenden Diskurses. Dabei stellt heutzutage die Sanierungspraxis die eigentliche Hürde im verantwortungsvollen Umgang mit diesem Erbe dar. Nicht die grundsätzliche Denkmalwürdigkeit der Bauepoche wird angezweifelt, sondern die Chancen für eine erfolgreiche Erhaltung. Das Buch zeigt anhand von Beispielen, wie erhaltenswerte Bauten den heutigen wirtschaftlichen, sicherheitstechnischen und ökologischen Bedürfnissen entsprechen können. Denkmal Ost-Moderne II beruht auf der gleichnamigen Tagung, präsentiert aktuelle Positionen, zeigt die Denkmalpflegepraxis und beinhaltet eine Inventarisierung.

Denkmal Ost-Moderne II. Denkmalpflegerische Praxis der Nachkriegsmoderne. Stadtentwicklung und Denkmalpflege Band 18. Mark Escherich (Hrsg.), Jovis-Verlag, 288 Seiten, 34,80 €, ISBN 978-3-86859-399-0.



Die Wohnstadt Hellersdorf im Jahr 2016: das Stadtteilzentrum mit Stadtteilpark, U-Bahn-Station Hellersdorf und der Alice-Salomon-Hochschule-Berlin (r.) sowie im Vordergrund der Pavillon des Kompetenzzentrums Großsiedlungen

30 Jahre Hellersdorf

Schnell bauen, günstig wohnen: Eignet sich die Großsiedlung als Vorbild?

Deutsche Großstädte stehen vor der Herausforderung, innerhalb kurzer Zeit zahlreiche Wohnungen zu bauen und gleichzeitig im Bestand günstige Mieten zu erhalten. Ob bei der Bewältigung dieser Aufgaben der industrielle Wohnungsbau und die Großsiedlungen der DDR Impulse geben können, wurde auf einer Fachtagung aus Anlass des 30. Geburtstags der Berliner Großsiedlung Hellersdorf diskutiert.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Die 1980er Jahre sollten endlich das Wohnungsproblem in der DDR lösen. Allein für Ost-Berlin gaben die Verantwortlichen deshalb das Ziel aus, jährlich 23.000 neue Wohnungen zu errichten. Ein erheblicher Teil dieser Neubauwohnungen sollte auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen

in Kaulsdorf-Nord entstehen. 1985 bezogen die ersten Mieter ihre Neubauwohnungen; bis 1990 waren in einem gewaltigen Kraftakt, an dem Planungsbüros und Bauarbeiter aus allen 15 Bezirken der DDR beteiligt waren, 42.000 Wohnungen für 100.000 Menschen fertig gestellt.



Vor einer ähnlichen Herausforderung stehen jetzt wieder viele deutsche Städte. „Die Aufgabe, schnell dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, stellt sich heute wieder“, betonte Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel auf einer Fachtagung, die das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. aus Anlass des 30. Geburtstags von Berlin-Hellersdorf (1986 wurde der Stadtbezirk Hellersdorf gegründet) und seines eigenen 15. Geburtstags im Juni in Berlin gemeinsam mit dem Stadtbezirk veranstaltete. Dabei ging es auch um eine Frage, die derzeit auf zahlreichen Kongressen erörtert wird: Was kann standardisiertes oder serielles Bauen zur Kostensenkung und damit zur Lösung der aktuellen Probleme beitragen?

Keine Wiederholung der Vergangenheit

Nach Ansicht von Michael Sachs wäre eine bloße Wiederholung der Vergangenheit nicht zielführend. Vielmehr wäre es ein Fehler, „das Gleiche wie in den achtziger Jahren noch einmal zu bauen“, sagt Sachs, der als früherer Vorstand der Hamburger SAGA GWG und einstiger Staatsrat in der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über umfangreiche Erfahrungen im Umgang mit Großsiedlungen verfügt. Ähnlich sieht man das

beim Land Berlin, das vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wohnungsknappheit anstrebt, jährlich 20.000 neue Wohnungen errichten zu lassen, davon 6.000 durch seine sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Der Bau von Siedlungen in der Größe von Hellersdorf ist dabei nicht vorgesehen: Zwar gehören zum Neubauprogramm zwölf große Siedlungen; in diesen sollen aber insgesamt etwa 50.000 Wohnungen

MATERIALSAMMLUNG



Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen hat eine Materialsammlung „30 Jahre Wohnstadt Hellersdorf“ mit historischen Dokumenten aus der Zeitschrift

„Architektur der DDR“ herausgegeben. Die Broschüre ist über die Homepage des Kompetenzzentrums kostenfrei zu beziehen.



Weitere Informationen:
www.gross-siedlungen.de

für 100.000 Mieter entstehen – die Dimension von Hellersdorf verteilt sich also auf zwölf unterschiedliche Standorte.

Eine zweite Forderung von Michael Sachs lautet, die bestehenden Großsiedlungen qualitativ zu verbessern. Auch für Senator Geisel stellt die Nachverdichtung der großen Siedlungen eine wichtige Aufgabe dar. Allein in Hellersdorf sind nach seinen Worten zwanzig Teilflächen identifiziert, auf denen rund 2.000 Wohneinheiten gebaut werden können. „Dabei“, betont Geisel, „müssen wir behutsam vorgehen und auf das Angebot an Freiraum und Grünflächen achten.“

Ralf Protz, Leiter des Kompetenzzentrums Großsiedlungen, spricht statt von Nachverdichtung lieber von einer „qualitativen Ergänzung, die nur über den Neubau geht“. Genau dies ist auch für Christian Gräff wichtig, den Stadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf: „Wir brauchen in der Großwohnsiedlung neue Geschosswohnungen im mittleren und oberen Segment.“ Diese würden neue Mieter anziehen und so zum Erhalt der sozialen Mischung beitragen. Wesentliche Impulse hat Hellersdorf darüber hinaus durch die 1998 erfolgte Ansiedlung der sozialpädagogisch ausgerichteten Alice-Salo- ▶

mon-Hochschule erhalten. Damals wehrten sich viele Studierende und Professoren vehement gegen den Standort an der Peripherie der Stadt; heute hingegen bringen sie sich, beispielsweise durch regelmäßig stattfindende Stadtteilerkundungen („Spazierblicke“), engagiert in den Stadtteil ein.

Besseres Image oder Großsiedlungs-Bashing?

Insgesamt stehen die Großwohnsiedlungen und insbesondere Berlin-Hellersdorf heute besser da, als in der Nachwendezeit befürchtet werden musste. Monica Schümer-Strucksberg, ehemalige Regierungsdirektorin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, berichtet, dass es in den neunziger Jahren auf politischer Ebene umstritten gewesen sei, ob überhaupt Investitionen in die großen Siedlungen fließen sollten oder ob nicht Abriss die bessere Lösung sei. Und Ingo Malter, Geschäftsführer der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, macht darauf aufmerksam, dass um die Jahrtausendwende 14,9 % der Wohnungen der (dann von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH übernommenen) Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf leer standen.

Es sei, betont Dr. Bernd Hunger, Vorsitzender des Kompetenzzentrum Großsiedlung e. V., nicht selbstverständlich, dass Hellersdorf und andere Berliner Großsiedlungen heute beliebte Wohngegenden seien. Vielmehr sei die positive Entwicklung der politischen Weichenstellung der 1990er Jahren zu verdanken, als letztlich doch erhebliche Mittel in diese Siedlungen flossen und es so gelang, das unfertige Wohngebiet zu einer grünen Wohnstadt zu entwickeln. Dass Hellersdorf dabei auch von der Qualität der ursprünglichen Planung profitierte, machten auf der Tagung damals verantwortliche Architekten deutlich: Das ursprüngliche Konzept legte die Basis dafür, dass es gelang, mit seriellem Wohnungsbau Quartiere mit eigener Gestaltqualität und Identität zu schaffen. Heute beträgt der Leerstand im Hellersdorfer Bestand der Stadt und Land nur noch 1,5 %. „Die Großwohnsiedlungen sind insbesondere für junge Familien mit Kindern wieder interessant geworden“, stellt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel fest. „Fakt ist: die meisten Vorbehalte gegenüber Großwohnsiedlungen sind Vorurteile.“ Auch Michael Sachs beobachtet, dass „viele Be-

wohner diese Quartiere als ihre Heimat betrachten“. Allerdings beklagt Sachs insbesondere in Architektenkreisen nach wie vor ein unqualifiziertes „Großsiedlungs-Bashing“. Dabei seien diese Siedlungen „unverzichtbar für die Wohnraumversorgung eines großen Teils der Bevölkerung“. Eine Gefahr jedoch sieht – ganz ähnlich wie Dr. Bernd Hunger (siehe Interview) – auch Michael Sachs: Eine einseitige Belegungspolitik könnte die soziale Stabilität der großen Wohngebiete gefährden. ■



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Abb.: Architektur der DDR 3/83

Interview mit Dr. Bernd Hunger und Ingo Malter

„In der Standardisierung liegt die Chance“

Welche Anregungen für die heutigen Bauaufgaben Großsiedlungen wie Berlin-Hellersdorf bieten, erklären Dr. Bernd Hunger (l.), Vorsitzender des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V., und Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH.



Quelle: GDW



Quelle: STADT UND LAND

Große Wohnsiedlungen haben in der breiten Öffentlichkeit mit einem schlechten Image zu kämpfen. Herr Malter, wie steht Hellersdorf diesbezüglich heute da?

Ingo Malter: Das Image hat sich dramatisch verbessert. Das Problem war hausgemacht, weil man zur Wende die Großsiedlungen aus städtebaulicher Sicht stigmatisiert und abgewertet hat. Es brauchte dann über 20 Jahre, um dieses Vorurteil aufzubrechen. Inzwischen achten die Menschen wieder auf Fakten. Außerdem haben wir viel investiert,

nicht nur materiell und baulich, sondern auch an Mühe und Sozialarbeit, so dass die Großsiedlungen jetzt ihre Vorteile wieder ausspielen können.

Welches sind diese Vorteile, Herr Dr. Hunger?

Dr. Bernd Hunger: Der Typus der aufgelockerten Stadtlandschaft hat den Vorteil, dass er grüne Räume mit einer relativen Dichte verbindet. Außerdem gibt es in diesen Siedlungen einen großen Anteil professioneller Vermieter, die in Quartierszusammenhängen denken. Daraus resultiert gu-

tes Wohnen bei sicheren Vermietern. Der dritte Vorteil ist, dass in diesen Gebieten von Anfang an Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen gleichzeitig und in einem gut ausbalancierten Verhältnis geplant wurden. Und schließlich sind die Großsiedlungen viel flexibler umbaubar, als man anfangs gedacht hat.

Heute steht wieder die Frage auf der Agenda, wie sich schnell viel Wohnraum zu günstigen Mieten schaffen lässt. Was kann



Zur Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf mussten alle Bezirke der DDR bzw. ihre Plattenbaukombinate Baukapazitäten zur Verfügung stellen. Hellersdorf war daher lange Zeit fast ein Freilichtmuseum, an dem die unterschiedlichen baulich-gestalterischen Charakteristiken der einzelnen Kombinate bei gleichen Plattenbautypen abzulesen waren. Plan der Verteilung der Leistungen der Bezirke in den Hellersdorfer Wohngebieten bzw. -komplexen

Wohnkomplex Berlin-Kaulsdorf Nord zum Baubeginn der Großsiedlung im Jahr 1983



Planungsmodell Hellersdorf aus dem Jahr 1987

man in dieser Beziehung von der Vergangenheit lernen?

Malter: Sehr viel. Zwar haben wir heute einen anderen baugesetzlichen Rahmen. Aber die serielle Gestaltung ganzer Gebäudetypen oder zumindest von einzelnen Bauteilen ist auch heute ein interessanter Ansatz - vor allem dann, wenn in einer Stadt wie Berlin tausende von Wohnungen vom selben Bauherrn, nämlich dem Land Berlin, erstellt werden.

Dr. Hunger: Wichtig ist allerdings, dass man nicht die Dimensionen der Vergangenheit wiederholt. Wenn Berlin heute zwölf neue Siedlungen plant, die zusammen ungefähr die Größe von Hellersdorf haben, so ist das der richtige Weg. Ebenfalls richtig ist der Versuch, eine Funktionsmischung zu erreichen. Nur darf man dabei keine übertriebenen Erwartungen haben. Wohnsiedlungen bleiben Wohnsiedlungen, auch wenn sie einen gewissen Anteil Gewerbe haben. Sie sind nicht vergleichbar mit Innenstadtbereichen.

Kann man auch in Bezug auf effiziente Grundrisse etwas von den Großsiedlungen der Vergangenheit lernen?

Malter: Die Flächeneffizienz der Großsiedlungen ist unbestritten. Allerdings lassen sich kleine

Wohnungen auch mit anderen konzeptionellen Ansätzen herstellen. Wenn wir Großsiedlungen als Ideengeber zu Rate ziehen, dann bietet sich vor allen Dingen die Standardisierung der Grundrisse an. Es ist ein Vorteil, nicht von Etage zu Etage andere Grundrisse zu planen, sondern die gleichen Grundrisse aufeinanderzustapeln.

Dr. Hunger: Ich wundere mich nur, dass auf Fachtagungen zwar immer über Standardisierung gesprochen wird, dass aber dabei nur die Siedlungen der zwanziger Jahre gelobt werden, während die Phase des seriellen Wohnungbaus in der DDR als peinlich ausgespart wird.

Malter: Ich erlebe durchaus eine höhere Bereitschaft, sich mit dem industriellen Wohnungsbau der DDR zu beschäftigen. Das ist erfreulich, stellte er doch eine intensive Auseinandersetzung mit dem Reformwohnungsbau der klassischen Moderne der 1920er Jahre dar.

Trotz allem gibt es in den großen Siedlungen soziale Probleme. Kann es gelingen, wieder stärker eine sozial gemischte Struktur zu schaffen?

Malter: Da bin ich ausgesprochen optimistisch. Natürlich ist ein großflächiges Wohngebiet, das ein relativ niedriges Preisniveau hat, immer auch

Zuzugsort für Menschen mit niedrigem Einkommen, denen man aber nicht a priori unterstellen darf, sie seien sozial prekär. Wenn ich sehe, welche Schwierigkeiten wir in manchen innerstädtischen Quartieren haben, dann sind die Herausforderungen in den Großsiedlungen überschaubar.

Dr. Hunger: Die großen Siedlungen Ost- wie Westdeutschlands sind nie Ursache, sondern allenfalls Austragungsort von sozialen Konflikten. Sie sind für breite Schichten der Bevölkerung und nicht für die Reichen gebaut. Wichtig ist, dass die Menschen, die in diesen Siedlungen groß werden, die gleichen Chancen wie Menschen in anderen Stadtteilen haben.

Der sensibelste Punkt ist dabei die Belegungspolitik: Wenn die Kommunen - gerade vor dem Hintergrund der Flüchtlingsthematik - zu einer rigideren Belegungspolitik zurückkehren würden, dann wären die Nachbarschaften schnell überfordert und die Siedlungen wirklich gefährdet. Die Großsiedlungen bleiben eine ständige Herausforderung, die nur mit politischem Willen bewältigt werden kann.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Christian Hunziker.

Eigentumswohnungen

Neues Bauvorhaben in der Bremer Überseestadt

Quelle: BREBAU, Entwurf: Spengler Wieschölek



Die vier äußerlich geradlinig erscheinenden Baukörper umschließen sanft geschwungene Freiflächen


Die BREBAU GmbH errichtet an der Bremer Hafenkante vier 5-geschossige Gebäude mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Das Projekt wird unter dem Namen „Waveline“ vermarktet und besteht aus 124 Wohnungen. Eine

Gewerbeeinheit und eine sog. Duplex-Wohnung, die zum Wohnen und Arbeiten ausgelegt ist, sind ebenfalls geplant. Alle 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen je nach Lage im Gebäude über Balkone, Loggien oder Zugang zu Gärten. In Absprache mit den künftigen Eigentümern sollen für ausgewählte Wohnungen sog. Dachdecks als zusätzliche Sonnenterrasse realisiert werden.

Der Gebäudeentwurf stammt von den Hamburger Architekten Spengler Wieschölek und ist geprägt von abgerundeten Formen und eleganten Baukörper-Proportionen. Im Innern der äußerlich geradlinig erscheinenden Baukörper befinden sich sanft geformte Grünflächen, wodurch eine private Atmosphäre geschaffen werden soll.

Das Wohnungsunternehmen setzt auf hochwertige Ausstattungsmerkmale wie z. B. Parkett, Fußbodenheizungen und außenliegende Raffstoreanlagen. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung soll außerdem energieeffizientes Wohnen ermöglichen.

Ende 2017 soll das erste Gebäude bezugsfertig werden. Das Projekt ist Teil eines der größten städtebaulichen Projekte Europas, der Bremer Überseestadt, dem früheren Überseehafen. Das Neubaugebiet, das rund dreimal so groß ist wie die Bremer Altstadt, wurde 2009 zu einem eigenständigen Stadtteil, in dem einmal 3.300 Menschen wohnen sollen.

 Weitere Informationen:
www.brebau.de

Greentec Awards 2016

„Betonwabe“ aus Altpapier ausgezeichnet

Ein Bausystem, das auf Altpapier basiert, wurde bei den Greentec Awards 2016 in der Kategorie Bauen & Wohnen ausgezeichnet. Bei einer Vorab-Preisverleihung im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit überreichte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., gemeinsam mit Staatssekretär Gunther Adler die Auszeichnung an den Hersteller Ecocell.

Das ausgezeichnete Bausystem basiert auf einer „Betonwabe“, deren Kern von einer Wabenstruktur aus Recyclingpapier und einer dünnen Schicht Zement gebildet wird. Die Wabe ist feuer- und wasserresistent und kann im Sandwichverbund mit Holz eingesetzt werden. Sie ist statisch belastbare Isolation und tragende Hauswand in einem. Fertige Wandelemente werden nach dem Nut- und Federprinzip miteinander verbunden, was den Aufbau vereinfacht.

Bei den Greentec Awards werden innovative Produkte und Projekte prämiert, die zeigen sollen, dass sich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit nicht ausschließen. „Neue nachhaltige Baustoffe, die die Menschen zugleich finanziell nicht überfordern, sind wichtiger denn je. Daher habe ich besonders gerne die Patenschaft für die Kategorie Bauen & Wohnen

übernommen und gratuliere den Preisträgern ganz herzlich“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko, der bereits bei den Greentec Awards 2015 als Pate für diese Kategorie aufgetreten war.



In Wabenstruktur angeordnetes Recyclingpapier und eine dünne Schicht Zement geben dem prämierten Bausystem Stabilität

 Weitere Informationen:
www.greentec-awards.com



Quelle: 1892, Foto: Christoph Rohlfing

Der Neubau der 1892 stellt einen Übergang zwischen Welterbe und Umgebung her

Neubau der „1892“ in Berlin Wohnen neben dem Weltkulturerbe

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG erweitert die UNESCO-Welterbesiedlung Schillerpark in Berlin-Wedding mit einer 70 Einheiten großen Wohnanlage. Das 4.800 m² große Baugrundstück liegt zwischen der Barfusstraße (sic!) und der Schwyzer Straße. Das Neubaugebiet zählt zu der sog. „Pufferzone“, also einem Übergangsbereich, der mit seiner architektonischen Formgebung vermitteln soll zwischen dem Baudenkmal und den typischen Gebäudeformen unserer Zeit. An dem Standort realisiert die Berliner Wohnungsgenossenschaft 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, wobei mehr als die Hälfte der Wohnungen über zwei Zimmer verfügen. Von den insgesamt 70 Wohneinheiten sind 31 barrierefrei, zwei werden vollständig rollstuhlgerecht ausgeführt. Im Erdgeschoss werden die Wohnungen so zusammengefasst, dass sie als Seniorenwohngemeinschaft für zehn Personen zu nutzen sind. Im Rahmen des Projekts entstehen außerdem eine Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage.

 Weitere Informationen:
www.1892.de

GENOSSENSCHAFTLICHER NEUBAU

70 Wohnungen für Ahrensburg

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG baut im Ahrensburger Stadtteil Reeshoop zwei Gebäudezeilen mit insgesamt 70 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 86 Stellplätzen. Das Projekt wird mit 12,2 Mio. € veranschlagt und soll im Frühjahr 2017 bezugsfertig sein. Ende Mai 2016 wurde der Rohbau fertig gestellt. Die freifinanzierten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 53 und 116 m² auf. Alle Gebäude verfügen über Fahrstühle. Die Gebäude erfüllen den KfW-70-Energiestandard und werden über ein naheliegendes Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Die Genossenschaft will mit den unterschiedlichen Wohnungsgrößen Singles, Familien mit Kindern und Senioren ansprechen. Der 56 Wohneinheiten umfassende erste Bauabschnitt ist bereits vermietet.

 Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de



Top gepflegt.

Die nie wieder bohren-Klebetchnik schafft makellose Ordnung am Waschtisch.

Wo Ihre Mieter sich pflegen, müssen sie vieles griffbereit haben. Mit Haltern, Spendern und Haken von **nie wieder bohren** vermeiden Sie schon bei der Sanierung eine Vielzahl von Bohrlöchern in hochwertigen Oberflächen, bleiben maximal flexibel in der Ausstattung und Platzierung von Accessoires und sparen auch noch wertvolle Montagezeit.

Ganz sicher.
Sprechen Sie uns an!

Unsere Klebetchnik ist:



nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebetchnik

Kosten von Montage & Instandhaltung senken.
Bausubstanz erhalten.
Gestaltungsfreiheit gewinnen.



Ihr Ansprechpartner:

René Trageser

Fon +49 (0)162.241 69 55
rene.trageser@niewiederbohren.de
www.niewiederbohren.de



nie wieder bohren.

Denkmalgerechte Sanierung und Neubau

Deutsche Wohnen saniert Ringsiedlung und Eisenbahnerwohnanlage

Die Deutsche Wohnen AG hat die Sanierung der denkmalgeschützten sog. Ringsiedlung in der Berliner Großsiedlung Siemensstadt fortgesetzt. Zwischen 2009 und 2014 hatte das Wohnungsunternehmen bereits 10,2 Mio. € in die Sanierung des nördlichen Teils der Siemensstadt investiert. Im Juni 2015 begann die Sanierung des „Langen Jammer“, eines 340 m langen, geschwungenen Wohngebäudes am östlichen Ende der Siedlung, für die ein Investitionsvolumen von 8,4 Mio. € angesetzt wurde. In der zweiten Jahreshälfte 2015 wurden an dem vom Architekten Otto Bartning entworfenen Wohngebäude die Fassaden und Dächer saniert. In diesem Jahr erfolgen die Erneuerung der Haustechnik, der Sanitär- und Elektrostränge, die Dämmung von Keller und Dachböden, die Sanierung der Treppenhäuser und letzte Fassaden- und Dacharbeiten. Ebenfalls denkmalgerecht saniert werden seit Ende 2014 die von Bauhaus-Gründer Walter Gropius gestalteten Gebäude im Berliner Jungfernheideweg und in der Goebelstraße. Sie wurden entsprechend der bauzeitlichen Vorgaben hell verputzt; die Spaltklinkerverkleidung wurde instandgesetzt. Zudem werden u. a. die Treppenhäuser, Fenster und Türen instandgesetzt, Keller und Dachböden gedämmt und die Laubengänge saniert. Die Arbeiten sollen Ende 2016 abgeschlossen sein. In Potsdam-Babelsberg hat die Deutsche Wohnen zudem eine ursprünglich 90 Einheiten umfassende ehemalige Eisenbahnerwohnanlage aus



Quelle: Deutsche Wohnen AG, Foto: Anja Steinmann

Die Berliner Ringsiedlung zählt seit 2008 zum UNESCO-Welterbe. Im Bild: Gropius-Gebäude in der Goebelstraße

dem Jahr 1928 saniert und durch Neubauten ergänzt. Die 103 Mietwohnungen wurden im Frühjahr 2016 fertig gestellt. Ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei. Die in drei Bauabschnitten erfolgte Bestandsergänzung orientiert sich an der Formgebung der Eisenbahnerwohnanlage. Der letzte Bauabschnitt umfasst zwölf Reihenhäuser.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Sanierung und Neubau in München

GWG fördert eine soziale Stadtentwicklung



Die Lilienstraße 17/19 erhielt eine Dachaufstockung in Holzbauweise

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) hat die Modernisierung in der Lilienstraße 17/19 im Münchner Stadtteil Au-Haidhausen im Februar abgeschlossen. Die Umbaumaßnahmen dauerten bei dem 1950er-Jahre-Gebäude anderthalb Jahre, da die zwölf 2-Zim-

mer-Wohnungen unter anderem an eine Zentralheizung angeschlossen werden mussten. Durch Aufstockung und Zusammenlegung von Wohnungen entstanden hier vier große, familienfreundliche Wohnungen und acht 2-Zimmer-Wohnungen.

In München-Pasing errichtet die GWG in Bahnhofsnähe ferner zwölf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 339 Wohnungen für „unterschiedliche Bevölkerungsschichten“. Darin integriert sind zudem zwei Kitas, ein Nachbarschaftstreff sowie ein Büro zur Betreuung von Mietern in prekären Lebensverhältnissen. Die Siedlung entsteht in vier Bauabschnitten, der Erste wird voraussichtlich im Frühjahr 2018 bezogen werden können, der Letzte im Herbst 2019. Der größte Teil der Wohnungen wird nach dem Programm „Einkommensorientierte Förderung“ (EOF) des Freistaats Bayern gefördert. Das Angebot richtet sich vor allem an Familien mit Kindern. Es sollen aber auch 39 Single-Wohnungen geschaffen werden, die sich im Rahmen des Konzepts „Sozial Betreutes Wohnen“ an Menschen richten, die akut von Obdachlosigkeit bedroht sind. Diese sollen ein dauerhaftes Zuhause finden und entsprechende Unterstützungs- und Beratungsangebote erhalten.

Weitere Informationen:
www.gwg-muenchen.de

Aktiv-Stadthaus in Frankfurt liefert Strom – und wertvolle Ergebnisse Unter Hochspannung

In Frankfurt wird derzeit bewiesen, wie „energetisches Wohnen“ der Zukunft aussehen kann: Das Aktiv-Stadthaus am Westhafen soll mehr Energie erzeugen, als seine Bewohner verbrauchen. Ob die Rechnung aufgeht, wird detailliert untersucht. Das innovative Projekt funktioniert gleichzeitig als Forschungsobjekt.

Wenn die Mitgliedstaaten der EU laut Gebäuderichtlinie ab 2021 nur noch fast Null-Energie-Neubauten zulassen sollen, ist man in Frankfurt schon längst einen Schritt weiter. Das letztes Jahr fertig gestellte Aktiv-Stadthaus produziert über eine hocheffiziente Photovoltaikanlage auf dem Dach und in der Fassade so viel Strom, dass der Bedarf für Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Haushalt, Aufzug und Allgemiestrom der Bewohner gedeckt wird. Als i-Tüpfelchen gibt es im Erdgeschoss eine Carsharing-Station mit Elektroautos, die mit den Überschüssen aus der Stromerzeugung betankt werden. Eine Wärmepumpe zieht aus einem nahe gelegenen Abwasserkanal die für Heizung und Warmwasser benötigte Energie.

Neben der hoch wärmegeämmten Gebäudehülle spielt für die Gesamtbilanz auch das Nutzerverhalten eine Rolle. Über ein Touchpanel in jeder Wohnung haben die Bewohner ihren eigenen Energieverbrauch im Blick sowie ihren Platz im inoffiziellen Ranking aller Stromverbraucher im Haus – dies soll zu einem bewussteren Energieverbrauch animieren.



Das Monitoring der erzeugten Strommengen und -verbräuche läuft über zwei Jahre, gefördert wird die Forschung vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Forschungsinitiative »ZukunftBAU«.

Das Aktiv-Stadthaus kann am 15. September im Rahmen der Veranstaltung „hotspot – 1. Forum Wohnungswirtschaft“ besichtigt werden. Informationen zur Veranstaltung und Anmeldung: www.hotspot-wohnungswirtschaft.de

hotspot

1. FORUM **WOHNUNGSWIRTSCHAFT** _ 15. SEPTEMBER 2016 _ FRANKFURT AM MAIN

Lassen Sie sich begeistern

von Wohn- und Energie-Experte Prof. Timo Leukefeld für die Vision energieautarker Gebäude.

Besuchen Sie Europas größtes Plusenergiehaus

mit seinem wegweisenden Energiekonzept: das Aktiv-Stadthaus in Frankfurt.

Erleben Sie konzentrierte Information

wenn Ihnen namhafte Hersteller aus der Baubranche ihre Innovationen präsentieren.

Wir laden Sie herzlich ein!

Jetzt
online
anmelden

www.hotspot-wohnungswirtschaft.de

Effizient
informieren

Mehrgeschossiger Holzbau

Erstaufnahme-Unterkunft in nur 75 Tagen

Das Land Rheinland-Pfalz hat in Rekordzeit eine Erstaufnahme-Unterkunft errichtet. Die drei Riegel zeigen auf, welche weitreichenden Möglichkeiten in der Systematisierung und Vereinheitlichung von Bauprozessen stecken, von denen auch der Städte- und Wohnungsbau profitieren kann.



Marc Wilhelm Lennartz
Fachjournalist
Polch-Ruitsch

Die Bundesländer sind für die Bereitstellung von Erstaufnahme-Unterkünften für geflohene Menschen zuständig. Aufgrund der in kurzer Zeit in großer Zahl eingereisten Flüchtlinge stieß auch Rheinland-Pfalz an die Grenzen seiner Kapazi-

täten. Infolgedessen setzte die Referentin für Landesbau, Sabine Groß, auf eine holzbauliche Lösung, die den Erfordernissen in puncto Qualität, Geschwindigkeit, Bezugfertigkeit und Variabilität gerecht werden konnte. In umgehend angesetzten Fachgesprächen gelang es der Architektin mit Unterstützung des Holzbau-Clusters Rheinland-Pfalz, ein schlagkräftiges Team zusammenzustellen.

Es musste schnell gehen - und es ging schnell. Nur ganze vier Wochen dauerte der Prozess von der Auftragserteilung über die Entwurfsplanung und

die Baugenehmigung bis zum Fertigungsbeginn. In dieser Zeit wurde auf dem Bauplatz bereits mit den Gründungsarbeiten begonnen. Eine Zeitlinie, von der das „normale“ Baugeschehen nur träumen darf und die aufzeigt, was im Hochland der Bürokratie möglich ist, wenn die Situation es erfordert. Ein Teil dieser Beschleunigung ist dem Umstand geschuldet, dass die Gewerke „Architektur“ und „Holzbau“ aus einem Hause kamen und dass mit einem Ingenieurbüro bereits eine eingespielte Verbindung bestand. Zudem sorgte Sabine Groß dafür, dass bauverzögernde Hindernisse aus dem Weg

Die 3-geschossigen Riegel dokumentieren, welche Möglichkeiten in der systemischen Holztafelbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad stecken



geräumt wurden. Des Weiteren galt es auf Wunsch des Mainzer Ministeriums, den Bau mit Betrieben aus Rheinland-Pfalz in einem festen Kostenrahmen von 2 Mio. € zu realisieren – was auch gelungen ist.

Systemisch & reproduzierbar

Die Auswahl des Baugrundstücks auf dem Gelände des Flughafens Hahn im Hunsrück beruhte auf der Eigentümerschaft des Landes selbst. Es galt, eine einfache Bauweise mit hohen Bau- und Materialqualitäten zu entwickeln, die sowohl flächen- als auch ressourcenschonend ist. Architekt und Holzbauer Holger Kappler konzipierte dazu ein Raster von 3 m x 6 m, eine Art Baukasten, aus dem sich Wohneinheiten verschiedener Größe und Zuschnitts aus wenigen vordefinierten und geprüften Bauelementen bilden lassen. Bereits in die Vorplanung inkludierte er eine spätere Folgenutzung der Gebäude als Büro, Hotel oder, wie aktuell im Gespräch, als Unterbringung für Anwärter der Landespolizeischule. Demzufolge wurden die dreigeschossigen Holzbauten so systemisch konzipiert, dass ein neuer Zuschnitt und Umbau der Innenräume problemlos möglich ist. Der Prototyp wurde so geplant, dass moderne Zimmereibetriebe in der Lage sind, das Gebäude 1:1 nachzubauen. Die in Holztafelbauweise inklusive Installations- und Dämmebene sowie mit werkseitig eingebauten, 2-fach



Quelle: Holzbau Kappler

Im Außen- ebenso wie im Innenbereich einsetzbar: die bunten HPL (=High Pressure Laminate) Platten verleihen dem Gebäude einen eigenen Charakter

verglasten Fichtenholzfenstern (Ug-Wert = 1,0 W/m²K) vorgefertigten Elemente wurden just-in-time auf der Baustelle angeliefert und sofort montiert. Während die Holzrahmenelemente aus Kiefer bestehen, setzte man bei der Fassadenschalung auf Douglasienholz, der Aufbau des Flachdachs mit BSP-Elementen erfolgte aus Fichte.

Bauweise für Stadt und Land

Der Rohbau des ersten Riegels der Gebäudeklasse III, der 33 m lang, 15 m breit und 9 m hoch ist,

stand in nur 14 Tagen. Die ausgedehnten, sichtofenen Holzoberflächen werden einzig von bunten HPL-Platten (Hochdruck-Schichtpresstoff-Platten) unterbrochen. Sie bekleiden das mittige, einläufige Treppenhaus, dessen Treppenläufe aus Brandschutzgründen in Stahlbeton errichtet wurden, welches den Bau in zwei gleiche Flügel teilt. Jeder der drei Riegel besteht aus 60 Raumzellen mit 48 Schlafzimmern, dazu Aufenthaltsräume, Teeküchen und Sanitärbereiche. Die Erdgeschossse sind barrierefrei. Um die Bauphase zu be- ▶



schleunigen, plante Holger Kappler das Wohnheim mit weitestreichender Vorfertigung und geringem Anteil an Trockenbaumaßnahmen, da diese zu zeitaufwendig und damit teuer gewesen wären: Man kann sich dieses Gebäude auch prob-

aus Fichtenholz. Obschon deren Verschraubung zu erkennen ist, erzeugen die Massivholzplatten eine behagliche Raumatmosphäre. Die Flächen der Fenster- und Türseiten bekleidete man aus Brandschutzgründen mit Gipsfaserplatten, wäh-

lud das Ministerium für die Vergabe der Riegel 2 + 3 zu Fachgesprächen über die Handwerkskammern. Um die Baugeschwindigkeit weiter hoch zu halten, und um die Synergieeffekte vom ersten Riegel nutzen zu können, erfolgte die Ausschreibung auf Basis des Entwurfs von Riegel 1. Im Zuge der Vergabe einigte sich Holger Kappler mit den beiden Geschäftsführern Reinhard Adams (Riegel 2) und Roland Bott (Riegel 3) im Sinne eines partnerschaftlichen Einvernehmens hinsichtlich der Übernahme der Werkstattplanung. Der gelungene Bau der Erstaufnahme-Unterkunft im Hunsrück in nur 75 Tagen dient als Blaupause für weitere Bauvorhaben in ganz Rheinland-Pfalz. Was einmal gut geplant und umgesetzt wurde, muss an anderer Stelle nicht neu erfunden werden. Das spart Zeit und Geld. Kommunen wie Holzbauer können auf die Pläne und die Leistungsverzeichnisse auf der Webseite des Ministeriums zurückgreifen. Des Weiteren sollen schnelle Genehmigungsverfahren und zinslose Darlehen den Bauprozess beschleunigen.

Insgesamt wurden für den Bau des ersten Riegels ca. 250 m² massives Holz eingesetzt. Dies entspricht einem Kohlenstoffanteil von umgerechnet ca. 62 t, woraus eine CO₂-Speicherung von über 229 t resultiert.

Die Kosten von 1.025 €/m² Bruttogeschossfläche – ohne die Kosten für Grundstück und Außenanlagen – beruhen auf der vereinfachten, systemischen Bauweise sowie auf einer vereinheitlichten Ausführung. Dabei wurden keine Kompromisse eingegangen was Materialität, Energiestandards und Luftdichtheit betrifft. Ein klares Signal bewusster Einfachheit. ■

Die außenliegenden Fluchttreppen aus Edelstahl sind Teil des entwickelten Brandschutzkonzeptes, das F 30 in den Zimmern, F 60 in den Gängen und F 90-B in den mit doppelten Gipsfaserplatten ausgestatteten Treppenhäusern ausweist.

lemlos mit vier oder fünf Geschossen im verdichteten, urbanen Raum vorstellen, so unaufgeregt und sachlich, so angenehm haptisch und natürlich sei dessen Ausdruck, sagte er.

Sichtoffene Holzoberflächen

Das äußere Erscheinungsbild wird von einer hinterlüfteten, vertikalen Douglasien-Brettschalung mit doppelter Lattung geprägt. Darauf folgt eine Holzfaserverplatte, die einen mit eingblasener Zellulose gedämmten, 180 mm tiefen KVH-Holzrahmen abschließt, der innenseitig von einer 1,5 cm dicken und luftdicht verklebten OSB-Platte, die zugleich als Dampfbremse fungiert, ausgesteift wird. Geklebte Gipsfaserplatten ohne Spachtelung finalisieren den Aufbau der Außenwand. Die Zimmertrennwände hingegen haben aus Schallschutzgründen einen doppelten Aufbau erhalten: Zwei mittels einer stehenden Luftschicht von 2 cm voneinander getrennte Bauteile – brandschutzbedingt hier jeweils mit 100 mm Mineralwolle gedämmt. Deren sichtbare Seiten beplankte man mit 22 mm dicken 3-Schichtplatten

rend der Bodenbelag aus Linoleum besteht, der auf einem Zementestrich verlegt wurde. Das Ergebnis sind 2,55 m hohe Räume, die mit ihren Oberflächen und Materialien auch auf den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau übertragbar sind.

Dazu passend wurden auch die Geschossdecken mit den sichtoffenen 3-Schichtplatten beplankt. Deren Aufbau basiert auf 180 mm KVH-Deckenbalken mit 100 mm Mineralfaserdämmung sowie einer Basaltsplit-Schüttung von 80 mm zur Minimierung des Trittschalls. Die Dachelemente bestehen aus vorproduzierten, 100 mm starken BSP-Elementen mit einer einfach geschliffenen Oberfläche in Sichtqualität, gefolgt von einer Dampfsperre. Eine 200 mm dicke EPS-Lage mit 2% Gefälldämmung, ein Glasvlies sowie eine Folienabdichtung schließen das Flachdach sicher gegen Nässe ab.

Blaupause für weitere Bauvorhaben

War der Bau des ersten Riegels aufgrund des Zeitdrucks auf informeller Basis vergeben worden, so

RAHMENDATEN

Bauherr:

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, D-55116 Mainz

Entwurfsplanung:

Holzbau Kappler GmbH & Co. KG, D-56412 Gackebach-Dies

Statik/Brandschutz/ Wärmeschutz/ Schallschutz:

Pirmin Jung Deutschland GmbH, D-53489 Sinzig

Generalübernehmer Riegel 1:

Holzbau Kappler GmbH & Co. KG, D-56412 Gackebach-Dies

Generalübernehmer Riegel 2:

Adams Holzbau-Fertigbau GmbH, D-56651 Niederzissen

Generalübernehmer Riegel 3:

Bott Bau GmbH, D-55452 Guldental

U-Werte

Bauteil Außenwand: U = 0,24 W/m²K

Bauteil Dach: U = 0,147 W/m²K

Start Planung:

September 2015

Fertigstellung Riegel 1:

18. Dezember 2015

(1. Bauabschnitt schlüsselfertig)

Fertigstellung Riegel 2:

15. April 2016

Fertigstellung Riegel 3:

29. April 2016

Riegel 1

Bruttorauminhalt (BRI): 4.315 m²

Bruttogeschossfläche (BGF): 1.414 m²

Nettogrundfläche (NGF): 1.214 m²

Baukosten (netto):

ca. 1.450.000 € (ohne Grundstück + Außenanlagen)

Kostengruppen 300/400 nach DIN 276:

BRI: 336 €/m²

BGF: 1.025 €/m²

NGF: 1.194 €/m²

Das Motto der Entwurfsplanung spiegelt sich auch in den Details, wie hier im Treppenhaus, wieder: funktional, von dauerhafter Qualität und zugleich kostengünstig



Die großzügigen, sichtbaren Holzoberflächen der Seitenwände und Decken stehen für ein wohngesundes Raumklima in den Schlafzimmern

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Klimaneutralität

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns –

einem der größten mittelständischen Energie-lieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder geschaeftskunden@montana-energie.de



Quelle: Femarell

Aus der typischen 1920er-Jahre-Siedlung in Frankfurt-Riederwald ist ein schickes, modernes Stadtquartier geworden

Modernisierung einer Frankfurter Wohnsiedlung Leiser Auftritt

In Frankfurt wurde eine 1920er-Jahre-Siedlung grundlegend erneuert, um attraktiven Wohnraum mit modernem Wohnkomfort zu erhalten. Nach vollständiger Entkernung konnten dabei neue Wohnungszuschnitte realisiert werden. U. a. durch den Einsatz von Trockenbausystemen konnten die alten Holzbalkendecken schallschutztechnisch ertüchtigt werden.



Rita Jacobs
Public Relations und
Kommunikation
Düsseldorf

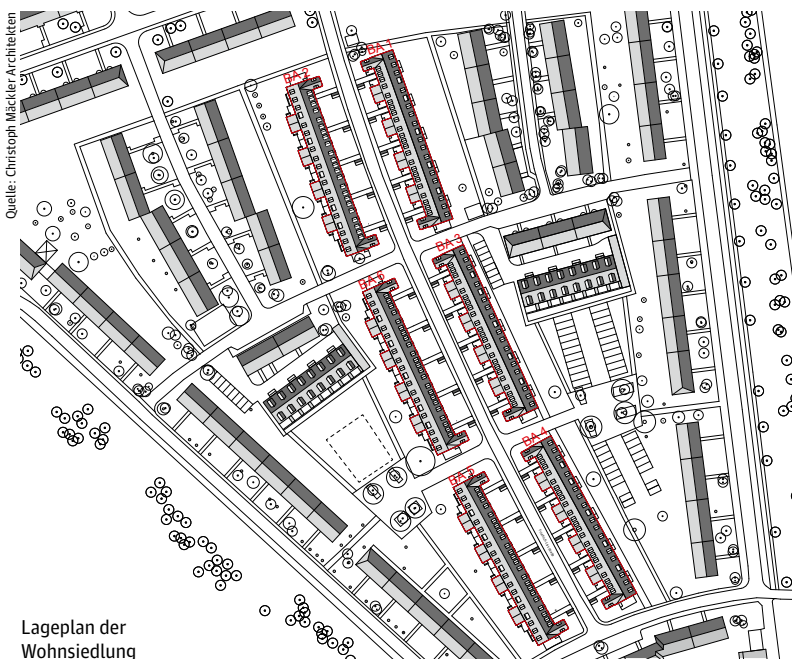
Der Stadtteil Riederwald ist einer der kleinsten Frankfurter Stadtteile. Zwischen 1910 und 1928 entstand hier in drei Bauabschnitten eine Arbeitersiedlung, die bis heute in ihrer ursprünglichen Form und weitgehend unverändert erhalten geblieben ist.

Zu Anfang des 20. Jahrhunderts mit architektonischem Anspruch entworfen und als wegweisend gefeiert, entspricht die Siedlung nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Wohnungen – ausschließlich 2-Zimmer-Wohnungen mit Größen von maximal 53 m² – sind einfach zu klein.



Quelle: Fermacell

Vorderansicht der Häuser vor der Renovierung. Für viele Mieter waren die Wohnungen - ausschließlich 2-Zimmer-Wohnungen mit Größen von maximal 53 m² - zu klein



Quelle: Christoph Mäckler Architekten

Lageplan der Wohnsiedlung



Zum Einsatz kamen 12,5 mm dicke Gipsfaserplatten und eine Hohlräumdämmung aus 45 mm Mineralwolle

Ein vom Frankfurter Architekturbüro Christoph Mäckler Architekten im Auftrag der ABG Frankfurt Holding entworfenes städtebauliches und architektonisches Konzept sieht vor, durch gezielte Eingriffe in das Ensemble ein modernes Stadtquartier zu formen. Gezielte Umbaumaßnahmen in den Häusern und Neustrukturierungen der Wohnungsgrundrisse sollen dabei die Anlage vor allem auch für Familien tauglich machen, die bislang das Viertel verlassen mussten.

Ziele

Ungenutzte Freiflächen vor und hinter den Häusern, die in der Entstehungszeit der Selbstversorgung der Bewohner dienten, werden zu individuell nutzbaren Bereichen für die Bewohner umgestaltet. Bauliche Elemente - u. a. kleine Gerätehäuschen - verringern den großen Abstand der Zeilen von der Straße. Sie ermöglichen eine Differenzierung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche. Klar definierte Straßen-, Platz- und Grünräume werden die stadträumliche Grundstruktur des neuen Quartiers bilden.

Neben den städtebaulichen Veränderungen im Umfeld steht vor allem die Sanierung selbst im Fokus der Planungen. Durch die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen in den Häusern entstehen unterschiedlich strukturierte Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und 50 bis 95 m² Größe. Anbauten mit vorgelagertem privaten Hof und der Ausbau des Dachgeschosses ergänzen das Raumvolumen auf allen Etagen.

Sämtliche Wohnungen erhalten entweder einen Garten, eine Terrasse oder einen Balkon. Gleichzeitig konnte die ABG Holding Frankfurt durch diese Maßnahmen allein beim ersten von insgesamt sechs zur Sanierung anstehenden Blöcken mit bislang 25 Wohnungen die Wohnflächen um mehr als 400 m² auf 1.670 m² erhöhen.

Innenausbau nach Kompletentkernung

Die Häuser wurden zunächst komplett entkernt - so konnten neue Grundrisse realisiert werden. Anschließend wurden im ersten Bauabschnitt die Wohnungstrennwände in Massivbauweise ausgeführt. Zur Verbesserung des Schallschutzes wurde eine Vorsatzschale mit Gipsfaserplatten angebracht und eine 40 mm starke Mineralwoll-dämmung im Wandhohlraum verfüllt.

Die Raumtrennwände, mit denen ein rationeller, schneller und kostengünstiger Ausbau möglich war, wurden in Trockenbauweise erstellt. Gleichzeitig konnte so die Flexibilität hinsichtlich der Raumaufteilung sichergestellt werden: Auch nachträglich können die Zuschnitte der einzelnen Räume, wann immer es nötig ist, beliebig vergrößert oder verkleinert und dem aktuellen ►



Bei der Fußbodensanierung setzten die Architekten ein Gipsfaser Estrichelement ein. Es besteht aus 2x10 mm dicken Gipsfaserplatten mit rückseitiger Holzfaserkaschierung (10 mm)

Unten: Die Wohnungstrennwände in Massivbauweise erhielten zur Verbesserung des Schallschutzes eine Vorsatzschale mit Gipsfaserplatten und Mineralwoll-dämmung im Wandhohlraum

Quelle: Fermacell

Bedarf angepasst werden. Die Wandkonstruktion erhielt eine malerfertige Oberfläche für die finale Gestaltung je nach Geschmack der Mieter.

Modernisierungstrend Trockenestrich

Auch der Bodenaufbau erfolgte in Trockenbauweise. Die Architekten entschieden sich hier für ein Trockenestrichsystem aus Gipsfaserplatten, die schwimmend auf der alten Holzbalkendecke verlegt wurden. Die Planer folgten damit einem Trend: Trockenestrichsysteme setzen sich besonders bei Sanierungen und Modernisierungen immer mehr durch und sind mittlerweile auch aus dem Neubau nicht mehr wegzudenken. Dabei spielen neben Eigenschaften wie hoher Belastbarkeit, die durchaus mit herkömmlichen, massiven Estrichsystemen vergleichbar ist, und guter Trittschall- und Wärmedämmung besonders Argumente wie schnelle und wirtschaftliche Verarbeitung eine wichtige Rolle. Trockenestrich-elemente sind einfach und in relativ kurzer Zeit mit marktüblichen Werkzeugen zu verlegen und ohne zusätzliche Feuchtigkeit in den Bau einzubringen. Lange Trocknungszeiten entfallen somit, was sich vorteilhaft auf die Bauzeit auswirkt. Faktoren wie ein handliches Format und das relativ geringe Eigengewicht steigern die Effizienz zusätzlich.

Fazit

Nach bestandsschonender Modernisierung, die sich an modernen Wohnanforderungen orientierte, konnte der Wohnwert in der 1920er-Jahre-Siedlung im Frankfurter Stadtteil Riederwald deutlich verbessert werden. Trockenestrich aus Gipsfaserplatten sorgte im 1. Bauabschnitt für eine spürbare Trittschallverbesserung. ■

Weitere Informationen:
 www.fermacell.de



BAUTAFEL

Objekt:	Altbausanierung mit 150 Wohneinheiten
Wohnfläche:	gesamt 9.954 m ²
Nutzung:	Vermietung
Investor/Bauherr:	ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
Planung:	Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt am Main

Trockenbau, 1. Bauabschnitt:

Produkte:	Trockenestrichelement 2 E 31 und Gipsfaserplatten 12,5 mm von Fermacell
------------------	--



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

BALKONE VERGLASEN - WERTSTEIGERUNG ERLEBEN

Verglaste Balkone und Fassaden bieten nicht nur Wetter- und Schallschutz, sondern auch eine Verbesserung der Wohnqualität. Erfahrene Planer entwerfen für alle Anforderungen bedarfsgerechte Lösungen, die aus einer Hand abgewickelt werden - von der Planung bis zur Montage. Mit Solarlux komplett „Made in Germany“, zum Vorteil für Besitzer und Bewohner.

www.solarlux.de



Wohnen im Denkmal

Eisenhüttenstadt: Der historische Wohnkomplex belebt sich

Das brandenburgische Eisenhüttenstadt ist ein Dorado für Architekturfreunde: Nirgendwo sonst in Deutschland lassen sich auf so engem Raum die unterschiedlichen stadtplanerischen Phasen der Nachkriegszeit begutachten. Jetzt saniert das städtische Wohnungsunternehmen den ältesten Teil der sozialistischen Planstadt - und leistet so einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Freundlich grüßt die ältere Dame mit dem Rollator. „Sind Sie zufrieden mit Ihrer Wohnung?“, fragt Oliver Funke, Geschäftsführer der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH (Gewi). Die Antwort klingt zwar so, als ob sie extra für den Journalisten bestellt wäre, ist aber offenkundig ehrlich gemeint: „Sehr! Ich habe es nie bereut, hier eingezogen zu sein.“

Man kann die Seniorin verstehen. Der Wohnkomplex I in Eisenhüttenstadt macht einen

einladenden Eindruck: sanierte Fassaden, neue Balkone, großzügige Grünflächen. Das war noch vor wenigen Jahren ganz anders. Denn der Wohnkomplex, Anfang der 1950er Jahre errichtet, war eines der größten Sorgenkinder des kommunalen Wohnungsunternehmens. „Eine Zeitlang schien es, der Wohnkomplex I sei dem Abriss geweiht“, blickt Oliver Funke zurück. Jahrzehntlang war nichts in die in einfachstem Standard errichteten Wohnhäuser investiert worden, die sehr kleine Zimmer aufwiesen und mit Einzelöfen beheizt wurden.

Diese niedrige Qualität hängt mit der Geschichte der Stadt zusammen. Denn Eisenhüttenstadt (einst Stalinstadt genannt) ist eine sozialistische Planstadt. Von 1951 an wurde sie aus dem Boden gestampft, um den Arbeitern des Eisenhüttenkom-

plex Ost eine Unterkunft zu bieten. Zunächst entstanden im Wohnkomplex I betont schlichte Wohnungen. Die aber fanden nicht das Gefallen der Spitze von Partei und Staat: Arbeiter, hieß es, hätten etwas Besseres verdient. In der Folge wurden die Wohnkomplexe II und III hochgezogen, die mit ihren repräsentativen Fassaden und großzügigen Wohnungen an die zur selben Zeit errichtete Karl-Marx-Allee in Berlin erinnern. Auch nach dem Fall der Mauer boten sie Wohnraum, der deutlich attraktiver war als derjenige im Wohnkomplex I. Die Folge: Die Keimzelle Eisenhüttenstadts wurde immer mehr vernachlässigt.

Verschärft wurde diese Entwicklung, weil Eisenhüttenstadt so brutal wie nur wenige andere ostdeutsche Städte vom demografischen Wandel betroffen ist. 1988 zählte die Stadt 53.000 Ein-



Quelle: Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG

Aus heruntergekommenen 1950er-Jahre-Bauten sind wieder attraktive Wohnhäuser geworden, die von unterschiedlichen Zielgruppen nachgefragt werden



Das Wohnhaus, das sich an junge Mieter richtet, besticht durch ein originelles Atrium mit innenliegenden Balkonen

wohner; 2006 waren es noch 35.000; mittlerweile hat sich die Einwohnerzahl auf 28.000 halbiert. Trotz umfangreicher Rückbaumaßnahmen beträgt der Leerstand im Bestand der Gewi 17 %. Und auch die Durchschnittsmiete von 4,58 €/m² zeigt, in welch schwierigem Umfeld sich die städtische Gesellschaft bewegt.

„An den Rändern der Angebotspalette“

Schwache Nachfrage, Einwohnerschwund und dazu noch der Denkmalschutzstatus – die Suche nach einer zukunftsfähigen Lösung für den Wohnkomplex I gestaltete sich alles andere als einfach. Immerhin wurden die Abrisspläne nicht umgesetzt. Funkes Vorgängerin bei der Gewi verfolgte stattdessen das Konzept „Junges Wohnen“: Die Wohnblöcke sollten saniert und auf die Bedürfnisse von Auszubildenden und jungen Mitarbeitern insbesondere des die Stadt noch immer prägenden Stahlwerks zugeschnitten werden.

Zwei Gebäude wurden nach diesem Konzept saniert. Dabei habe es sich aber gezeigt, dass die Nachfrage begrenzt sei, berichtet Funke; lediglich ein Haus habe sich an die junge Zielgruppe vermieten lassen. Funke verfolgte deshalb eine andere Idee, nämlich die Schaffung von Wohnraum für ältere, mobilitätseingeschränkte Bewohner. „Im Bereich der barrierefreien, altersgerechten Wohnungen haben wir eine Unterversorgung“, begründet er dies. „Die Stadt wurde ja für Arbeitskräfte gebaut, nicht für Senioren.“

Mittlerweile ist ein Großteil der gut 300 Wohnungen im Wohnkomplex I – meist Zwei- und Dreiraumeinheiten – saniert. Und das Konzept, Wohnungen „an den Rändern der klassischen Angebotspalette“ anzubieten, so Oliver Funke, geht offensichtlich auf: Es gibt keinen Leerstand, und das Projekt ist mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2015 ausgezeichnet worden. Gleichzeitig belebt sich das Zentrum: Der Stadtverwaltung zufolge hat der Wohnkomplex I im vergangenen Jahr 132 Einwohner gewonnen, so viele wie kein anderer Stadtteil. Dazu bei trägt auch die zweite Großvermieterin der Stadt, die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG, die sich im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung ebenfalls in der Innenstadt engagiert.

Herausforderung Denkmalschutz

Mit ihren Aktivitäten handeln die Akteure im Rahmen des 2014 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts. „Im Sinne einer bei weiterer Schrumpfung der Einwohnerzahlen nachhaltigen Stadtentwicklung“, heißt es darin, „ist die Konzentration auf die Innenstadt ohne Alternative, wenn Eisenhüttenstadt auch in Zukunft eine Stadt mit Identifikationspotenzial sein soll.“ Baukulturelle Herausforderung sei dabei „die denkmalgerechte Sanierung und bedarfsgerechte Entwicklung nachhaltig nachgefragter Angebote unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und aktueller energetischer Aspekte“.

Sowohl Barrierefreiheit als auch hoher energetischer Standard waren unter den Bedingungen des Denkmalschutzes nicht einfach zu erreichen. Wie oft bei denkmalgeschützten Objekten stellte die Dämmung eine besondere Herausforderung dar. Hier entschieden sich die Gewi und ihr Planungsbüro, die Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG, für eine nur wenige Zentimeter dicke Außendämmung. Um besonders markante, mit Werkstein geschmückte Stellen nicht zu beeinträchtigen, wurde dort auf eine Innendämmung ausgewichen. Geheizt wird nun mit Fernwärme.

Knifflig zu erreichen war auch die barrierefreie Erschließung. An Fahrstühle war Anfang der fünfziger Jahre noch kein Gedanke verschwendet worden. Ein nachträglicher Anbau von Aufzügen an der Fassade verbot sich aus Gründen des Denkmalschutzes. Deshalb wurden die Aufzüge im Inneren installiert, was allerdings mit einem Verlust an Wohnfläche einherging.

Um Platz für Rollatoren, Elektrorollstühle und auch Fahrräder zu schaffen, entstanden vorgelagerte Anbauten. Dass sich diese unübersehbar vom Bestand abheben, geht laut Gewi-Chef Funke auf den ausdrücklichen Wunsch der Denkmalschützer zurück. Diese sprachen auch bei den Balkonen ein gewichtiges Wörtchen mit. Bei den ersten sanierten Häusern genehmigten sie nur einige wenige und zudem kleine Balkone. Bei den bisher letzten sanierten Objekten hingegen verfügen alle Wohnungen über großzügige Balkone. „Das ►



Quelle: Christian Hunziker

Ein ehemaliger Ladenpavillon dient jetzt als Begegnungszentrum. Auch eine Wohngruppe für psychisch Kranke und die Geschäftsstelle der Volkssolidarität haben hier ihren Platz gefunden



Quelle: Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG

Umstritten war die Gestaltung der Balkone. In den ersten Sanierungsabschnitten wurden nur kleine Balkone genehmigt; bei den späteren Projekten sind diese großzügiger gestaltet



Quelle: Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau eG

Heute ist kaum mehr vorstellbar, dass der Wohnkomplex I in Eisenhüttenstadt noch vor wenigen Jahren dem Verfall geweiht schien

ist wichtig“, sagt Funke. „Schließlich haben die älteren Mieter ihr Haus oder ihren Schrebergarten aufgegeben.“

Eine schon fast spektakuläre architektonische Lösung wählte die Gewi bei dem auf junge Menschen zugeschnittenen Gebäude: Hier wurde ein Strang komplett entfernt, so dass ein großzügiges Atrium entstand, zu dem hin Balkone angebracht wurden. Diese gehen also nicht ins Freie, sondern befinden sich im Inneren des Gebäudes, wodurch die Kommunikation unter den Bewohnern gefördert werden soll.

Ebenfalls der Kommunikation dient die Begegnungsstätte, die in den Räumen eines ehemaligen Ladenpavillons Platz gefunden hat. Dieser gehörte ursprünglich nicht zum Bestand der Gewi. „Wir haben das Objekt gekauft, weil eine ruinöse Kaufhalle einen negativen externen Faktor dargestellt hätte“, erklärt Funke. Die Nutzung setzt auf eine Mischung aus gewerblichen und sozialen Angeboten. Hauptmieter ist die Volkssolidarität, die dort ihre neue Geschäftsstelle eingerichtet hat. Gleichzeitig betreibt die Volkssolidarität eine Wohngruppe für zehn psychisch kranke Bewohner sowie das Begegnungszentrum. Dort finden Veranstaltungen für die Nachbarn statt, es werden aber auch Jugendweihen und Konfirmationen gefeiert.

Hohe Kosten, niedrige Mieten

Das Investitionsvolumen für die Revitalisierung des Wohnkomplexes I beziffert Oliver Funke auf rund 30 Mio. €. Das ist ein gewaltiger Betrag für das Unternehmen, das rund 7.700 Einheiten verwaltet und eine Bilanzsumme von 255 Mio. € aufweist. „Möglich ist das nur dank Fördermitteln“, betont Funke. Diese stammen aus dem Programm Stadtumbau Ost sowie der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg. Damit verbunden ist für ein Viertel der Wohnungen eine Mietpreisbindung von 4,60 €/m². Nicht viel höher ist mit 5 €/m² die Durchschnittsmiete aller Wohnungen.

Dem stehen hohe Investitionskosten gegenüber, die sich auf 1.552 €/m² (KG 300+400) belaufen. Für die KG 200 bis 700 beziffert die Gewi die Kosten auf 1.916 €/m². Warum sie so hoch sind, wird im letzten unsanierten Gebäuderiegel deutlich. Der wird derzeit umgebaut und soll künftig Wohnungen enthalten, die für hilfsbedürftige Menschen mit Pflegestufe II nutzbar sind. Fast wie in einer Kathedrale fühlt man sich darin - die maroden Holzdecken werden nämlich komplett entfernt und durch Betondecken mit wesentlich besserem Schallschutz ersetzt. ■



Weitere Informationen:

eisenhuettenstadt.de,

gewi-ehst.de, ewg-besser-wohnen.de



Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage.

Erfahren Sie mehr unter: www.nordlb.de/wohnungswirtschaft

Modulares Bauen

Zukunftstrend zur Sicherung bezahlbarer Mieten

In den neuen Bundesländern wird nach den Jahren der Instandsetzung und Sanierung nun der Neubau von modernem Wohnraum forciert. Mehr und mehr stehen die Wohnungsunternehmen vor der Herausforderung, trotz steigender Grundstückspreise und Baukosten ihren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum auch beim Neubau anbieten zu können. Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg besinnt sich daher auf Altbewährtes zurück und geht neue Wege.



Jörg Sopauschke
Technischer Leiter
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG
Magdeburg

Für eine Wohnungsgenossenschaft ist die sozial verantwortbare und damit bezahlbare Wohnungsvergung Hauptzweck ihrer Geschäftstätigkeit. „Die steigenden Grundstückspreise besonders im innerstädtischen Bereich und die erhöhten gesetzlichen Anforderungen führten in den vergangenen Jahren zu stetig steigenden Baukosten. Auch wenn

hohe Renditen nicht das oberste Ziel sind, bleiben wir unseren Mitgliedern verpflichtet, wirtschaftlich zu arbeiten. Als Genossenschaft fühlen wir uns Magdeburgern aus allen Einkommensschichten verpflichtet. Daher war es beim neuen Projekt in der Neustädter Straße – das unter der Marke MWG 2020 vertrieben wird – erklärtes Ziel, eine Kaltmiete zwischen 7 € und 8 €/m² zu erreichen“, erklärt Vorstandssprecher Thomas Fischbeck.

Faktor Baukosten

Tatsächlich sind die Baukosten in den vergangenen Jahren um rund 2,4% jährlich gestiegen. Das führte zu Baukosten von bis zu 2.400 €/m². Die

Wohnungen konnten daher nur zu Preisen ab 8 € vermietet werden, was eben nicht für alle Magdeburger erschwinglich ist. Die Aufgabe bestand also darin, kostengünstiger zu bauen und damit für eine breitere Bevölkerungsschicht attraktiv zu sein.

Für das Neubauvorhaben in der Neustädter Straße in Magdeburg geht die MWG erstmalig einen neuen Weg: An einem zwischen Elbe und Zentrum liegenden, stark nachgefragten Standort soll ein preiswerter Neubau in Modulbauweise errichtet werden. Die Idee dahinter: Durch „Reaktivierung“ einer alten Bauweise sowie einer gezielten Planung entsteht eine kostenoptimierte Lösung.

Der MWG-2020-Bau lässt aufgrund seiner Standardisierung und Modularisierung verschiedene Grundriss- und Wohnungstypen sowie Varianten zu





Die beiden Neubauten sehen schick aus, das kostengünstige Bauen ist für Laien nicht erkennbar

Einfaches und modulares Bauen

Im Sinne der Kostenersparnis wird weitestgehend auf Vorsprünge, Erker oder Auskragungen verzichtet. Auch die in anderen Projekten stets kostenintensiven Keller- und Staffelgeschosse wird der Interessent in der Neustädter Straße nicht vorfinden. Stattdessen werden diese Nebenräume im Erdgeschoss integriert, was darüber hinaus den Vorteil hat, dass Abstellräume für Fahrräder auch barrierefrei erreichbar sind.

Balkone werden als vorgestellte Konstruktion in Aluminium und Beton montiert, um kostenintensive Isokörbe bzw. Wärmebrücken zu umgehen. Das für die Wohneinheiten mit zwei, drei oder vier

Räumen entwickelte Typensystem kann in einem hohen Maß bereits im Vorfeld wetterunabhängig vorgefertigt werden und führt somit zu einer kostenreduzierenden Bauzeitverkürzung. Dabei werden anstelle der sonst häufig verwendeten Betonhohlwände auf 16 cm reduzierte Vollwandplatten verbaut, welche - in Kombination mit einem WDVS - den Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 70 genügen und die mit einem neu patentierten „Schloss“ verbunden werden. In den Wänden sind dann bereits sämtliche technische Anschlüsse integriert, was wiederum Zeit und Kosten bei der Ausführung erspart. „Im Umkehrschluss erfordert diese Bauweise selbstver-

ständiglich eine äußerst detaillierte Vorplanung“, berichtet Fischbeck.

Detaillierte Planung der Komponenten

Eine intensive Planungsphase mit detaillierten Angaben für jedes Fertigteil führt immer und in diesem Fall ganz besonders zu einer schnelleren und kostensicheren Ausführung. Die materialreduzierten Bauteile werden in einer einfachen statischen Struktur verbaut, bei der die wenigen tragenden Bauteile zwingend übereinander geplant wurden. „Ein weiterer Vorteil dieser Bauweise besteht in der hohen Flexibilität der Grundrissgestaltung in den jeweiligen Mo- ▶



Gebäudeansichten des Neubaus





Möblierungsvorschlag zum Wohnungstyp 04 aus dem MWG-Vertriebsexposé



Unweit der Altstadt entstehen, inmitten eines MWG-Bestands, zwei neuartige Gebäude mit 34 Wohnungen

duhlen. Somit kann auch später die Anpassung an sich verändernde Bedürfnisse der Mieter gewährleistet werden“, sagt Jörg Gärtner vom gleichnamigen Magdeburger Statikbüro, der während der Planungsphase eng mit der MWG zusammenarbeitet. In einem 3-Raum-Modul lassen sich z. B. unterschiedlich große Bäder einbauen und offene oder geschlossene Küchen, variable Größen für Schlaf- und Kinderzimmer, bis hin zu einem offe-

nen Loft generieren – ohne das statische System anpassen zu müssen. Theoretisch sind derartige Umbauten auch noch nach Jahren der Nutzung möglich, um auf ggf. wechselnde Anforderungen des Marktes antworten zu können.

Die aus modularen Komponenten bestehenden Wohneinheiten können somit problemlos auch auf weitere Standorte übertragen werden und dort flexibel je nach Bedarf eingesetzt werden.

Hierbei ergeben sich Einsparpotenziale bei Planungskosten und -zeit. Grundstücksanalysen für mögliche Ankäufe lassen eine schnelle und sichere kalkulatorische Übersicht der Bebauungspotenziale zu.

MWG-Pilotbau mit gutem Standard

Bis Anfang 2017 entstehen in der Neustädter Straße mit diesem Baustil 34 neue moderne Wohnungen in zwei baugleichen Häusern. „Das die Flächenoptimierung zugunsten der deutlich günstigeren Mieten zu teilweise innenliegenden Bädern führte, war ein Kompromiss, den wir bewusst eingegangen sind. Die bereits heute mehr als hundert vorliegenden Bewerbungen für diese Wohnungen zeigen uns jedoch, dass dies kein Vermietungsnachteil sein muss“, weiß Vorstand Fischbeck. Die Interessenten können sich auf eine moderne Ausstattung freuen: Bäder mit Wanne und Echtglas-Dusche, Fußbodenheizung und eine Grundausstattung für das sog. Smart Home (siehe nebenstehenden Kasten) gehören hier zum Wohnungsstandard. Es werden sowohl Singles und Paare als auch Familien mit dem Wohnungsmix aus zehn 2-Raum-Wohnungen, 16 3-Raum-Wohnungen und acht 4-Raum-Wohnungen angesprochen.

Die Durchschnittsmiete liegt bei 7,80 €/m². Dies ist eine wesentliche Senkung des Mietzinses, der

SMART-HOME-AUSSTATTUNG DES MWG-2020-NEUBAUS

Der MWG-2020-Neubau in der Neustädter Straße ist nicht nur in planerischer Hinsicht ein besonderer. Die Mieter erhalten zudem über ein digitales Gerät in der Wohnung die Möglichkeit, folgende Funktionen auszuführen:

- Heizungssteuerung nach Vorgaben des Vermieters (Mindesttemperatur)
- Ablesung der Verbrauchswerte und somit Beeinflussung der Betriebskosten möglich
- Wetterinformationen
- Anzeige aktueller Informationen und Termine (Schwarzes-Brett-Funktion)
- Meldung von Reparaturaufträgen und Terminvereinbarung
- Hinterlegung der Kontaktdaten von MWG-Ansprechpartnern, Notrufnummern
- individuell und gemäß Kundenwunsch nachrüstbar: z. B. automatische Rollladenbedienung sowie automatische und steuerbare Steckdosen

Da die Mieter u. a. mit den Smart-Home-Funktionen von einer Senkung des Heizenergiebedarfs profitieren können, wurde eine vertretbare Erhöhung der Bausumme von ca. 1.500 €/WE netto kalkuliert.

BAUSTEINE KOSTENGÜNSTIGEN BAUENS

Typisierung = Kostensicherheit und Wiederholungsfähigkeit

Hoher Vorfertigungsgrad = kürzere Bauzeit

Einfaches statisches System = Materialökonomie

Anordnung Versorgungsschächte = Reduzierung der Installation

Innenliegende Bäder = Flächenökonomie

bei den bisherigen Neubauten in konventioneller Bauweise durchaus bei 8,30 €/m² liegt. Familien haben auch bei diesen Neubauten häufig Interesse geäußert, sich aber angesichts dieser Miete dann doch gegen eine Anmietung entschieden, so der MWG-Vorstand. Die neue Bauweise lässt günstiger kalkulierte Mietpreise zu, sodass nun zahlreiche verbindliche Interessensbekundungen von Familien vorliegen. Eine 92 m² große 4-Raum-Wohnung ist somit im Schnitt monatlich 46 € günstiger.

Ersparnis in allen Kostengruppen

Für die Bauherrin MWG bedeutet das modulare Bauen eine Ersparnis in sämtlichen Kostengrup-

pen. Auf Basis der Schätzung des Büros Schmeier und Miersch Architekten fallen für das ebenerdige und barrierefreie Objekt in den KG 200-700 Kosten in Höhe von 1.930 €/m² an. Das Investitionsvolumen liegt bei insgesamt 5,3 Mio. €, das über die unternehmenseigene Spareinrichtung günstig teilfinanziert werden konnte. In den o. g. Kosten bereits enthalten sind eine an diesem Standort notwendige Bohrpfehlgründung sowie die per Auflage notwendigen Anlagen zur Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück. Die Versorgung mit Wärme erfolgt in diesem Fall über das Fernwärmenetz durch ein Müllheizkraftwerk der Städtischen Werke Magdeburg.

Die avisierten Baukosten von 1.900 €/m² sind standortbezogen zu sehen. Was im speziellen Beispiel für die Gründung mehr zu bezahlen war, wurde bei der Wärmeversorgungsanlage teils kompensiert.

Fazit

Die einfache statische Struktur mit wenigen tragenden Wänden ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung im selben Modul. Der Verzicht auf Keller und Staffelgeschoss reduziert die Kosten für Erdarbeiten und notwendige Versprünge im statischen System beim Staffelgeschoss. Die Betonfertigteilewände - keine Hohlwände, sondern auf 16 cm reduzierte Vollwandplatten - wurden mit einem neu patentierten „Schloss“ verbunden. Die Integration aller technischen Anschlüsse in die Fertigteile bedingt zwar eine detaillierte Vorplanung, spart aber Kosten bei der Ausführung. Die Optimierungsmaßnahmen führten nicht zu Einbußen an Wertigkeit, Ausstattung und Qualität. Eine frühzeitige Auswahl der Mieter und die Berücksichtigung ihrer Wünsche (Platzierung von Steckdosen, Bereich des Fliesenspiegels in der Küche, malermäßige Gestaltung der Wände) gewähren trotz der Standardisierung und Modularisierung eine gewisse - von Mietinteressenten heute erwartete - Individualität.

Alle Beteiligten sind sich einig, dass die bisherigen Resultate den begangenen Weg als richtig und weiter verfolgbar ausweisen. Beginnend bei der Planung im Vorfeld über die Ausführung bis hin zur Wiederholungsfähigkeit an weiteren Standorten entstehen betriebswirtschaftliche Effekte. Für kommende Projekte werden durch Erfahrungen aus dem ersten MWG-2020-Bau weitere Optimierungspotenziale erwartet. Diese sind ein wichtiger Faktor, um im anspruchsvollen wettbewerblichen Kostenwettbewerb des Wohnungsbaus bestehen zu können. ■

AUSSTATTUNG

Wände:	Betonfertigteilelemente, WDVS
Decken:	Massivdecken, Trittschalldämmung
Treppe:	Stahlbetontreppe (Schallschutztronsolen) mit PVC-Belag und Edelstahlhandlauf
Aufzug:	barrierefreier Aufzug in beiden Häusern, Haltepunkte in allen Etagen
Dach:	Flachdach mit Dämmung, oberste Geschossdecke massiv
Fenster:	UG-Wert 1,1 W/(m ² K), Schallschutzklasse 2, Erdgeschosswohnungen mit Rollläden
Balkon:	Sichtbetonoberfläche mit umlaufender Brüstungsverkleidung und Handlauf
Fußbodenbelag:	Zimmer und Flure z. B. mit Tarkett-Designbelag (PVC-Planke) in Holzoptik
Fliesenbelag:	Küche mit Fußbodenfliesen und Fliesenspiegel, Bad mit Fußbodenfliesen und Wandfliesen in den Sanitär- bzw. in den Nassbereichen
Wand-/	
Deckenbeschichtung:	Wände und Decken gespachtelt, wischfester Anstrich weiß
Signalanlagen:	alle Wohnungen mit moderner Wechselsprechanlage
Multimedia:	je Zimmer mit Anschluss für Telefon, TV, Breitband
Elektro:	Schalter- und Steckdosenprogramm eines Markenherstellers
Heizung:	Heizung und Warmwasser mittels Fernwärmeanschluss (MHKW)
Warmwasser:	alle Wohnungen mit Fußbodenheizung ausgestattet
Sanitär:	alle Wohnungen Bäder mit Wanne und Dusche (mit Echtglasabtrennung), Sanitärkeramik in weiß, Markenarmaturen an Wanne und Dusche



Weitere Informationen:
www.mwg-wohnen.de

Berliner Modell

Schnell-Ladestation für Elektroautos in Kreuzberg

Die Gewobag hat im Mai 2016 die ersten beiden Schnell-Ladesäulen im Berliner Stadtteil Kreuzberg in Betrieb genommen. Hier können Elektroautos innerhalb von etwa einer halben Stunde vollständig geladen werden. Die Ladestation in der Lindenstraße 112-115 ist Bestandteil des sog. Berliner Modells, das Elektromobilität mit dem Aufbau einer Ladeinfrastruktur fördern soll. Eine einheitliche Ladekarte ermöglicht den Nutzern Zugang zu allen Ladestationen im öffentlichen Raum - unabhängig vom Betreiber. Bei dem Projekt in der Lindenstraße kooperiert das Wohnungsunternehmen mit dem Carsharing-Anbieter Drivenow und dem Dienstleister für Ladesäulen-Infrastruktur Allego. Für die Ladestationen stellt die Gewobag Parkplätze zur Verfügung, Drivenow bietet den Mietern ein Carsharing-Angebot zu Sonderkonditionen an. Der Gewobag-Vorstand betrachtet die Einweihung als Startsignal für eine neue Ära der Wohnungswirtschaft, die eine Verbindung von Wohnen und umweltfreundlicher Mobilität schafft.

Weitere Informationen:
www.gewobag.de



Quelle: Tina Merkau

Gewobag-Vorstandsmitglieder Snezana Michaelis und Markus Terboven eröffneten die Ladesäule gemeinsam mit Kita-Kindern, Staatssekretär Christian Gaebler und den Kooperationspartnern

Nachhaltige Mobilität

Carsharing-Station eröffnet

Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG (MWG) hat gemeinsam mit dem Carsharing-Anbieter Teilauto eine Carsharing-Station eröffnet. Die neue Station bildet den Auftakt einer Kooperation zwischen dem Anbieter und der Genossenschaft. Teilauto arbeitet in Sachsen und Thüringen bereits mit verschiedenen Genossenschaften zusammen. Mit der MWG geht der Anbieter die erste Kooperation dieser Art in Sachsen-Anhalt ein. Der Stellplatz wurde auf Flächen der MWG eingerichtet. Neben der Carsharing-Station in unmittelbarer Nähe haben die Genossenschaftsmitglieder noch den Vorteil, dass sie die Gemeinschaftswagen zu vergünstigten Konditionen nutzen können.



Quelle: MWG

Weitere Informationen:
www.mwg-wohnen.de

MEDIENVERSORGUNG

53 km eigenes Glasfasernetz



Quelle: Shutterstock / Piotr Zajda

Die degewo AG lässt in Berlin-Köpenick mehr als 53 km Glasfaserkabel durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH verlegen, um den Mietern eine moderne Medienversorgung zu ermöglichen. Erstmals wird das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen mit seiner Unternehmenstochter degewo netzWerk GmbH selbst Eigentümer des neu entstehenden Glasfasernetzes werden. Der Baustart für die erforderlichen Tiefbauarbeiten erfolgte Mitte Juni 2016. Mit ihrer im Januar 2016 gegründeten Tochterfirma will die degewo ihre Kompetenzen rund um die Themen Energie, Messdienste und digitale Infrastrukturen bündeln (siehe DW 6/2016, S. 44-45).

Weitere Informationen:
www.degewo.de



Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

Energieeffizienzstrategie der wbg Nürnberg

CO₂-Bilanzierung und Quartiersentwicklung

Energiesparen und Energieeffizienz stehen bei vielen Wohnungsunternehmen schon lange auf der Agenda - weit bevor sich die Politik zu regelmäßigen Klimagipfeln traf und die Halbwertszeit von gebäudebezogenen Effizienzrichtlinien immer kürzer wurde. Ein Beispiel aus Nürnberg, das zeigt, dass sich auch die Betrachtung von Energieeffizienz bzw. der strategische Umgang mit den diesbezüglichen Fragen in den Unternehmen gewandelt hat.



Ralf Schekira
Geschäftsführer
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Nürnberg

Die heutige wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde 1918 als Nürnberger Wohnungsbauverein gegründet. So verwundert es nicht, dass rund 85 % des Gebäudebestandes mit insgesamt rund 18.000 Wohneinheiten aus den Jahren bis 1968 stammen und weitere 12% in den Jahren 1969 bis 1994 errichtet wurden. Nur 3 % des Bestandes wurden seit Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1994 bzw. EnEV errichtet.

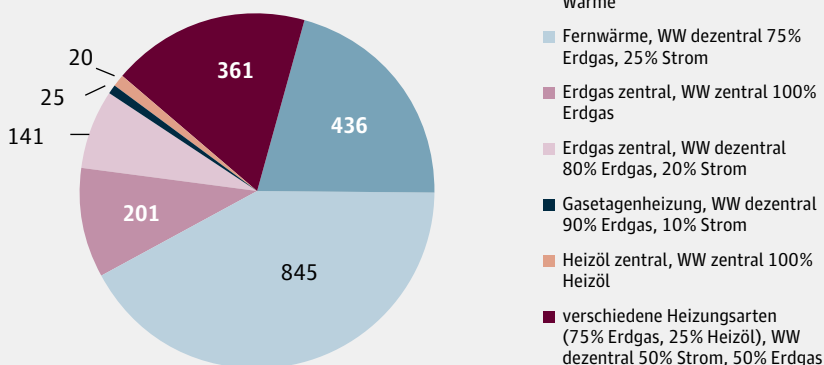
Modell- und Einzelprojekte sowie ein 7-Liter-Ziel

In den Jahren 1995 bis 2009 stand die energetische Sanierung von Einzelgebäuden oder Wohnanlagen im Mittelpunkt des Handelns des kommunalen Wohnungsunternehmens. So wurde das erste bayerische 3-Liter-Haus in bewohntem Zustand realisiert. An anderer Stelle bietet ein 4-Liter-Haus den direkten Vergleich mit einem baugleichen und nach den Vorgaben der damaligen EnEV modernisierten Gebäude. Im Südwesten der Stadt wurde eine kleinere Wohnanlage durch unterschiedliche Techniken auf einen 5-Liter-Standard gebracht.

Zudem wurden verschiedene Gebäude in Zusammenarbeit mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) realisiert. Die hier vorgegebenen energetischen Werte und Ziele konnten stets erreicht werden. Für all diese Modellprojekte wurde das Unternehmen mit verschiedenen Anerkennungen und Preisen gewürdigt.

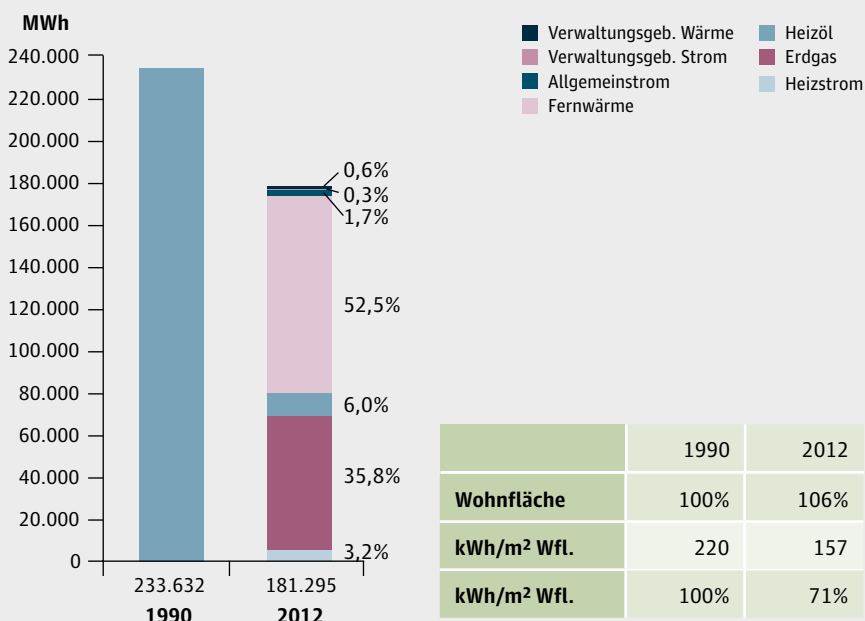
GEBÄUDEBESTAND NACH ENERGIETRÄGERN

Anzahl Gebäude 2012 (gesamt 2.029)



Quelle: wbg Nürnberg

GESAMTENERGIEVERBRAUCH 1990/2012



In der langfristigen Betrachtung lässt sich die Wirtschaftlichkeit der beschriebenen Projekte nur schwer abbilden, so dass daraus keine nachhaltige Unternehmensstrategie abgeleitet werden konnte. Die im oben genannten Zeitraum ausgegebene Modernisierungsstrategie, alle Gebäude des Unternehmens bis zum Jahr 2015 auf einen durchschnittlichen Heizenergieverbrauch von 7 l/m² Wohnfläche zu bringen, bedurfte deshalb einer Fortschreibung.

Darüber hinaus muss man heute feststellen, dass die gestiegenen Anforderungen an das Gebäude mit den Novellierungen und Neufassungen der EnEV seit 2002 zu erheblichen Baukostensteigerungen führten. Hieraus ergaben sich deutliche wirtschaftliche Belastungen für die Wohnungsunternehmen und infolgedessen gab es auch für die Mieter negative Auswirkungen durch die Mietentwicklung. Die alleinige Betrachtung des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfes und des Transmissionswärmeverlustes erwies sich für das Unternehmen nicht als richtiger Weg.

Strategieänderung: CO₂-Betrachtung

Die wbg Nürnberg hat deshalb eine Strategieänderung vom beschriebenen 7-Liter-Durchschnitt auf eine energetische Gesamtbetrachtung vorgenommen. Gemeinsam mit der Energieagentur Nordbayern GmbH hat die wbg Nürnberg deshalb für das Jahr 2012 eine detaillierte Endenergie- und CO₂-Bilanz erstellt. Die Auswirkungen der geplanten Bestandsentwicklungen, Sanierung und Neubau, wurden in einer Vorschau bis zum Jahr 2020 dargestellt, Reduktionsszenarien nach verschiedenen energetischen Standards und Modernisierungsquoten zeigen bis 2050 weitere Einsparpotenziale auf.

Ausgangsbasis ist das Betrachtungsjahr 1990. Hier wurden zur Ermittlung des Energieverbrauchs pauschal 190 kWh/m² Wohnfläche für die Gebäudebeheizung und 30 kWh/m² Wohnfläche für die Warmwassererwärmung angesetzt. Als durchschnittlicher CO₂-Faktor wurden 300 g/kWh berücksichtigt. 1990 hatte der Wohngebäudebestand einen Endenergiebedarf für Wärme von 233.632 MWh mit einem CO₂-Ausstoß von 70.089 t. Die Unternehmensgruppe verfügte damals über 1.061.962 m² Wohnfläche.

Die Endenergiebilanz für das Jahr 2012 berücksichtigt die Energieträger zur Beheizung und Warmwassererwärmung des Gebäudebestandes, den Allgemeinstromverbrauch der Bestände inkl. Außenbeleuchtung sowie Wärme und Stromverbrauch für die Verwaltungsgebäude der Unternehmensgruppe.

Im Jahr 2012 betrug der Endenergieverbrauch insgesamt 181.295 MWh, ein Rückgang von



Basismodernisierung in der Ossietzkystraße im Stadtteil Nürnberg-Sünderbühl

29 %, bezogen auf 1990, trotz der Erhöhung der Wohnfläche auf 1.125.659 m².

Durch die auf wbg-eigenen Dächern montierten Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) mit einer Leistung von 1.193 MWh/a kann zumindest rechnerisch mehr als ein Drittel des Allgemeinstromverbrauchs der Anwesen der wbg abgedeckt werden. Bei der CO₂-Bilanz wird zusätzlich zum oben beschriebenen Energieverbrauch die Fahrzeugflotte der wbg mit 68 t CO₂ berücksichtigt. Der durch PV-Anlagen erzeugte regenerative Strom führt zu einer CO₂-Gutschrift von 517 t.

Von den Gesamtemissionen mit 21.048 t CO₂ in 2012 entfallen 98 % auf den Wärmebedarf für den Wohngebäudebestand. Der Anteil der Verwaltungsgebäude für Strom beträgt 1,0 %, bei Wärme 0,3 %. Die Fahrzeugflotte schlägt mit 0,3 % zu Buche. Die Gutschrift der PV-Anlagen vermindert die Emissionen um 2,5 %. Der Fernwärmeanteil verursacht keine Emissionen, da für die zertifizierte Fernwärme der N-ERGIE AG ein CO₂-Faktor von 0 g/kWh angesetzt werden kann. Insgesamt reduzieren sich die CO₂-Emissionen um rund 70 %, bezogen auf das Jahr 1990.

Quartiersbezug

Die wbg hat bis 2023 einen konkreten Sanierungsplan für den Wohngebäudebestand erstellt. Hierbei werden Modernisierung, Umbau sowie Abriss/Neubau berücksichtigt. Insgesamt plant die wbg, bis 2023 weitere rund 170.000 m² der Bestandsfläche energetisch zu sanieren. Dies entspricht einer jährlichen Sanierungsquote von ca. 1,5 %, bezogen auf den Gebäudebestand von 2012. Die durch die wbg angegebenen Sanierungsmaß-

nahmen ergeben bis 2020 folgendes Energieeinsparpotenzial für den Wohngebäudebestand: Der Endenergieverbrauch für Wärme reduziert sich bis 2020 von 176.589 MWh um rund 6 % auf 165.987 MWh. Zusätzlich zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen werden jährlich rund 150 Wohneinheiten auf Fernwärmeversorgung umgestellt. Bis 2020 wird Heizöl komplett aus dem Heizwärmemix verschwinden. Der durchschnittliche Energieverbrauch für den Wohngebäudebestand reduziert sich von 157 kWh/m² in 2012 auf 143 kWh/m² Wohnfläche pro Jahr.

Sanierungsszenarien bis 2050 und Vorschau auf die Endenergie- und CO₂-Bilanz

Anhand von vier Sanierungsszenarien werden die Entwicklungen des Endenergieverbrauchs bis 2050 berechnet auf Basis der Wohnfläche von 2020:

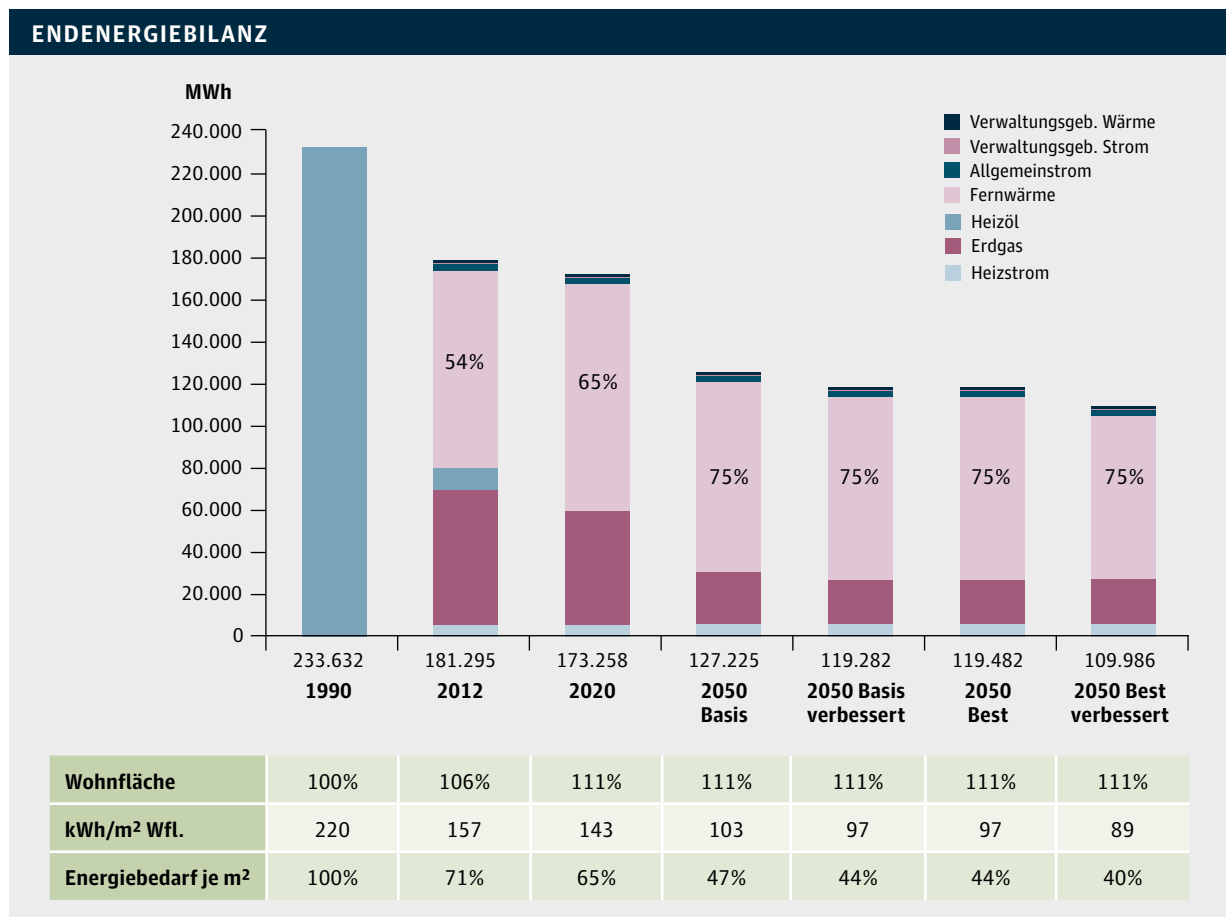
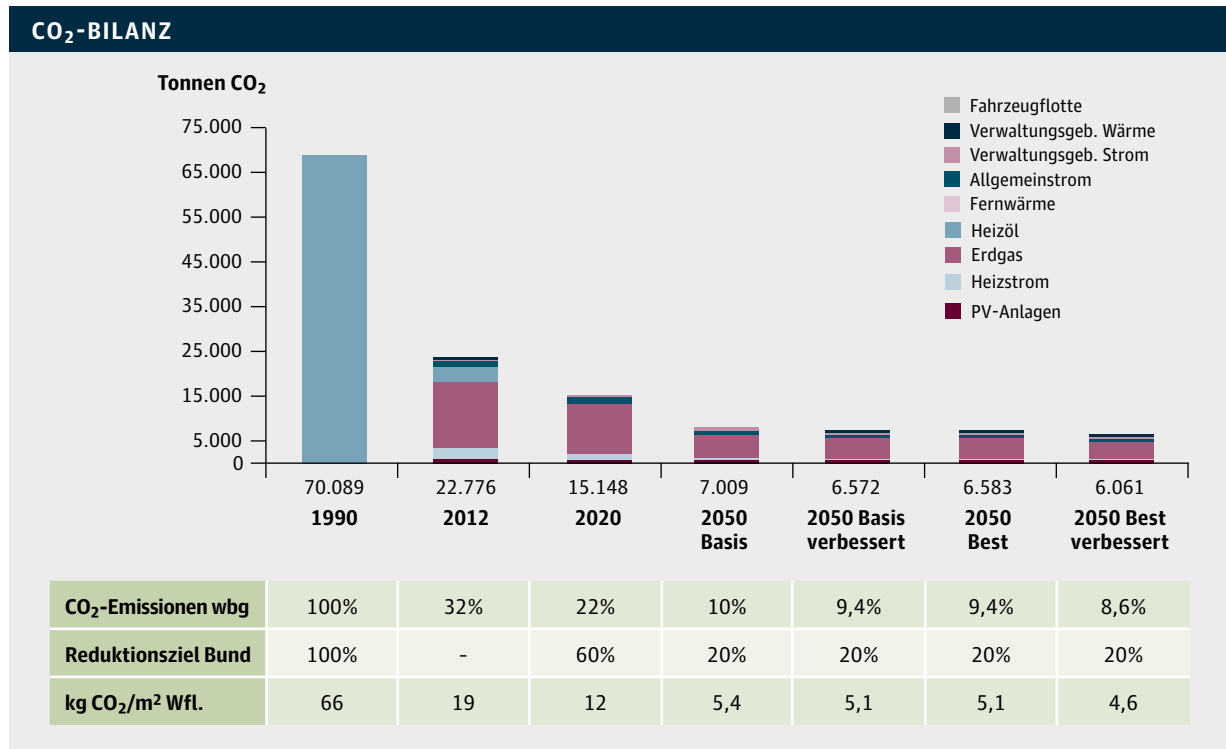
- Basisszenario: Fortschreibung Modernisierungsquote von jährlich 1,5 %; Energiekennwert: 66 kWh/m²
- Basisszenario verbessert: Fortschreibung Modernisierungsquote von jährlich 1,5 %, Energiekennwert: 47 kWh/m²
- Bestszenario: Erhöhung Modernisierungsquote auf jährlich 2,0 %, Energiekennwert: 66 kWh/m²
- Bestszenario verbessert: Erhöhung Modernisierungsquote auf jährlich 2,0 %, Energiekennwert: 47 kWh/m²

Der Endenergieverbrauch reduziert sich bis 2050 je nach Szenario um 53 % bis 60 %, bezogen auf 1990. Zusätzlich zur energetischen Gebäudesanierung steigt der Fernwärmeanteil beim Heizwärmemix der Wohngebäude bis auf 75 %.

Durch die Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung der Fernwärme der N-Ergie AG im Jahr 2004 auf Gas- und Dampfturbinen (GuD)-Technologie und Kraft-Wärme-Kopplung mit einem CO₂-Faktor von 0 g/kWh ist zwischen

1990 und 2012 bereits ein CO₂-Rückgang von 68 % erreicht worden. Die weitere Umstellung auf Fernwärmeversorgung mit Sanierung des Gebäudebestandes senkt die Emissionen bis 2050 nochmals um rund 70 %. Bezogen auf das

Jahr 1990 reduzieren sich insgesamt die CO₂-Emissionen um über 90 %. Somit wird das Reduktionsziel der Bundesregierung bis 2050 von der wbg um mehr als 10 % unterschritten werden (siehe Abbildung unten).



Ein Beispiel

Was dies nun für die sieben Kernwohnanlagen der wbg Nürnberg im Rahmen der Quartiersentwicklung bedeutet, soll am Beispiel der Parkwohnanlage West deutlich gemacht werden. Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, die Modernisierungsaktivitäten fortzuführen. Gleichzeitig gilt es aber auch, die Bezahlbarkeit der Mieten zu gewährleisten, der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen und weiteren Wohnraum zu schaffen. Deshalb wurde für die Parkwohnanlage ein fünfstufiges Konzept entwickelt:

- An einer gut verträglichen Stelle wird ein Neubau mit dem Standard EnEV 2016 ergänzt. Damit entstehen 16 freifinanzierte und barrierefreie Wohnungen am Rande des Quartiers.
- Eine umfängliche energetische Modernisierung mit Aufstockung des obersten Geschosses ist für zwölf Gebäude vorgesehen.
- Weitere neun Gebäude sollen in unbewohntem Zustand umgebaut, aufgestockt und umfänglich energetisch saniert werden. Hier ist auch vorgesehen, die Gebäude mit Aufzügen nachzurüsten.

- Im Rahmen der sog. Basismodernisierung werden die obersten Geschossdecken gedämmt, die Dachdeckung erneuert und das Heizsystem von Einrohr auf Zweirohr umgestellt. Die Holzverbundfenster werden nicht ausgetauscht, sondern fachgerecht instandgesetzt. Ebenso erfolgt eine Fassaden-, Hauseingangs- und Treppenhausinstandsetzung sowie eine anteilige Strangsanierung. Die Maßnahmen führen zu einer geringeren Energieeinsparung als bei einer Komplettmodernisierung, es bleiben aber auch die Mieten durch einen deutlich geringeren Aufschlag von ca. 0,50 €/m² Wohnfläche bezahlbar. Diese Basismodernisierung ist für sieben Gebäude geplant.
 - Ein Punkthaus erfährt noch eine komplette energetische Sanierung ohne Aufstockung.
- Mit diesem Programm kann in der Parkwohnanlage West künftig ein breitgefächertes Angebot an Standards und unterschiedlichen Miethöhen unterbreitet werden, was die soziale Mischung im Quartier sichert. Somit erhalten rund 76% des Bestandes eine Modernisierung nach EnEV und rund 24% eine Basismodernisierung. Dies bedeutet eine CO₂-Reduzierung für das Quartier von 17,29 kg/m² Wohnfläche. Die CO₂-Emissionen liegen 53 %

unter dem Ausgangswert vor der energetischen Sanierung. Damit bleibt das Quartier für die Menschen attraktiv und bezahlbar. Der demografischen Entwicklung wurde, soweit möglich, Rechnung getragen und die ökologischen Rahmenbedingungen wurden dennoch deutlich verbessert.

Fazit

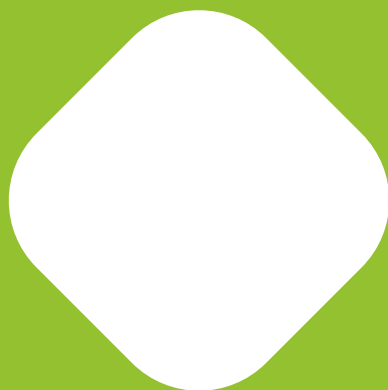
Der strategische Ansatz der wbg Nürnberg zur Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Bilanzierung der Endenergie und CO₂-Emissionen macht deutlich, dass die alleinige Betrachtung des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfes und des Transmissionswärmeverlustes die Erreichung der klimapolitischen Ziele z. T. in Frage stellt. Die wirtschaftliche Belastung der Wohnungsunternehmen und die Entwicklung der Mieten werden insgesamt zu prekären Situationen führen. Es ist an der Zeit, endlich über quartiersbezogene und/oder bestandsbezogene Modelle und die Bilanzierung der CO₂-Emissionen fachlich zu diskutieren und zukunftsfähige Lösungsansätze zu erarbeiten. ■



Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de



www.kiwi.ki



Werden Sie Schlüsselfigur der Wohnungswirtschaft. Ganz ohne Schlüssel.

Ohne Schlüssel. Ohne Suchen. Mit Sicherheit.

So einfach funktioniert KIWI. Setzen Sie auf innovative Wireless-Technologie statt auf riesige Schlüsselbünde und steigern Sie so den Wert Ihrer Immobilien, den Komfort Ihrer Mieter und öffnen Sie die Tür zu einer schlüsselfreien Zukunft. Einfach per Mausclick.

Noch mehr Vorteile finden Sie unter www.kiwi.ki

KIWI[®]
Opening Doors



Wohlige Wärme von oben: Die Deckenstrahlungsheizung Corner wird wie ein Fries unauffällig entlang der Zimmerdecke verlegt und lässt dem Benutzer alle Freiheiten bei der Einrichtung

Heizungsmodernisierung in bewohntem Zustand

Die neue Heizung kommt von oben

Eine energiesparende Strahlungsheizung verspricht die Lösung vieler bisheriger Heizungsprobleme: Sie sorgt in kurzer Zeit für eine behagliche, gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum und nimmt kaum Platz weg. Der Einbau kann im bewohnten Zustand durchgeführt werden und auch Allergiker können aufatmen, da die Heizung keinen Staub aufwirbelt. Die Hamburger Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. hat in einem Pilotprojekt dieses System getestet.



Ellen Krause
Padertext
Paderborn

„Wir sind Neuem gegenüber immer aufgeschlossen und finden die Lösung von Corner sehr interessant“, erklärt Vorstandsmitglied Monika Böhm. „Deshalb haben wir uns ein kleines Haus mit neun

Parteien gesucht, in das wir die Flächenheizung eingebaut haben.“

Das Objekt in der Von-Hein-Straße 5 in Hamburg ist Baujahr 1954 und war mit klassischen Rippenradiatoren ausgestattet, die bereits mehrere Jahrzehnte alt waren, aber noch gut funktionierten. Innerhalb eines Monats wurde in allen neun Wohnungen die Deckenheizung eingebaut, wobei nur ein einziger Monteur pro Wohnung nötig war. Die Rohrleitungen wurden vom Fernwärmeerzeuger im Keller durch das Treppenhaus bis hin zu den

Wohnungen verlegt. Gegenüber einer herkömmlichen Heizung spart dies nicht nur Baumaterial und Energie, sondern verhindert zudem störende Schallübertragung durch die Rohre. Außerdem kann die alte Heizung während des Einbaus weiterlaufen. Dies ermöglicht den Einbau sogar während der Heizperiode. Die Inbetriebnahme kann zu einem beliebigen Zeitpunkt erfolgen, z. B. beim Jahres- oder Mieterwechsel. Das System kann an alle bekannten Heizsysteme angeschlossen werden, selbst an eine Wärmepumpe.

Erfindergeist

Bis auf zwei ältere Damen, die für je eine Woche in eine Gästewohnung der Wohnungsgenossenschaft zogen, blieben alle Mieter während der Bauzeit in ihren eigenen vier Wänden. „Ich habe die Heizung extra so konstruiert, dass der Einbau in bewohntem Zustand problemlos möglich ist, weil ich weiß, wie wichtig das für die Wohnungswirtschaft ist“, erklärt der Konstrukteur Josef Blome. Der Unternehmer ist seit über 25 Jahren auf Sanierungslösungen im Bestand spezialisiert und Inhaber zahlreicher Patente - so z. B. die Badlösung, mit der Bäder innerhalb weniger Tage in bewohntem Zustand saniert werden können.

Das Prinzip

Die neue Heizungslösung besteht aus schmalen, weißen Heizpaneelen, die 25 cm breit und 3 cm hoch sind. Sie werden wie ein Fries unauffällig am äußeren Rand der Decke auf Putz verlegt. Daher auch der Name „Corner“, was auf Englisch „Ecke“ bedeutet. Fußboden und Wände bleiben somit frei. Zudem ist die Heizung vorteilhaft für barrierefreies Wohnen. „Die Idee ist wirklich gut. Gerade in so einer alten Anlage sind Heizkörper oft an ungünstigen Stellen, z. B. hinter der Tür, und nehmen viel Platz weg. Wenn die Heizkörper entfallen, ist ein Umbau viel einfacher“, so Projektleiter Karl-Heinz Kalka von der 1904 e. G.

Im Gegensatz zur herkömmlichen Deckenheizung wird hier nicht die ganze Deckenfläche erwärmt. „Das spart unglaublich viel Material und Kosten. Und es wird trotzdem überall gleich warm. Auch am Boden und in den Ecken. Messungen des auf Heizungs- und Klimatechnik spezialisierten Prüflabors WSP-Lab in Stuttgart belegen dies. Das sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima, sondern garantiert auch Schimmelfreiheit“, so Josef Blome.

INFOS ZUR WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT VON 1904 E. G.

Gründung:	1904
Wohneinheiten:	3.673
Mitglieder:	ca. 4.600
Mitarbeiter:	31
Instandhaltungs-/Modernisierungsbudget in 2015:	8,4 Mio.
Bilanzsumme aus 2014:	185 Mio.
Leerstandsquote:	unter 1%

 Weitere Informationen:
www.1904.de

Sein Geschäftspartner Tom Becker ist Diplom-Ingenieur für Versorgungstechnik mit Schwerpunkt Heizungstechnik und außerdem Geschäftsführer der Corner GmbH. Er berechnet, wie viele Heizpaneele pro Raum nötig sind, um die gewünschte Zimmertemperatur zu erreichen. Das kann je nach Raumgröße variieren. Beim Hamburger Pilotprojekt waren es in der Regel drei Seiten der Decke, die mit Heizpaneelen ausgestattet wurden. Möbel mussten dazu nicht verrückt werden.

Montage in den Wohnungen

„Die Monteure haben strukturiert gearbeitet und ihre Arbeit sehr gut vorbereitet. Von unseren Mitgliedern gab es keinerlei Beschwerden. Der Einbau war sozusagen minimalinvasiv, das war schon sehr überzeugend“, lobt Karl-Heinz Kalka. Im Treppenhaus hingen Fotos und Handynummern der Monteure aus, so dass bei Fragen sie jederzeit erreichbar waren.

Im Gegensatz zu einer Fußbodenheizung ist die Deckenheizung reaktionsschnell und kann wie

ein Lichtschalter ein- und ausgeschaltet werden. Vorheizen ist nicht nötig. Auch die Heizmitteltemperatur ist niedriger als bei anderen Heizungen. „Gegenüber einer konventionellen Radiatorenheizung spart die Corner zwischen 20 und 50% Energie“, erklärt Tom Becker.

„Dank der hohen Wärmeausbeute braucht man auch kein WDVS mehr. Das spart viel Geld und aufwendige Dämmmaßnahmen. Das hohe Energieeinsparpotenzial und die vollständige Recyclingfähigkeit der verwendeten Module machen die Heizung darüber hinaus zu einem besonders umweltbewussten System“, argumentiert Josef Blome.

„Mit dieser Deckenheizung ist es uns gelungen, alle Anforderungen an Flächenheizungen für die Bestandssanierung im Geschosswohnungsbau umzusetzen.“ Der Sanierungsexperte bezieht sich dabei auf einen Vortrag von Dr. Ingrid Vogler, Referentin für Energie, Technik und Normung vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Bei einem Symposium des Bundesverbandes Flächenheizungen und Flächenkühlungen e. V. im November 2014 in Berlin hatte sie sechs Kriterien aufgelistet: geringe Aufbauhöhe, geringe Bauzeit, geringes Gewicht, gute und zeitnahe Regelbarkeit, keine Verschlechterung des Trittschallschutzes und Kosten, die ins Sanierungskonzept passen. „Alle Punkte werden hier erfüllt und z. T. sogar übertroffen.“

Mieterreaktionen

Rentnerin Gerda Gille, 87 Jahre, war erst skeptisch. „Aber jetzt bin ich begeistert! Ich habe Asthma bronchiale. Jetzt kann ich freier atmen und huste nachts kaum noch, während ich früher gerade zu Beginn der Nacht sehr viel husten musste. Auch die Wärme ist eine ganz andere. So wohlig und behaglich. Zudem ist sie im Raum sehr gleichmäßig verteilt. Auch am Fenster ist es jetzt nicht mehr kühler als im Rest des Zimmers.“

Auch der Auftraggeber ist zufrieden. „Wir haben die Corner erst Anfang des Jahres in Betrieb genommen, sodass wir zu den Einsparungen bei den Heizkosten erst nächstes Jahr etwas sagen können. Aber es funktioniert alles bestens und es hat sich auch niemand beschwert. Das ist für uns immer ein gutes Zeichen. Insgesamt ist die Lösung ein sehr interessantes System, vor allem, wenn sie so einen positiven Effekt auf Allergiker hat“, bilanziert der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e. G. ■

So sieht es innen aus: Die Heizrohre sind aus Kupfer, die weißen Strahlplatten aus Aluminium. MDF-Platten fungieren als Träger



Quelle: Corner

 Weitere Informationen:
www.corner.de

Starkregen und Regenwassermanagement Rückhaltung und Versickerung auch bei großen Wassermengen

Vor allem in Städten sind viele Flächen versiegelt – der Boden kann das Wasser bei Starkregen nicht sofort aufnehmen. Um die zusätzliche Verdichtung im Städtebau mit dem Klimawandel in Einklang bringen zu können, ist eine wasserorientierte Stadtplanung nötig.

Der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) besagt auf Bundesebene, dass Niederschlagswasser möglichst dezentral behandelt werden soll. Die Firma Birco bietet Lösungen an, die große Wassermengen unterirdisch speichern und anschließend ins Grundwasser versickern lassen oder Niederschläge gedrosselt in die Kanalisation einleiten.

Sie sind in vier Baugrößen mit unterschiedlichem Speichervolumen erhältlich und werden aus belastbarem Polypropylen- oder Polyethylen-Kunststoffspritzguss gefertigt.



Quelle: Birco

Einbausituation der neuen Rigolentunnel

Weitere Informationen:
www.birco.de



Quelle: Simplex

Flächenheizungen Wärme effizient und clever verteilen

Mit den Armaturen, Regelboxen und Verteilern stellt der Hersteller Simplex Anbindungen an Wand- oder Fußbodenheizsysteme her. Für den Bereich der Flächentemperierung werden in drei Anwendungsbereichen Produktlösungen angeboten: Regelboxen für einzelne Räume, System-Regeleinheiten für größere Bereiche sowie Verteiler für die Wärmeversorgung kompletter Gebäude. Mit den unterschiedlichen Designabdeckungen in weißer Lackoptik, Chrom oder geschliffenem Glas setzen die Regelboxen auch optische Akzente. Das Verteilersortiment umfasst alle Hydraulik-Komponenten, die für den zuverlässigen Betrieb einer Flächenheizung notwendig sind. Die vormontierten Heizkreisverteiler ermöglichen eine schnelle Montage. Neben Verteilerschränken und verschiedenen Anschlussbaugruppen bietet der Hersteller noch weiteres Zubehör an.

Weitere Informationen:
www.simplex-armaturen.de

Sanitäranschluss 70% Installationszeit sparen

Für den einfachen und sicheren Sanitäranschluss bietet der Hersteller Rehau vorkonfektionierte Sanitärboxen an. Sie sollen bis zu 70% Zeit gegenüber klassischen Installationsformen einsparen und das Risiko eines falschen Einbaus minimieren.

Der tauwassersichere und schallentkoppelnde Isolierkörper der Sanitärbox besteht aus geschlossenzelligem Polyurethan-Hartschaum und verfügt über Mittelkreuz sowie Prägelinien zum exakten Ausrichten der Wandanschlüsse. Zudem besitzt er zur besseren Putzhaftung eine strukturierte Oberfläche. Auch die Dämmung ist bereits inklusive. So erfüllen alle Rohre und Fittings innerhalb des Boxenkörpers die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. der DIN 1988-200.

Weitere Informationen:
www.rehau.de/rsb



Quelle: Rehau

Vorbeugender Brandschutz im Wohnbau



Schöner

schützen

Mit seinem kompakten Design fällt der Standard-Rauchwarnmelder Q kaum auf. Es sei denn, es brennt: Dann macht er sich lautstark bemerkbar. Weitere Stärken: 10 Jahre Echt-Alarm-Garantie dank festverschweißter Hochleistungsbatterie und minimale Fehlalarmquote durch automatischen Selbsttest alle 10 Sekunden. Fragen Sie Ihren Elektrofachbetrieb.
hager.de

:hager

VWI

Neues Trio als Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat der Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) hat eine neue Besetzung der Geschäftsführung beschlossen. **Meno Requardt**, bisher Leiter des Immobilien- und Assetmanagements im Zentralen Immobilienmanagement (ZIM) des Volkswagen Konzerns, wird zum August 2016 Sprecher der Geschäftsführung. Er folgt auf Roland Stöckigt, der - ebenso wie Raimund Wunder - im Sommer 2016 in den Ruhestand geht. Außerdem werden **Michael Leipelt**, bisher Leiter Corporate Real Estate Management, und **Dr. Ralph Sawalsky**, bisher Leiter Controlling bei Volkswagen Pkw, in die VWI-Geschäftsführung berufen.

Michael Leipelt wird als Geschäftsführer die Abteilungen Wohnimmobilien und Technik sowie Unternehmensentwicklung verantworten.

Meno Requardt übernimmt bei VWI den gewerblichen Bereich und die Stabsstelle Marketing und Kommunikation sowie in der Volkswagen AG



Quelle: VWI

(v. l.): Dr. Ralph Sawalsky, Meno Requardt und Michael Leipelt

die Leitung des Zentralen Immobilienmanagements. In die Zuständigkeit von Dr. Ralph Sawalsky Zuständigkeit fallen die Bereiche Finanzierung und Informationssysteme.

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

Ankauf

VIVAWEST erweitert Bestand

Die VIVAWEST Wohnen GmbH hat beschlossen, ihren Bestand in Recklinghausen auszuweiten. Das Wohnungsunternehmen bewirtschaftet im Stadtgebiet Recklinghausen bereits rund 3.600 Wohnungen. Nun erwarb es dort eine schlüsselfertige Neubaumaßnahme von der Wohnbau Großhanten und Huthwelker Bauträger GmbH, Recklinghausen. Der Projektstandort für das 5-geschossige Mehrfamilienhaus mit 78 finanzierten, barrierearmen Mietwohnungen liegt rund 150 m nordöstlich des Stadtzentrums und ist verkehrlich sehr gut angebunden. Im direkten Umfeld bewirtschaftet VIVAWEST bereits über 450 Wohneinheiten, sodass sich für die Bewirtschaftung des Ankaufsobjekts Synergieeffekte ergeben. „Mit der Neubaumaßnahme stellen wir zusätzliche, attraktive und qualitativ hochwertige Wohnungen am Recklinghäuser Markt zur Verfügung, der den bereits im Quartier befindlichen VIVAWEST-Bestand sinnvoll ergänzt“, erklärt Bernd-Michael Link als Leiter des Portfoliomanagements den Erwerb.



Quelle: VIVAWEST

78 Wohnungen entstehen in dem Neubauankaufprojekt in Recklinghausen

Weitere Informationen:
www.vivawest.de

BGW

Neue Geschäftsführerin



Quelle: Susanne Freitag

Norbert Müller übergibt die Fackel an Sabine Kubitzka

Nach 38 Jahren bei der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH (BGW), davon 16 Jahre als Geschäftsführer, hat sich **Norbert Müller** Ende März 2016 in den Ruhestand verabschiedet. Während seiner Zeit an der Spitze der BGW ist ein großer Teil des rund 11.500 Wohnungen umfassenden Bestandes komplett modernisiert worden.

Mit innovativen Konzepten wie dem Bielefelder Modell und der Zukunftskita hat die BGW unter Müllers Leitung bundesweit für Aufmerksamkeit gesorgt. Seine Nachfolgerin ist seit April 2016 **Sabine Kubitzka**. Die Diplom-Bauingenieurin war fast 22 Jahre lang an verschiedenen Standorten und in unterschiedlichen Funktionen für die LEG Wohnen NRW tätig, zuletzt als Regionalbereichsleiterin Westfalen. Im Juni 2015 wurde sie vom Aufsichtsrat der BGW, dem sie seit 2010 angehört hat, einstimmig zur neuen Geschäftsführerin gewählt.

Weitere Informationen:
www.bgw-bielefeld.de

» Trauer um Dr. Hans-Joachim Haertler

Dr. Hans-Joachim Haertler ist am 10. Mai im Alter von 94 Jahren verstorben. Er war der erste Schulleiter des heutigen Berufskollegs Immobilienwirtschaft, das 1957 als Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft im Ratinger Ortsteil Hösel gegründet wurde. 1966 erschien sein Lehrbuch „Betriebswirtschaftslehre für den Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“, umgangssprachlich als „Haertler-Bibel“ bezeichnet. Das in 13 Auflagen im ehemaligen Hammonia-Verlag (heute: Haufe) erschienene Standardwerk galt viele Jahre als das wichtigste Lehrbuch der Wohnungswirtschaft und wurde genauso wie „Hösel“ – zum Synonym einer fundierten immobilienwirtschaftlichen Ausbildung.

Nachdem Dr. Haertler 32 Jahre in Hösel gewirkt hatte, verabschiedete er sich 1989 in den Ruhestand.

Für seine Verdienste um die Ausbildung und Lehre in der Wohnungswirtschaft hatte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ihm bereits 1986 die Victor-Aimé-Huber-Plakette, die höchste Auszeichnung des Verbands, verliehen.

Weitere Informationen:
www.vdw-rw.de

„Herr Dr. Haertler hat mit seinem einzigartigen pädagogischen Engagement, seinem fundierten Wissen und mit seiner Persönlichkeit viele Generationen von Schülern geprägt. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann ihm dafür nicht genug Dankbarkeit entgegenbringen“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Das EBZ und der VdW Rheinland Westfalen sprachen seinem Sohn Christian Haertler, der stellvertretender Schulleiter des EBZ-Berufskollegs ist, und der gesamten Familie ihr Beileid aus.

„Um Berufseinsteiger zu gewinnen, muss man ihnen Entwicklungschancen bieten. Für die heutige Vielfalt von Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft hat Dr. Hans-Joachim Haertler schon vor fünfzig Jahren den Grundstein gelegt“, sagte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.



Quelle: Christian Haertler

Auszeichnung

Köpfe der Immobilienwirtschaft

Das Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“, das wie die DW zur Haufe-Gruppe gehört, hat zum 13. Mal die „Köpfe des Jahres“ ausgezeichnet. Einer der drei Preise ging an Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin der Koordinierungsstelle Integrierte Flüchtlingsansiedlung der Nassauischen Heimstätte/NH ProjektStadt. Die Koordinierungsstelle wurde durch die Unternehmensgruppe eingerichtet, um Städte und Gemeinden bei der Bereitstellung geeigneter Unterkünfte zu unterstützen. Marion Schmitz-Stadtfeld berät Bürgermeister in ganz Hessen. Sie will die Aufmerksamkeit auf sog. Homies lenken – kubusförmige Bauten in Containerbauweise, die jedoch eine höhere Wohnqualität bieten sollen als herkömmliche Containerbauten. In Österreich und in den Niederlanden werden sie für studentisches Wohnen eingesetzt, Marion Schmitz-Stadtfeld hat sie fürs Flüchtlingswohnen angepasst. Für ihre Verdienste wurde sie nun geehrt. Unter dem untenstehenden QR-Code ist ein Video hinterlegt, in dem sie und ihr Engagement vorgestellt werden.

Die Preisverleihung fand im Juni 2016 in Berlin auf dem „Tag der Immobilienwirtschaft“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. statt. Drei von acht Nominierten wurden ausgezeichnet. Die beiden anderen Preisträger sind ein Architekt und ein Bürgermeister.



Weitere Informationen:
www.haufe.de/thema/immobilien-koepfe/



KIRCHHOF PROWOH®

Das Softwarepaket
für ihr Unternehmen



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

ESWiD

Generationenwechsel im Vorstand vollzogen



Quelle: ESWiD



Quelle: Dennis Beyer

Der 1952 als Verband der evangelischen Wohnungsunternehmen gegründete Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (ESWiD, früher Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland) hat das geschäftsführende Vorstandsmitglied **Dagmar Reiß-Fechter** Ende Juni 2016 nach jahrzehntelanger Tätigkeit feierlich in den Ruhestand verabschiedet. Für ihre besonderen Verdienste um die Immobilienwirtschaft wurde sie von GdW-Präsident Axel Gedaschko mit der Ehrenmedaille in Gold ausgezeichnet. Diakonie-Präsident Ulrich Lilie verlieh ihr ferner das sog. Kronenkreuz in Gold für ihr Wirken für die Evangelische Kirche. Bei der Verabschiedung bedankten sich neben ESWiD-Präsident Hans-Christian Biallas auch Vizepräsident Prof. Dr. Martin Häublein, EKD-Oberkirchenrat Dr. Gerhard Eibach und Guido Stephan, Geschäftsführer der Antoniter Siedlungsgesellschaft in Köln, als dienstältester Vertreter der ESWiD-Mitgliedsunternehmen, für die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit und die strategische Weiterentwicklung des Spitzenverbands der evangelischen Immobilienwirtschaft.

Die Rechtsanwältin Dagmar Reiß-Fechter war von 1980 bis 1990 Beamtin im Dienst der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern. 1990 wechselte sie zum Evangelischen Siedlungswerk in Bayern GmbH, dem größten

evangelischen Wohnungsunternehmen Deutschlands, wo sie zunächst als kaufmännische und später als alleinige Geschäftsführerin des ESW Bayern und seiner Tochterunternehmen wirkte. 2001 übernahm sie nebenberuflich die Leitung des ESWiD. Nach dem Ausscheiden aus dem ESW Bayern übernahm sie Anfang 2007 dann hauptberuflich das Amt des Geschäftsführenden Vorstands. In ihrer Laufbahn war Dagmar Reiß-Fechter u. a. Mitglied des Vorstandes und des Verbandsrates des GdW, Mitglied des Verbandsrates des vdW Bayern, Mitglied in verschiedenen GdW-Fachausschüssen und im Verwaltungsrat der DESWOS.

Mit dem Ruhestand von Dagmar Reiß-Fechter stellt sich der Evangelische Bundesverband personell und inhaltlich neu auf. Bereits im Sommer 2015 bestellte die Mitgliederversammlung **Dennis Beyer** – damals Büroleiter der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland – als neuen Geschäftsführenden Vorstand. Seit April 2016 bereitete er sich als Stellvertretender Geschäftsführender Vorstand auf den Wechsel vor. Er startet Anfang Juli 2016 mit neuem Team und neuer Geschäftsstelle in der Berliner Littenstraße in sein neues Amt.

Der Diplom-Ingenieur studierte Architektur an der TU Darmstadt sowie Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin. Dort arbeitete er bis 2009 auch im Bereich des Fortbildungsmanagements. Von 2009 bis 2011 war Beyer als Referent in der Abteilung Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen im Bundesbauministerium beschäftigt. Danach arbeitete er im Abgeordnetenhaus von Berlin. Als Pressesprecher des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. sammelte er von 2012 bis 2013 Erfahrungen in der Öffentlichkeitsarbeit. Von August 2013 bis Dezember 2015 war er für die BID tätig. In seiner Freizeit gestaltet er ehrenamtlich die Öffentlichkeitsarbeit der Affidamento gGmbH Berlin, eines gemeinnützigen Projekts, das Frauen in sozialer Not Lebenshilfe und Wohnraumvermittlung anbietet.

Weitere Informationen:
www.esw-deutschland.de

Bestandserweiterung FLÜWO erwirbt Wohnungspaket

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG erwirbt in zwei Schritten Wohnungsanlagen der Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau. Insgesamt handelt es sich um 464 Mietwohnungen an acht Standorten in Blaubeuren, Blaustein, Dietsenheim, Dornstadt, Erbach, Langenau, Schelklingen und Ulm-Wiblingen. Sie gehen zum 1. Juli 2016 und zum 1. Januar 2017 in den Besitz der FLÜWO über. Das Genossenschaft erweitert ihren Wohnungsbestand in Ulm und im Alb-Donau-Kreis damit auf rund 1.150 Wohnungen. Zusammen mit den Beständen in Göppingen werden nun über 1.600 Mietwohnungen vom Ulmer Regionalbüro aus betreut, das personell aufgestockt wird. Die FLÜWO sicherte zu, die Wohnungen mindestens 30 Jahre im Bestand zu halten.



Quelle: FLÜWO

Die Wohnanlage in Erbach gehört zum Paket, das die FLÜWO erwirbt

Weitere Informationen:
www.fluowo.de

wankendorfer Nachfolge geregelt

Quelle aller Fotos: wankendorfer



Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) bereitet einen Wechsel im Vorstand vor: **Helmut Knüpp** (l.), Vorstandsvorsitzender, geht Ende September 2016 nach 18-jähriger Tätigkeit in den Ruhestand. Das langjährige Vorstandsmitglied Bernd Hentschel (r.) wird ab Juli 2016 Unterstützung durch Dr. Ulrik Schlenz erhalten. Er war zuvor als Vorstandsvorsitzender bei der Hauptgenossenschaft Nord AG, Kiel, tätig. Bernd Hentschel und Dr. Ulrik Schlenz werden das Unternehmen künftig als gleichberechtigte Vorstände führen.

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

Mobilnutzung Webauftritt optimiert

Quelle: WGP



Die Webseite der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) ist seit Kurzem auch mobil verfügbar. Das Wohnungsunternehmen hatte die Entscheidung getroffen, die mobile Nutzung zu vereinfachen, um sich zukunftsfähig aufzustellen und Mietern und Interessenten ein zeitgemäßes Nutzungserlebnis zu ermöglichen. Der Aufbau der Seite wurde speziell für Smartphones optimiert, so dass die wichtigsten Informationen auch auf kleinen Displays gut lesbar und schnell auffindbar sind. Nutzer

können somit auch unterwegs das Wohnungsangebot des Unternehmens abrufen oder sich über Events oder Ausbildungsmöglichkeiten im Unternehmen informieren.

Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

GERHARDT
BRAUN

KELLER



Unsere Experten beraten Sie gerne.



07142 9700 500

info@gerhardtbraun.com

Unsere Antwort auf steigende Stahlpreise.

Das SIGNUM Holzprofil-Trennwandsystem kombiniert Nachhaltigkeit mit Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Alle Hölzer werden aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern bezogen. Neubau, Modernisierung, Gewölbe oder Schrägen auf Dachböden – SIGNUM Kellertrennwände sind jeder Einbausituation gewachsen.

Technische Änderungen vorbehalten.

Gerhardt Braun KellertrennwandSysteme GmbH

Prinz-Eugen-Straße 11
D-74321 Bietigheim-Bissingen
Fon +49 7142 9700 500
Fax +49 7142 9700 29
info@gerhardtbraun.com

UNSERE MODULAREN SYSTEME



gerhardtbraun.com

Schulterschluss für das bezahlbare Wohnen

Hamburger Bündnis für das Wohnen erneuert

Wohnungswirtschaft und Stadt haben sich auf eine Neuauflage der 2011 ins Leben gerufenen Vereinbarung verständigt. Die nun geschlossene Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft sowie SAGA GWG unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Der wohnungspolitische Anspruch der Stadt kumulierte in dem Satz von Oberbürgermeister Olaf Scholz: „Wir werden in Hamburg nie wieder aufhören zu bauen“.

Die Wohnungswirtschaft hatte im Rahmen der Neuverhandlung besonders die zu wenig zielorientierten Baugenemigungsverfahren in den Bezirken der Hansestadt kritisiert. Diverse Wohnungsbauprojekte mit über 1.100 Wohnungen seien gebremst worden. Von grünem Licht und freier Fahrt für den bezahlbaren Wohnungsbau sei wenig zu spüren gewesen. Im Sinne einer „kooperativen Stadterweiterung“ sei nun auch die Erschließung

wohnungsbaulicher Flächen geregelt, betonte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Dies müsse auch bisher tabuisierte Flächen beinhalten. Auch die Zahl geförderter Wohnungen wurde aufgestockt.



Quelle: Bina Engel

Das Neubauprojekt „Kleine Bergstraße“ entsteht im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen

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

Kreativwerkstatt

„Wohnungsmacherei“ eröffnet



Quelle: HOWOGE

Die sog. Wohnungsmacherei bietet auf 250 m² multifunktionale Räumlichkeiten

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat in Berlin-Lichtenberg auf 250 m² Fläche eine eigene Kreativwerkstatt eröffnet. Die Räumlichkeiten sollen z. B. für interne Veranstaltungen, Jurysitzungen, Ausstellungen oder Bürgerbeteiligungsveranstaltungen genutzt werden. Die Kreativwerkstatt trägt den Namen „Wohnungsmacherei“, weil dort Ideen für modernen Wohnungsbau entwickelt werden. Gleichzeitig soll der Ort als Begegnungsstätte für Anwohner dienen. Die „Wohnungsmacherei“ wurde in Gewerberäumen des kommunalen Unternehmens eingerichtet und liegt in einem Wohngebiet. Die Lage soll laut HOWOGE dazu beitragen, dass die Räume als „menschennahe Location“ wahrgenommen werden.

Weitere Informationen:
www.howoge.de

Imagekampagne

Mehr Raum zum Leben

Mit einer neuen Imagekampagne will sich die degewo AG als Garant für faire Mieten und lebenswerte Wohnquartiere präsentieren. Unter dem Slogan „Unser Mehr für Berlin: Wir schaffen mehr Raum zum Leben“ wird über bezahlbaren Neubau, nachhaltigen Klimaschutz oder spannende Kiezprojekte informiert. Im Fokus stehen zunächst Onlinemedien, Social Media, Freiluftkinos und das U-Bahn-Fernsehen „Berliner Fenster“. Auf der eigens für die Kampagne angelegten Webseite zeigen Fotos, Videos und kurze Texte auf unterhaltsame Weise Beispiele für das Engagement des Wohnungsunternehmens - in den Kategorien „Mehr für Berlin“, „Mehr für Entdecker“ und „Mehr für Quartiere“ wird jeweils exemplarisch aufgezeigt, was das Unternehmen für Stadt, Bewohner und Wohnquartiere tut. In der zweiten Jahreshälfte werden Plakate und Großflächen im Stadtgebiet hinzukommen. Den Auftakt der Kampagne bildete im Mai 2016 das „mehr-Fest“ in Berlin-Friedrichshain auf dem Urban-Spree-Gelände.



Quelle: degewo, Screenshot: DW

Mit einer Kampagnenwebsite macht die degewo auf ihr Engagement aufmerksam

Weitere Informationen:
www.degewo.de und www.mehr-stadt-mehr-leben.de

Start der Haufe Benefiz-Golfturniere 2016 in Bad Saarow Domus-Cup lässt alle strahlen!

Über 90 Spieler plus „Schnupperer“ haben in Bad Saarow Ende Mai einen perfekten Start der Golfturnierserie erlebt und wieder viel gespendet – insgesamt fast 13.400 €!

Quelle: DESWOS / Haufe



Begrüßung durch die Sponsoren am Vorabend in der Villa am See



Ingeborg Esser konnte am Abend den Spendenscheck entgegen nehmen



Abgesprochener Partnerlook beim 1. Netto-Flight-Gewinner

US - Die Rahmenbedingungen: Traumhaftes Wetter, ein perfekter Zustand des Golfplatzes und die Turnierform des Florida Scramble machten alle Teilnehmer zu Siegern. Die fröhliche Schar von knapp 90 Spielern machte sich nach der Begrüßung auf der Driving Range durch Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrandt gegen 9:30 Uhr langsam zu den jeweiligen Startlöchern auf, um dann mit einem Kanonenstart Punkt 10:00 Uhr loszulegen. Das Projekt, für das in 2016 gesammelt wird, liegt in Südostindien (siehe DW 2/2016, S. 18).

Die DESWOS plant den Bau von 64 Häusern mit jeweils 23,4 m² Wohnfläche. Die Kosten für ein Haus betragen umgerechnet 1.790 €, was die indische Regierung mit jeweils umgerechnet 1.300 € bezuschusst. Die DESWOS braucht daher 490 € Spenden für die reinen Baukosten pro Haus. Das ist eine Starthilfe, die jede Familie als „Vorleistung“ benötigt, um den Zuschuss zu erhalten. Am Abend der vorgezogenen Siegerehrung (das DFB-Pokalendspiel wurde auf einer Leinwand ab 20:00 Uhr übertragen) konnte bereits ein Spen-

SIEGER

Sieger Brutto-Flight:
Klaus-Jürgen Meier, Peter-Gerd Huber, Jan Reinberg und Anja Behr

Netto-Flights:

1. Birgit und Thomas Meißner, Silvia und Dr. Axel Viehweger
2. Andreas Schlicht, Hans Peter Trampe, Ulrike Silberberg und Doris Kayser-Meier
3. Timo Benthin, Lutz Braunert, Gabriele Wilke und Dr. Julia Ziethen

Nearest to the Pin:
Damen: Doris Kayser-Meier (2,80 m)
Herren: Dr. Wolfgang vom Hove (2,08 m)

Longest Drive:
Damen: Gabriele Pfister (171 m)
Herren: Thomas Hilburger (210 m)

Nearest to the Bottle: Kai Lorenz (0,86 m)

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

denscheck von 12.502 € an Ingeborg Esser für die DESWOS überreicht werden. Die Endsumme von 13.398,30 € kam durch nachträgliche Beiträge zustande. Der Dank gilt auch in diesem Jahr wieder den Sponsoren, an erster Stelle natürlich der Domus und den Co-Sponsoren Viessmann, Techem und Knauf, die den Vorabend am See ermöglicht haben. Die EBZ-Alumni sind auch in diesem Jahr wieder als Sponsor der Pokale für die Sonderwertungen dabei. ■





Quelle: vtw

Portfoliomanagement

Zwischen Leerstand und Sanierung

Im ostdeutschen industriellen Wohnungsbau zeichnet sich eine zweite Sanierungswelle ab. Die nach der Wende in Angriff genommenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterliegen – wie jedes andere Bauvorhaben auch – einer zyklischen Erneuerungsrate.

Constanze Victor

Verbandsdirektorin
Verband Thüringer Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e. V. (vtw)
Erfurt

Diese zweite Sanierungswelle steht im Kontext verschiedener externer Einflüsse: Erstens ist zu konstatieren, dass sich die Ausgangssituation im industriellen Wohnungsbestand gegenüber der ersten Sanierungswelle geändert hat. Die bis dato auf den Typengrundrissen der DDR-Wohnungsbaureihen basierenden Lösungen haben in der ersten Sanierungsphase eine weitgehende Individualisierung aufgrund unterschiedlicher Planungsansätze erfahren.

Zweitens kommen neue Anforderungen des Wohnungsmarktes und wohnungspolitische Aufgabenstellungen der Wohnungsunternehmen hinzu. Im Mittelpunkt steht dabei der preiswerte Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen.

Drittens müssen zur Finanzierung der anstehenden Sanierungswelle von den Wohnungsunternehmen oftmals neue Kredite aufgenommen werden, weil die notwendigen Maßnahmen nicht allein durch vorhandene Liquidität zu finanziert werden können. Bei einer großen Anzahl von Unternehmen im vtw-Verbandsgebiet ist jedoch die Entschuldung von in der Vergangenheit aufgenommenen Fremdmitteln noch lange nicht vollzogen und somit eine Kreditneuaufnahme in erforderlichem Umfang oft nicht möglich.

Und viertens ergeben sich darüber hinaus Herausforderungen aus dem Mietrecht, welche die Umsetzung erschweren. Das gilt schon bei Betrachtung der aktuell geltenden Gesetze, darüber hinaus droht ein zweites Mietrechtspaket mit schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf Modernisierungsvorhaben.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der vtw-Unternehmen liegen bei nur 4,78 €/m². Um dauerhaft eine Wohnung zu bewirtschaften und zu erhalten, sind höhere Mieten notwendig. Diese Mieten lassen sich jedoch aufgrund des niedrigen Lohnniveaus und weiterer sozialer Probleme flächendeckend am Thüringer Markt nicht erzielen.

Fertigteilsanierungskonzepte

Aus alledem folgt, dass neue Wege und Ansätze gesucht werden müssen, wie eine bezahlbare und zukunftsfähige Bestandsentwicklung ermöglicht werden kann. In Thüringen soll – ausgehend vom Ansatz des seriellen Neubaus – untersucht werden, ob und wie sich Typenbauten eignen, um über Standardisierungen Skaleneffekte und damit günstigere Modernisierungen erreichen zu können.

Eine verstärkte Ausrichtung zur Modularisierung und Vorfertigung von Bauteilgruppen im Bereich der konstruktiven Bauteile und technischen Ausrüstungen ist damit oberstes Gebot.

Trotz individueller Sanierungsmaßnahmen im industriellen Wohnungsbestand (zumindest in Ostdeutschland) sind die grundlegenden Ausgangspositionen wie Erschließung, Tragkonstruktion, technische Versorgungsstränge und Ausbaukonstruktionen unberührt geblieben und bieten Voraussetzungen für ein Fertigteilsanierungskonzept. Es erscheint deshalb sinnvoll, Modellprojekte regional zu analysieren, die Konstruktionen zu rationalisieren und Basisbaukästen für Sanierungsmaßnahmen zu entwickeln. Dabei geht es nicht um stereotype Kopien von Sanierungsbeispielen im industriellen Wohnungsbau, sondern vielmehr um die intelligente Entwicklung von wandlungsfähigen und anpassungsfähigen Ausbau-, technischen Strukturen und Hüllkonstruktionen.

Durch offene Baukastensysteme können Möglichkeiten zur Verknüpfung unterschiedlicher Materialien und Elemente im Interesse der Her-

ausbildung einer anspruchsvollen Architektur und einer intelligenten, an Lebenszyklen angepassten Ausbaustruktur erschlossen werden.

Die Fülle von Vorschriften, Innovationen und neuen Materialien im Bauwesen bewirkt, dass Planer vielfach auf bewährte, traditionelle Ausbauprozesse und bekannte Materialien zurückgreifen und somit Potenziale der Vorfertigung weitestgehend ungenutzt bleiben. Die Folge davon ist die immer stärkere Spezialisierung der Planer mit der Gefahr einer fehlenden objektiven Einschätzung der Leistungsfähigkeit anderer Bauverfahren, Konstruktionen und Materialien.

Folgende Erkenntnisse kristallisieren sich für Thüringen heraus

Der Anteil von Plattenbauten liegt bei 65%, gefolgt von 20% in Block- und 15% in Streifenbauweise. Der Gebäudebestand in Block- und Streifenbauweise ist weitestgehend saniert bzw. teilsaniert. Die sich abzeichnenden Bedarfe für einen kurz- bzw. mittelfristigen Zeitraum liegen bei den Plattenbaubeständen. Die Schwerpunkte weiterführender Untersuchungen sollten daher auf den industriellen Plattenbau gelegt werden.

Dabei ist zu beachten, dass die heutige Wohnungsbelegung perspektivisch veränderten Haushaltsstrukturen Rechnungen tragen muss. So müssen künftige Bedarfe, wie z. B. barrierefrei ausgestattete Wohnungen, berücksichtigt werden. Weiterer Bedarfe gelten laut einer Erhebung für Umgestaltungsmaßnahmen mit nachträglichen Balkonanlagen, Aufzugsanlagen, Badumbau mit schwellenfreien Duschen und allgemeine Grundrissänderungen in Höhe von 30% des industriellen Wohnungsbaubestandes.

Das Thema „zweite Sanierungswelle“ ist derart umfassend, dass der vtw plant, es mit anderen Verbänden und wissenschaftlichen Partnern zusammen zu bearbeiten. ■



Quelle: »Wiederaufbau« eG

Typischer Wohnungsbestand der »Wiederaufbau« eG. Das Objekt im Braunschweiger Spreeweg 4-6 gehört zum „Kernbestand mit kurzfristiger Investition“

THEMA DES MONATS

Strategische Bestandsentscheidungen

Portfoliomanagement: ein Praxisbericht

Im Jahre 2010 begann die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG, ein Portfoliomanagement einzurichten. Es sollte nicht irgendein Portfoliomanagement sein, nein, es sollte die heterogene Wohnungsmarktstruktur (damals über 30 Standorte in zwei Bundesländern), technische Bedarfe, kaufmännische Wirtschaftlichkeitsberechnungen und, was neu war, die Marktsituation an den Standorten berücksichtigen.



Joachim Blätz
Vorstandsvorsitzender
Baugenossenschaft
»Wiederaufbau« eG
Braunschweig

Zu entwickeln war nicht weniger als ein zielgruppengerechtes energetisches Portfoliomanagementsystem für heterogene Wohnungs-

märkte unter dem wegweisenden Projektbegriff „Kompass“ (siehe DW 9/2010; S. 60). Unsere Erfahrungen aus dem laufenden Betrieb seien als Fazit schon mal vorweg genannt:

- In weiten Teilen des Bestandes besteht ein nur geringes Energieeinsparpotenzial – trotz hoher energetischer Investitionskosten.
- Geringinvestive Maßnahmen, wie z. B. Heizungsoptimierung, sind sinnvoll.
- Die Steigerung der Anlageneffizienz ist deutlich

wirtschaftlicher als Dämmmaßnahmen – insbesondere bei teilmodernisierten Beständen.

- Das Lüftungsverhalten der Mieter und die Raumtemperatur beeinflussen den Energieverbrauch massiv (Erhöhung von jährlich bis zu 30 kWh/m²).
- Die Einstellung eines TGA-Planers war eine sinnvolle Entscheidung.
- Eine rasche Kostenreduktion ist bei Wohnungs-einzelmodernisierungen realisierbar.

Energetische Analyse

Wir stellten fest, dass das monetäre Einsparpotenzial je m² Wohnfläche überwiegend gering war, weil über 50% unseres Bestandes ohne energetischen Handlungsbedarf war. Hochinvestive Maßnahmen waren nur in geringen Ausnahmefällen sinnvoll und sollten im Zusammenhang mit einer generellen umfassenden Modernisierung des Gebäudes umgesetzt werden. Wir gingen von folgender Skalierung bei der Betrachtung aus:

- Einsparpotenzial unter 25 ct/m² pro Monat zeigt keinen Handlungsbedarf.
- Einsparpotenziale bis 50 bzw. 75 ct/m² pro Monat stufen wir als „punktuell verbesserungsbedürftig“ (geringinvestive Maßnahmen) bzw. als „Optimierungspotenzial vorhanden“ (Heizungsaustausch etc.) ein.
- Nur bei 8% der Mietfläche erkannten wir hohen Handlungsdruck.

Überraschend für uns war festzustellen, dass das Mieterverhalten in den einzelnen Wohnungen eines Gebäudes erheblich voneinander abweicht und damit auch den energetischen Verbrauchskennwert eines Gebäudes massiv beeinflusst. Je kleiner die Gebäudeeinheit, desto mehr Einfluss hat das einzelne Mieterverhalten auf den Kennwert. Den Nutzen aus diesen Erkenntnissen haben nun alle Mieter, da wir diese im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung über den Benchmark-Verbrauch ihres Gebäudes bzw. ihrer Nachbarn informiert haben. Dies hat z. T. erheblichen Einfluss auf das Lüftungs- und Raumtemperaturverhalten. Ohne Investitionen konnten wir hier erhebliche Einsparpotenziale für die Mieter heben.

Unser TGA-Planer überprüfte jede einzelne Heizungsanlage und die Situation vor Ort. Er stellte fest, dass die Gebäude mit dem höchsten Einsparpotenzial noch mit dem alten Einrohrleitungssystem ausgestattet sind. Hier sind hohe Investitionen im Gebäude erforderlich, die wir aber nur in einer Gesamtportfoliostrategie für das Gebäude bzw. für das Quartier treffen werden. Ein Testsystem mit Volumenstromreglern soll versuchen, die negativen Effekte des Einrohrsystems einzudämmen. Die Kosten betragen hier ca. 1.000 € pro Wohnung. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die weiteren Prioritäten - immer mit dem Ziel, mit geringinvestiven Maßnahmen die Verbräuche zu senken - lauten: Austausch der Heizungsanlagen aufgrund des Alters bzw. Energieverbrauchs, hydraulischer Abgleich, Leistungs- und Heizungseinstellungen.

Technisches Management

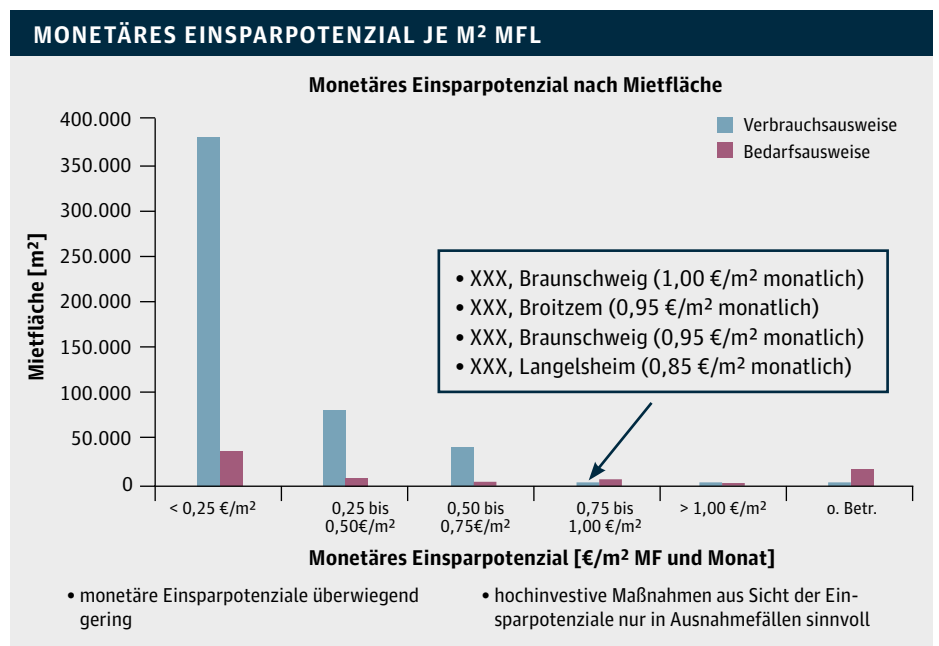
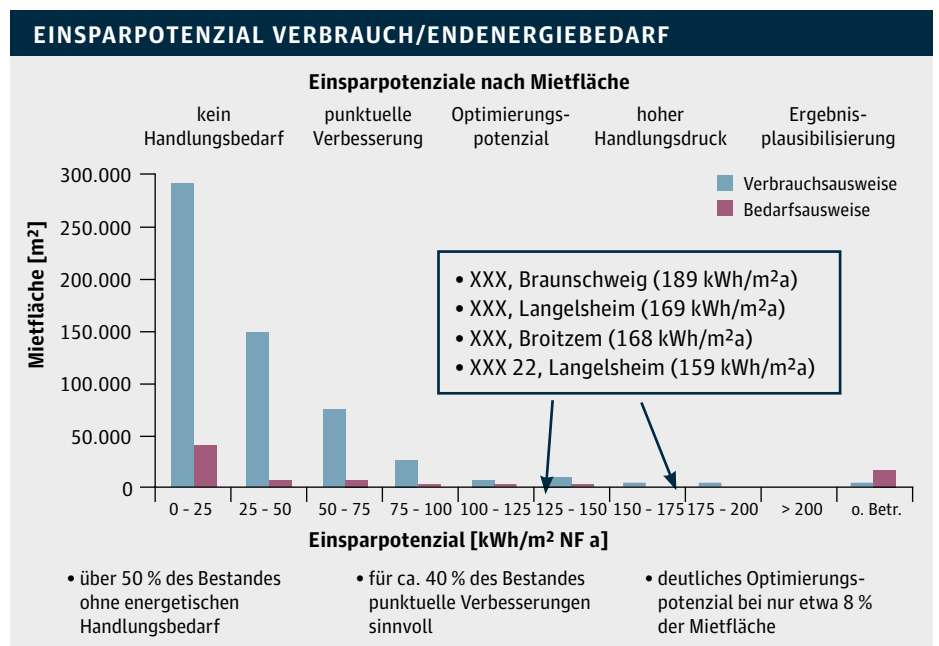
Ein deutlich verbessertes Zusammenspiel zwischen Wohnungsmanagement, technischem Management, Controlling, Projektleitung und Betriebskostenmanagement hat die Abläufe im Bereich der

Instandhaltung, insbesondere bei Großmaßnahmen, erheblich verbessert. Hierzu waren jedoch Veränderungen der Ablauf- und Aufbauorganisation notwendig. Nach den vier Auswahlkriterien

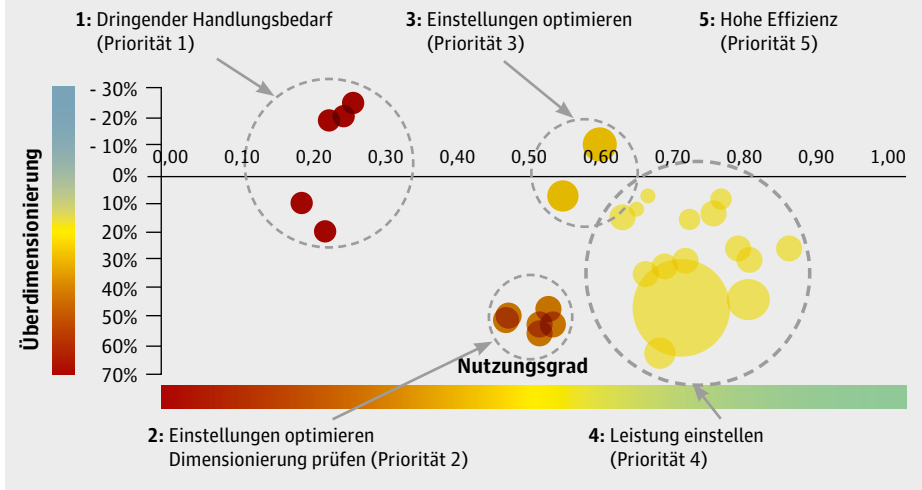
- a) technische Notwendigkeit,
 - b) Portfoliomanagementstrategie,
 - c) Quartiersentwicklung,
 - d) vermietungsrelevante Notwendigkeit
- leiten wir nunmehr jährlich die Überprüfung und Festlegung der Investitionsmaßnahmen für das Folgejahr ein. Zwischenzeitlich sind wir in der Lage, einen 3-Jahres-Investitionsplan zu erstellen. Dies hilft uns intern, Ausschreibungen zu optimieren, aber auch gegenüber dem Kunden frühzeitig Investitionsmaßnahmen anzukündigen.

Kosteneffekte

Nach Einführung des Portfoliomanagementsystems konnten wir die Kosten pro Wohnungseinzelmodernisierung um 6.000 bis 7.000 € pro Wohneinheit reduzieren. Wir gehen zwischenzeitlich zielgruppenbezogen nach den für die einzelnen Zielgruppen festgelegten Baubüchern vor. Wir erleben lebendige Diskussionen darüber, ob eine Balkonsanierung immer bedeutet, dass ein komplett neuer Balkon angebaut wird oder vielleicht doch nur kleine Einzelmaßnahmen zum Bestandserhalt beitragen können. Auch bei Gebäuden im letzten Viertel des Lebenszyklus haben wir unsere Investitionspolitik angepasst. Sockel- oder Dachsanierungen werden nicht mehr grund-



ANLAGENEFFIZIENZ ÜBER EINE ERWEITERTE VERBRAUCHSANALYSE



sätzlich komplett durchgeführt, sondern die Mängel werden behoben durch Ausbesserungsarbeiten. Auch haben wir ein Einheitspreisabkommen eingeführt, um für unsere Handwerker, aber auch für unsere Mitarbeiter den Prozessablauf der Instandhaltung und Modernisierung zu verschlanken. Die uns durch IGIS (das ist die Basis unserer Software unseres Portfoliomanagementsystems) gelieferten Vergleichskosten für Baumaßnahmen helfen uns, die Ausschreibungsergebnisse zu evaluieren und die Kosten zu optimieren. Eine quartiersbezogene Investitionspolitik beinhaltet auch unwirtschaftliche Investitionsmaßnahmen. Durch das Portfoliomanagementsystem haben wir nunmehr eine viel bessere Transparenz durch Zahlen, Daten und Fakten, die uns einen strategischen Blick in die Zukunft erleichtert.

Wichtig dabei ist, dass niemals eine Auswertung von IGIS die Investitionsentscheidung festlegt, sondern immer unsere Mitarbeiter selbständig die Entscheidung treffen. Das System hilft uns, Transparenz für unsere Entscheidungen zu schaffen und durch Simulation von Annahmen die wirtschaftlichste Variante auszuwählen.

Change-Prozess

Begleitend zu diesem doch für das Unternehmen sehr großen und aufwendigen Projekt muss eine deutliche Projektstruktur mit klaren Kompetenzverteilungen aufgebaut werden. Im Rahmen des Prozesses wurden Widerstände aus der Belegschaft deutlich. Schließlich sollten sich viele eingeschliffene Prozesse und Philosophien ändern. Ein Paradigmenwechsel war angesagt. Die

Führungskräfte spielen bei diesen Prozessen eine erhebliche Rolle. In unserem Unternehmen führte das so weit, dass wir zu einer neuen Unternehmenskultur fanden. Natürlich hat dies alles viel Zeit sowie intensive Gespräche mit Mitarbeitern, Betriebsräten und Aufsichtsräten erfordert. Ein ohne einen breiten Veränderungswillen implementiertes, in viele Bereiche eingreifendes System wird jedoch nicht lange im Einsatz bleiben. Der erste Versuch, ein entsprechendes Portfoliosystem einzuführen, scheiterte vor vielen Jahren daher daran, dass die Daten nicht genutzt und daher auch nicht gepflegt, Entscheidungen wie bisher aus dem Bauch getroffen und die wichtigen entscheidungsrelevanten Hilfsinformationen aus dem System nicht genutzt wurden. Daher ist die Verankerung dieser neuen Philosophie im Unternehmen Hauptaufgabe der Führungskräfte. Diese müssen mit ihren Mitarbeitern das System mit Leben füllen, was nur geschieht, wenn der Nutzen erkennbar und erlebbar gemacht wird.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Datenpflege. Ohne eine permanente Anpassung der Daten an die Bestandssituation wird jedes gute System in ein bis zwei Jahren nutzlos werden und die Investition sich als Fehlinvestition darstellen. Zu bedenken ist aber auch, dass selbst bei einer „normalen“ Mitarbeiterfluktuation regelmäßig erhebliches Know-how mit ausscheidenden Mitarbeitern das Haus verlässt. Nur durch gezielte Schulung neuer Mitarbeiter und Einweisung in die Systematik des Systems wird sein Mehrwert dauerhaft verfügbar sein.

Schlussanmerkung

Der Einsatz unseres Portfoliomanagements unterstützte uns bei unseren strategischen Be-

KERNELEMENTE DES PROJEKTS I

A) Umsetzungsschritte



KERNELEMENTE DES PROJEKTS II

B) Verankerung im Unternehmen!





Das Objekt Lange Straße 35 in der Braunschweiger Innenstadt ist kürzlich umfassend erneuert worden - und befindet sich nun in dem Portfoliosegment, bei dem kein Handlungsbedarf mehr besteht

standsentscheidungen maßgeblich. Die so getroffenen Entscheidungen wurden von den Führungskräften konsequent umgesetzt. Auch der aus den Ergebnissen resultierende Verkauf von Genossenschaftswohnungen wurde mit Zustimmung

unserer Mitglieder umgesetzt. So konnten Immobilien in demografisch schwierigen Lagen zu guten Preisen veräußert werden. Die gesparten Instandhaltungsaufwendungen und Verkaufserlöse flossen bzw. fließen in den Neubau von Genossen-

schaftswohnungen an unseren Kernstandorten. Auch die vielen positiven Nebeneffekte, die sich nach Umsetzung des energetischen Portfoliomanagementsystems zeigten, machen deutlich, dass sich der Aufwand gelohnt hat.

Wir haben unser Ziel erreicht, eine langfristig orientierte zielgruppengerechte Investitionsstrategie verfolgen zu können. Mitarbeitern und Geschäftsführung der »Wiederaufbau« eG ist jedoch klar, dass ein permanenter Prozess vor uns liegt. Und: Wir haben zwischenzeitlich Antworten gefunden auf meine Frage: Wieviel Unwirtschaftlichkeit können wir uns leisten? ■



Weitere Informationen:
www.wiederaufbau.de



OBJEKTE MOBIL MANAGEN MIT HAUFE WOWINEX



Wohnungsübergabe mit
Ausstattungspflege



Verkehrssicherung



Auftragserfassung



Handwerkerkopplung



Mit der Anbindung unserer mobilen Anwendungen an die wohnungswirtschaftliche ERP-Software Haufe wowinex erledigen Sie Arbeitsvorgänge am Objekt einfacher, schneller und ortsunabhängig. www.wowinex.de/objektmanagement



Zwischen Leerstand und Wachstum – Portfoliomanagement Strategien der Wohnungsbestandsentwicklung im Stadtumbau Ost

Die Herausforderungen im Umgang mit Wohnungsleerständen zu erörtern, ist angesichts der Unterbringung von Geflüchteten und der angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten in Ballungsräumen im vergangenen Jahr etwas aus dem Fokus wohnungspolitischer Debatten geraten. Gleichwohl weisen Prognosen deutlich darauf hin, dass die Wohnungsleerstände bis 2030 wieder stark ansteigen werden – gerade in ostdeutschen Klein- und Mittelstädten. Neue Aufgaben für die Wohnungswirtschaft?



Dr. Anja Nelle
Senior Researcher
Leibniz-Institut für Raumbezogene
Sozialforschung e. V. (IRS)
Erkner

In den vergangenen 15 Jahren haben viele ostdeutsche Wohnungsunternehmen im Rahmen ihres Bestandsmanagements eine Routine im Umgang mit Leerstand entwickelt. Dabei liegen ihre Optionen grob gesagt zwischen „Neubelegung“ und „aus dem Portfolio entfernen“.

Gebäudebezogene Unternehmensstrategien im Umgang mit Leerstand

Neubelegung kann einerseits ohne bauliche Veränderungen über die Preisgestaltung und Vermarktung angestrebt werden. So bieten z. B. viele Unternehmen preiswerte Mieten für Wohnungen in oberen Geschossen von Gebäuden ohne Aufzug an. Häufiger gelingt die Neubelegung durch Sanierung bzw. Umbau. „Diversifizierung“ des Angebots ist ein Kernelement der Umbaustrategien. Denn mit den sich ausdifferenzierenden Lebensstilen sind auch unterschiedliche Wohnungstypen gefragt. Zudem berichten Unternehmen, dass die

barrierearme bzw. -freie Erschließung verstärkt nachgefragt wird, nicht nur von in ihrer Mobilität eingeschränkten Senioren, sondern auch von Familien mit Kindern. Wohnungsbezogene Freiflächen bzw. Balkone und Terrassen sind ebenso typische Ergänzungen wie die Schaffung von KFZ-Stellplätzen in von Parkplatzmangel geprägten Innenstadtlagen.

Das Entfernen von Wohnungsbeständen aus dem Portfolio kann über den Verkauf erfolgen oder über das „vom Markt nehmen“. Für letztere Variante stehen Stilllegung, Zusammenlegen von Wohneinheiten oder Abriss zur Auswahl. Die orga-



Quelle: bwg

Am Bernburger Saalplatz entwickelt die bwg an prominenter städtebaulicher Stelle ein Ensemble aus acht Gebäuden und schafft stark nachgefragten, hochwertigen Wohnraum



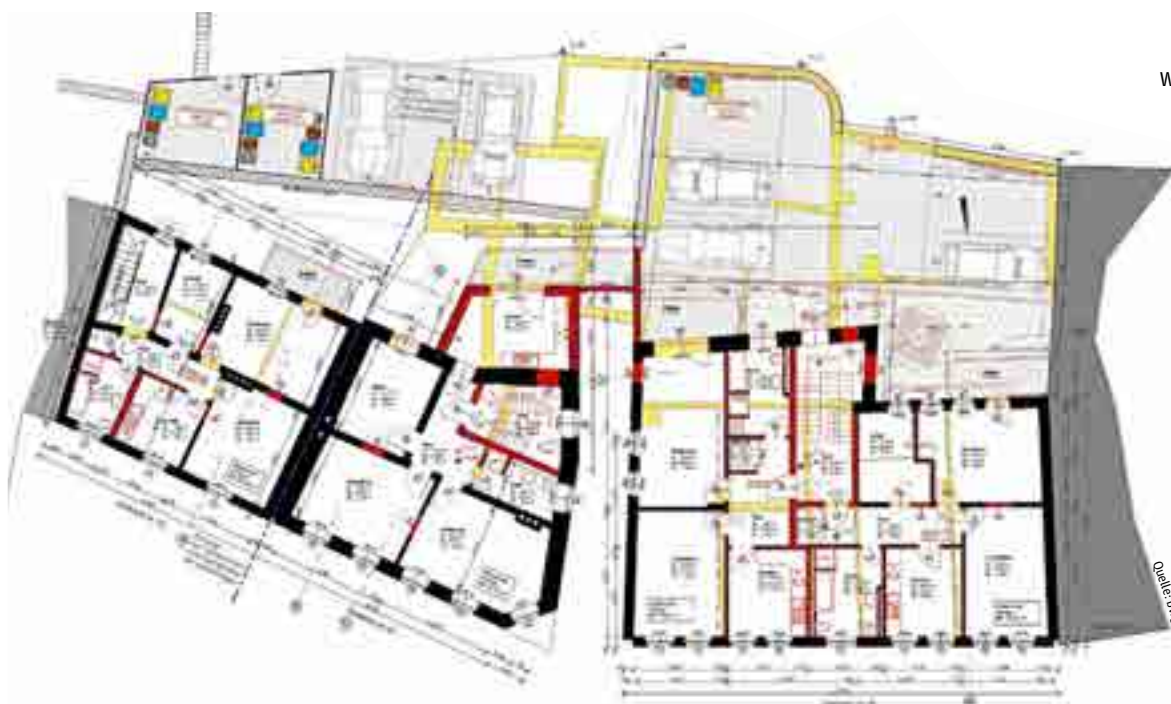
Quelle: IRS

Mit der Erneuerung von Gebäuden übernehmen die Wohnungsunternehmen nicht nur Verantwortung für die Stadtentwicklung in ihren Kommunen, sondern diversifizieren die Bestände und erweitern ihre Wohnungsangebote

nisierter Wohnungswirtschaft hat den überwiegenden Teil der 312.424 Wohneinheiten, deren Abriss zwischen 2002 und 2014 aus dem Stadtbau Ost gefördert wurde, zurückgebaut. Weitere 25.361 Wohnungen wurden im gleichen Zeitraum im

Rahmen von Landesprogrammen vor- oder freifinanziert in Ostdeutschland abgerissen. Das hohe Volumen wurde überwiegend durch den Rückbau kompletter Gebäude in DDR-Wohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre umgesetzt.

Dort, wo das „vom Markt nehmen“ mit Grundrissänderungen oder Teilrückbau verbunden wurde, haben Wohnungsunternehmen die Reduzierung der Einheiten oft mit einer Diversifizierung ihres Portfolios verbunden. Der Teilrückbau, ►



Bauprojekt am Saalplatz. Das Bauvorhaben der Bernburger Wohnstättengesellschaft (bwg) zeichnet sich durch einen Grundriss aus, in dem Stellplätze und Balkone mitgedacht wurden

Quelle: bwg

d. h. die Veränderung der Gebäudekubatur durch Abzonung oder die Herausnahme von Gebäudesegmenten, ist – im Vergleich zum Abriss ganzer Gebäude – jedoch eher selten umgesetzt worden. Inzwischen berichten Unternehmen allerdings vermehrt, dass sich ihre Leerstände vertikal in den oberen Geschossen konzentrieren und sie das Stilllegen oder Zurückbauen der 4. und 5. Etage als Lösungsansatz verfolgen. Anders als architektonisch hochwertige Teilrückbaulösungen, tragen diese einfacheren Eingriffe allerdings nur bedingt zum Imagewandel der Plattenbauquartiere bei.

Quartiersbezogene Unternehmensstrategien

Welche Bestandsentwicklungsstrategien die Wohnungsunternehmen in einzelnen Quartieren verfolgen, hängt mit der Quantität und wohnungswirtschaftlichen Bedeutung der Bestände in ihrem Eigentum sowie mit der „Zukunftsfähigkeit“ der Quartiere zusammen. Um zu einer gemeinsamen Einschätzung über die Entwicklungsperspektiven von Quartieren zu gelangen, stimmen sich sehr viele ostdeutsche Wohnungsunternehmen mit den kommunalen Stadtplanern ab, u. a. im Rahmen der Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Ziel ist es, die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen bzw. stadtentwicklungspolitischen Interessen in Einklang zu bringen.

Viele schrumpfende Städte in Ostdeutschland verfolgen das Ziel, die Innenstadt zu stärken, Altbausubstanz zu sanieren und Wohnungsüberhänge in als weniger zukunftsfähig eingeschätzten Quartieren – oftmals den peripheren Wohnsiedlungen

– abzubauen. Viele ostdeutsche Wohnungsunternehmen verfügen allerdings überwiegend über Wohnungsbestände in DDR-Wohnsiedlungen. Streubestände im Altbausegment in innerstädtischen Lagen gehören für viele Unternehmen nicht zum Kerngeschäft. Deshalb trennen sie sich gerade von diesen Beständen, um ihr Portfolio zu schärfen. Es gibt allerdings Ausnahmen. Einige Unternehmen sehen – ähnlich wie die Kommunen selbst – die Zukunft in der Innenstadt. Sie investieren in Umbau und Sanierung ihrer innerstädtischen Altbaubestände und bauen ihr Portfolio durch den Erwerb weiterer Bestände aus.

Zu den Unternehmen, die gezielt in Altbaubestände investieren, gehören z. B. die Gebäude- und Wohnungsverwaltung (GWV) GmbH Wittstock mit der Sanierung des „Bankverein-Gebäudes“ am Markt, die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH (WGW) mit der Sanierung des Hauses „Vier Jahreszeiten“ im gründerzeitlich geprägten Jahnschulviertel oder dem „Mutter-Kind-Haus“ in der Bürgermeister-Jahn-Straße sowie die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH (bwg) mit der Baumaßnahmen am Saalplatz an der Grenze von Berg- und Talstadt.

Dieses Engagement ist für die Quartiersentwicklung von hoher Bedeutung. Die Unternehmen geben wichtige Impulse für die Aufwertung und weitere Investitionen. Deshalb stellen die Kommunen oftmals Fördermittel, bspw. für die Sicherung von Gebäuden, zur Verfügung, um eine Sanierung anzuschließen. Da die Investitionskosten in Umbau und Herrichtung trotzdem oft beträchtlich sind, zielen die sanierten Wohnungen im Altbaubestand

häufig auf ein gehobenes Wohnungsmarktsegment. Trotz der höheren Mieteinnahmen rechnen sich die Investitionen vielfach nur in der Gesamtperspektive. Auch Unternehmen die sich in der Altstadt engagieren, erwirtschaften das Gros ihrer Einnahmen in Wohnsiedlungsbeständen.

Die Entwicklung der DDR-Wohnsiedlungen hat sich in den letzten 15 Jahren deutlich ausdifferenziert. Es gibt konsolidierte Quartiere in denen eine Umstrukturierung gelungen ist und die heute geringe Leerstände, ein differenziertes Wohnangebot und eine intakte Infrastruktur aufweisen. Die Gebiete sind für die kommenden Jahre fit und behaupten sich auf dem Wohnungsmarkt. Zu diesen Beispielen gehören Vorreiter wie Leinefelde-Südstadt, das Kützviertel in Schwedt und die Kräutersiedlung in Dresden, aber auch das Ostseeviertel in Greifswald und Nordhausen-Ost.

Ein weiterer „Typ“ umfasst Quartiere, die als langfristig zukunftsfähig eingeschätzt werden, deren Umbau aber noch nicht abgeschlossen ist. Hier haben sich die Wohnungsunternehmen und die Stadt auf eine Entwicklungsperspektive verständigt und begegnen den Leerstandsproblemen gemeinsam mit Investitionsstrategien, die meist weit über das Programm Stadtumbau Ost hinausgehen. In der Umsetzung geht es zwar auch, aber nicht ausschließlich, um eine Verringerung der Wohnungsbestände. Im Vordergrund steht eine Diversifizierung und qualitative Verbesserung der Wohnungsangebote, eine Aufwertung von Freiflächen und Wohnumfeld sowie Investitionen in die Herstellung attraktiver Infrastrukturen und eine Imageverbesserung. Ein typisches Beispiel für die-



Quelle: Autorin

Die GWV Wittstock investiert gezielt in Altbaubestände – z. B. mit der Sanierung des historischen „Bankverein-Gebäudes“ am Markt



„Seeterrassen“ in Neu Zippendorf, Schwerin

sen Quartierstyp ist Neu Zippendorf in Schwerin. Hier hat die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG (SWG) mit ihrem Projekt „Seeterrassen“ eine Kombination von Abriss, Teilrückbau und Neubau umgesetzt. Die unterschiedlichen Wohnungen sprechen auch Mieter an, die bisher nicht in Neu Zippendorf gelebt haben.

Zukünftige Herausforderungen

Neben den oben dargestellten Quartierstypen gibt es in ostdeutschen Kommunen viele Stadtteile mit unsicherer Zukunftsperspektive. Unsicher ist die Perspektive, weil mindestens ein Schlüsselakteur (Stadt oder Wohnungseigentümer) nicht sicher ist, ob Investitionen in den Standort langfristig nachhaltig sind. Die Quartiere stehen quasi unter Beobachtung. Problematisch ist, dass in Bezug auf die Chancen der Quartiere bzw. ihre Bedeutung für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt oftmals keine Verständigung auf eine gemeinsame Perspektive von (einzelnen) Wohnungseigentümern und Stadt erreicht wird. Die Gebiete sind häufig durch eine Vielfalt von Eigentümern und Verwertungsstrategien geprägt. Durch die Veränderung von Beständen sind in einigen Siedlungen zunehmend renditeorientierte Unternehmen mit spezifischen Angeboten für einkommensschwache Haushalte auf dem Wohnungsmarkt aktiv geworden. Hier ist ein differenziertes Handeln im Stadtumbau nicht mehr nur in Bezug auf den Umgang mit Leerstand gefragt, sondern auf die sozial-räumliche Konzentration von Haushalten mit geringem Einkommen. Einige Kommunen sehen den hochwertigen Umbau von Plattenbaubeständen als ein Instrument, um den Entwicklungen entgegenzusteuern. Gleichwohl gibt es auch die Befürchtung, dass das Wohnungsangebot für

Haushalte mit geringem Einkommen zunehmend ausgedünnt wird.

Auch in innerstädtischen Quartieren mit ihren Altbaubeständen stehen zukünftig Investitionen in Sanierung und Umbau an. Für den Stadtumbau Ost

wäre es förderlich, wenn noch mehr Wohnungsunternehmen in eine Diversifizierung bzw. langfristige Umstrukturierung ihrer Portfolios in Richtung dieses Marktsegments einsteigen würden bzw. ihre Investitionen dahingehend ausbauen.

Ergänzender Neubau ist eine Option, um Stadtstrukturen zu komplementieren und Angebote für bestimmte Zielgruppen zu schaffen. Nach Jahren des Fokussierens auf Rückbau investieren Wohnungsunternehmen auch in Ostdeutschland wieder vermehrt in den Neubau. Diese Entwicklung ist einerseits zu begrüßen, zeigt sie doch, dass viele Unternehmen wirtschaftlich positiver in die Zukunft blicken. Gleichzeitig liegt in Anbetracht der Leerstandsprognosen auch die Befürchtung nahe, dass die Leerstände dadurch noch dramatischer ansteigen werden. In der Beurteilung der Investitionsstrategien ist demnach stets zu fragen, in welchen Quartieren und für welches Wohnungsmarktsegment Neubau erfolgt. ■



Weitere Informationen:

www.leibniz-irs.de, www.gwv-wittstock.de, www.bwg-bernburg.de, www.wg-wittenberge.de, www.swg-schwerin.de

www.simplex-armaturen.de

simplex



KOMFORT PLUS – 3 in 1 für Ihre Flexibilität

Die einzigartige und patentierte Konstruktion mit Federklammer und Filmscharnier bieten höchsten Montagekomfort. Dazu ist sie flexibel einsetzbar für alle Montagevarianten. Ob vor der Rohrinstallation oder bei nachträglicher Montage mit und ohne Zwischenlager ist die neue Befestigungsschelle KOMFORT PLUS eine wirtschaftliche und komfortable Lösung.

Simplex – einfach clever. Clever einfach.



THEMA DES MONATS

Portfoliostrategien von Wohnungsunternehmen

Schöner wohnen durch Stadtumbau West

Die Begriffe Stadtumbau und Wohnen gehören eng zusammen. Stadtumbau West in Wohnquartieren und -siedlungen, das heißt vor allem: Anpassung des Wohnangebots an die heutige Nachfrage, indem neue Wohnqualitäten geschaffen und nicht mehr marktgängige Bestände modernisiert bzw. ersetzt werden. Einige Beispiele, die auf die Quartiere angepasste Portfoliostrategien verdeutlichen.



Martin Karsten
Bundestransferstelle
Stadtumbau West
Beratungsunternehmen Forum
Huebner, Karsten & Partner
Bremen



Felix Matthes
Bundestransferstelle
Stadtumbau West
Beratungsunternehmen Forum
Huebner, Karsten & Partner
Bremen

Als 2002 der Stadtumbau Ost startete, war das Programm insbesondere eine Reaktion auf den damals dramatischen Wohnungsüberhang in den neuen Ländern. In den alten Ländern traten und treten Leerstände bis heute weder in diesem Ausmaß noch flächendeckend auf. Und





Quelle: Allbau; Foto: Jörg Ecker



Die Neubauten geben dem Stadtteil Essen-Altendorf ein ganz neues Gesicht. Aufwertung par excellence

doch bestehen auch hier erhebliche Umbaube-
darfe. Durch die intelligente Verknüpfung von
Rückbau und Ersatzneubau, Bestandssanierung
und Infrastrukturaufwertung wirken zahlreiche
Programmbeispiele wie Neupositionierungen von
Wohnquartieren.

Stadtumbau West startete 2004 als Programm der
Bund-Länder-Städtebauförderung, bis heute konn-
ten fast 500 Kommunen im Programm aufgenom-
men werden. Wohnquartiere und Wohnsiedlungen
stellten von Beginn an einen wichtigen Handlungs-
raum des Programms dar. So gaben 2009 in einer
Befragung über ein Viertel der Programmkommu-
nen an, dass Wohnen die dominierende Nutzung in
ihrem Stadtumgebungsbereich ist. Wie beim Stadtum-
bau Ost variieren auch die Stadtumbaubedarfe der
Wohnsiedlungen in Westdeutschland erheblich. Sie
sind u. a. abhängig von der Wohnungsmarktlage
oder der Bewirtschaftungsstrategie des Eigentü-
mers. Ein wichtiges städtebauliches Unterschei-
dungsmerkmal ist das Baualter. Jede Zeit hat ihr
spezifisches städtebauliches Leitbild, das sich in
der Anlage einer Wohnsiedlung und der Konzep-
tion der Wohngebäude niederschlägt. Erneue-
rungsstrategien setzen daher an den Potenzialen
und Mängeln dieser Leitbilder an. Unter den im
Stadtumbau West geförderten Beispielen finden
sich Siedlungen der 1930er und 1950er Jahre, der
1960er/70er Jahre und der Gründerzeit. Wie sieht
Stadtumbau West in Wohnsiedlungen konkret aus?

Wer keine Wasserlage hat, schafft sich eine: Essen-Altendorf

Die Entwicklung des Stadtteils Essen-Altendorf in
den letzten 100 Jahren steht im engen Zusammen-
hang zur Firma Krupp: Der Stadtteil wuchs durch
die Krupp-Arbeiter bis zum 2. Weltkrieg stark und
wurde im Krieg aufgrund seiner Nachbarschaft zu
Krupp teilweise zerstört. Die Rückkehr der Thy-
senKrupp-Unternehmenszentrale 2010 sorgte für
neue Impulse. Basis für den Stadtumbau des durch
soziale Benachteiligung und Modernisierungstau
geprägten Stadtteils stellt ein Struktur- und Rah-
menplan dar, der Aufwertungsmaßnahmen im
ganzen Stadtraum mit einem sog. Leuchtturmpro-

jekt kombiniert. Der 2011 bis 2014 umgesetzte
„Leuchtturm“ ist ein beispielhaftes Kooperations-
projekt der Stadt Essen mit der kommunalen Allbau
AG. Der Rückbau einer stillgelegten Bahntrasse
schaffte Raum für die Anlage des Niederfeldsees,
der in eine knapp 3,4 ha große, durch Stadtumbau
West geförderte Grünanlage eingebettet ist. Eine
an den neuen See angrenzende Wohnanlage der
Allbau AG aus den 1930er Jahren mit 180 Woh-
nungen wurde abgerissen und durch Neubauten
mit 62 barrierefreien Wohneinheiten ersetzt. Dabei
kamen Wohnungsbauförderung und KfW-Kredite
zum Einsatz. Von der Attraktivitätssteigerung pro-
fitiert heute nicht nur das angrenzende Wohnquar-
tier, sondern der ganze Stadtteil.

Schlicht schön: die 1950er-Jahre-Siedlung Frerlund in Flensburg

Frerlund-Süd ist eine in den 1950er Jahren erbau-
te genossenschaftliche Wohnsiedlung mit mehr-
heitlich dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.
Typisch für ihr Baualter: schlichter Wohnstandard,
kleine Wohnungen, einfache Freiraumgestaltung.
Die Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) startete auf
der Basis eines 2008 veröffentlichten Masterplans
einen umfänglichen Stadtumbau. 27 Gebäude mit
301 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten wurden
modernisiert, 18 Gebäude mit 201 Wohn- und drei
Gewerbeeinheiten wurden abgerissen und durch
20 neue Gebäude mit 198 Wohneinheiten ersetzt.
Durch Drehung einiger Neubauten um 90° konnte
z. T. Platz für Innenhöfe mit neuen Parkplätzen ge-
schaffen werden. Platz für die Anlage eines neuen
und inzwischen preisgekrönten Grünzugs mitten
durch die Siedlung (siehe DW 12/2015, S. 14 und
DW 6/2013, S. 22) entstand durch den Abriss und
nach hinten versetzten Neubau von Wohnungen.
Fazit: Aus ehemals schlicht wurde schlicht schön!
Das Vorhaben konnte dank der Bündelung von ►



Quelle: Allbau; Hubertus Kemper, Christen Birngreif, aeropycs.de

Das sog. Uferviertel stellt am
neu geschaffenen Niederfeldsee
zeitgemäße und barrierefreie
Neubauwohnungen bereit. Der
Altbestand in Essen-Altendorf
wurde teils abgerissen und
teilweise modernisiert



Gesamtplan der vom SBV vorgenommenen Quartierserneuerung im Flensburger Viertel Fruerlund

Quelle: Kessler-Krämer Landschaftsarchitekten



Quelle: SBV Flensburg

Die Erneuerung in Flensburg-Fruerlund setzte sich aus Sanierungs-, Ersatzneubau- sowie Wohnumfeldmaßnahmen zusammen

Eigenmitteln der Genossenschaft mit Wohnraumförderung, KfW-Mitteln und Stadtumbau-West-Förderung umgesetzt werden. Fördergegenstände der Städtebauförderung waren der Rückbau und die Freiraumgestaltung.

Von der Wohnoase zum Problemviertel – und wieder zurück: die Siedlung Tossehof

Mit diesen Worten eröffnete Bundesbauministerin Barbara Hendricks den Tag der Städtebauförderung am 21. Mai 2016 in Gelsenkirchen-Tossehof. Und so ist es wirklich: Bis 1975 wurden über 1.400 Mietwohnungen in bis zu 15-geschossigen Gebäu-

den und rund 100 Einfamilienhäuser im Tossehof erbaut. Die Wohnsiedlung entsprach dem damaligen städtebaulichen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ und war damit ein Stück innenstadtnahe Wohnoase. Das Leitbild generierte aber nicht die erhoffte Nachfrage und so entwickelte sich der Tossehof innerhalb von 25 Jahren zum Problemviertel mit sanierungsbedürftigem Wohnungsbestand und Infrastruktur. Die Stadt Gelsenkirchen verabredete daher 2007 mit ihrer Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (ggw) eine umfassende Stadtumbaustrategie, die – ähnlich zu Essen-Altendorf – kommunale Anstrengun-

gen zur Verbesserung sozialer Infrastruktur und von öffentlichen Räumen mit einem wohnungswirtschaftlichen Leuchtturmprojekt verbindet: Aus 190 ggw-Wohnungen in bis zu 12-stöckigen Hochhäusern entstanden durch Komplett- und Teilrückbau von zwölf auf vier Stockwerke 103 hochwertige Wohnungen mit attraktivem Wohnumfeld. Damit hat der Tossehof heute durchaus wieder die Anmutung einer Wohnoase.

Nadelstiche in der Gründerzeit: Stadtumbau in Bremerhaven-Lehe

Bremerhavens Wohnungsmarkt ist durch Nachfrageschwäche und geringes Mietpreisniveau gekennzeichnet. Durch den Rückbau von fast 2.000 Wohneinheiten bis 2010 konnten insbesondere die Nachkriegssiedlungen am Stadtrand stabilisiert werden. Im Gründerzeitquartier Lehe hat sich die soziale Problemlage und die bauliche Vernachlässigung trotz kommunaler Anstrengungen bisher kaum verbessert. Hauptproblem stellt die große Anzahl sog. Schrottimmobilien privater Einzeligentümer dar, die das Image des Ortsteils negativ beeinträchtigen. Die Stadt hat sich daher mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (stäwog) darauf geeinigt, gezielt derartige Immobilien zu erwerben und darin attraktive Wohnangebote zu schaffen. Die stäwog verfolgt diese Strategie aktuell konzentriert in einem Baublock: Das Gebäude Goethestraße 43 wurde für und mit einem generationsübergreifenden Wohnprojekt erworben und bereits 2006 saniert. Die guten Erfahrungen mit diesem Modell haben zum Ankauf des Nachbargebäudes geführt, das 2016 mit Mitteln des Stadtumbau West saniert werden



Quelle: ggw

Stadtumbau in Gelsenkirchen-Tossehof. Die ggw-Anlage Kopernikusstraße 6-14 wurde völlig erneuert: Die Häuser Kopernikusstraße 2-4 wurden komplett nieder-geleegt, die Häuser 6-14 auf vier Etagen zurückgebaut und mit einem neuen Staffelgeschoss versehen. Fotos nach dem Umbau und während des Umbauprozesses

und neben dem Kunstverein und einer Kunstschule ein Co-Working-Space und Wohnungen beheimaten soll. In unmittelbarer Nachbarschaft in der Heinrichstraße 34 wird gerade Raum für ca. 20 Studierende in einem Ersatzneubau vorbereitet. Durch das Engagement in der für die stäwog neuen Gebietskulisse erweitert das Unternehmen sein Portfolio, ist aber gleichzeitig neuer, stabilisierender Akteur in der zersplitterten Eigentümerstruktur. Und die stäwog ist Vorbild: Kürzlich wurden von Privaten in räumlicher Nähe Gebäude erworben, um sie nach Sanierung neu auf dem Markt zu positionieren.

Fazit: Stadtumbau West unterstützt Neupositionierungen von Wohnquartieren

Die Beispiele zeigen, dass Wohnquartiere der Vor- und Nachkriegszeit auch in Westdeutschland teilweise erhebliche Umbaubedarfe aufweisen. Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West hat sich im letzten Jahrzehnt als geeignetes Förderinstrument gerade bei umfassenden Erneuerungsstrategien bzw. Neupositionierungen von Wohnquartieren erwiesen. Wichtiger Erfolgsfaktor ist die enge und arbeitsteilige Zusammenarbeit der Kommune, der Wohnungsunternehmen und der Fördermittelgeber. Die Kombination des Einsatzes

von Stadtumbau-West-, Wohnungsbauförderungs- und KfW-Mitteln hat sich besonders bewährt, wenn gleichzeitig ehrgeizige städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Ziele verfolgt werden. Hoffen wir auf weitere erfolgreiche Erneuerungsbeispiele. Damit es auch in Zukunft heißt: Schöner wohnen durch Stadtumbau!



Weitere Informationen:
www.ggw-gelsenkirchen.de,
www.staewog.de, www.allbau.de,
www.sbv-flensburg.de,
www.staedtebauforderung.info,
www.forum-bremen.info



Quelle: stäwog, Foto: Heiko Sandelmann



In Bremerhaven übernimmt die stäwog Verantwortung im gründerzeitlichen Bestand, erwirbt sog. Schrottimmobilien, saniert sie und installiert innovative Wohnprojekte. Die Objekte in der Goethestraße 45 (L.) vor und in der Goethestraße 43 nach der Sanierung



Quelle: WBM-Projektgruppe R15

Berlin wächst. Bezahlbarer Wohnraum innerhalb des S-Bahn-Rings ist Mangelware. Die städtische WBM untersucht daher Nachverdichtungspotenziale und -standorte. Dachaufstockung auf einem Q3A-Plattenbautyp des Studentenprojekts der Ars15

THEMA DES MONATS

Bestandsentwicklung innerstädtischer Quartiere

Herausforderung Wohnungsbau im Zentrum einer Metropole

Die Bestände der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH konzentrieren sich auf die zentralen Stadtteile Mitte und Friedrichshain. Sie bestehen größtenteils aus großzügig geplanten Quartieren der DDR-Nachkriegsmoderne. Die Entwicklung dieser Areale eröffnet die Chance, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne kostspielig neues Bauland erwerben zu müssen. Zentrale Themen der Weiterentwicklung der Quartiere sind die Einbindung der Bestandsmieter, der Respekt für das architektonische Erbe sowie qualitatives Bauen.



Jan Robert Kowaleski
Geschäftsführer
WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
Berlin

Die Bevölkerung Berlins wächst kontinuierlich. Die Spree-Metropole verzeichnet seit gut zehn Jahren eine starke Zuwanderung. Die Attraktivität als

Wohn- und Arbeitsort steigt. Dies bedeutet zum Einen große Zukunftschancen – in Hinblick auf die ausreichende Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums jedoch auch ebenso große Herausforderungen. Den kommunalen Wohnungsunternehmen kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Der Berliner Senat beabsichtigt, die städtischen Wohnungsbestände in den nächsten zehn Jahren auf 400.000 Einheiten zu erhöhen. Dass wohnungspolitischer Handlungsbedarf besteht, zeigen Leerstandsquo-

ten von unter 2 %, geringe Fluktuationsraten und stetig steigende Preise auf dem Immobilienmarkt. Insbesondere die Sicherstellung eines stabilen Angebots an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings stellt eine gewaltige Aufgabe dar.

Dach, Modul, Punkt

Kreative Lösungen sind daher unverzichtbar. Und insbesondere die Dachaufstockung bietet großes

Potenzial, neuen Wohnraum zu schaffen - ohne massiv in bestehende Quartiere eingreifen zu müssen. Hierzu eignen sich vor allem die häufig vertretenen Nachkriegsbauten mit vier bis fünf Stockwerken. In Berlin könnten in zentralen Lagen z. B. tausende neue Wohnungen auf den Gebäuden der sog. Wohnbauserien Q3A und IW57 entstehen. Die WBM hat für diese Gebäudetypen ihres Bestandes bereits konkrete Konzepte entwickelt. Doch auch andere Gebäudetypen des industriellen Wohnungsbaus, allen voran die häufigen Plattenbautypen P2, QP und WBS70, eignen sich nach Studien der WBM bestens zur Aufstockung. Hierbei bedarf es eines sensiblen Umgangs mit dem Erbe der Moderne und einer engen Zusammenarbeit mit den Behörden, um baurechtliche Lösungen für diese Art der Wohnraumgewinnung zu finden. Neben der Wohnraumschaffung auf dem Dach bietet sich auch die Verlängerung von Gebäuden an oder der Einsatz von Punkthäusern. Diese bieten viel Wohnraum auf geringer Grundfläche. Gerade in Quartieren, die nach dem 2. Weltkrieg entstanden, gibt es mitunter riesige Freiflächen,

die sich für den Einsatz serieller oder modularer Punktbebauung eignen. Darüber hinaus lässt sich die architektonische Handschrift des Bestandes fortführen und weiterentwickeln.

Potenzial erkennen - und nutzen

Für das Quartier Friedrichshain-West, etwa zwischen dem Berliner Ostbahnhof und dem Alexanderplatz gelegen, ergeben sich exakt diese Chancen. Großmaßstäbliche Wohnscheiben, kleine Zeilenbauten und Punkthochhäuser inmitten großer Freiflächen bestimmen hier die innerstädtische Bebauung. 2014 erstellte die WBM in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg die „Potenzialanalyse Friedrichshain“. Auf eigenen und Bezirksflächen könnten so 37 Punkthochhäuser mit etwa zehn Stockwerken und einer Grundfläche von 18 x 18 m entstehen. In weiteren Bearbeitungsstufen und unter Beteiligung der Bürger wurden zunächst 20 Standorte gefunden, für die es um die konkrete Umsetzung geht. Zwei dieser Standorte, in der Kraut- und Mollstraße, sind bereits im fortge-

schrrittenen Planungsstadium, Baubeginn wird voraussichtlich 2016 bzw. 2017 sein. Für die Neubaustandorte wurden diverse Gutachten über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus in Auftrag gegeben, inkl. Klima, Verschattung, Umwelt und Schadstoffbelastung. Diese Gutachten kamen allesamt zu einem positiven Ergebnis und wurden den Mietervertretern und Interessierten vor Ort vorgestellt.

Partizipation

Für diesen Zweck hat die WBM 2015 den „Runden Tisch Stadtentwicklung Friedrichshain“ ins Leben gerufen sowie aktiv zur Wahl von Mietervertretern aufgerufen. Am Tisch sitzen neben Vertretern der WBM, des Bezirks und der Mieterschaft auch Senatsbaudirektorin Regula Lüscher und der Neubaubeauftragte des Landes Berlin, Frank Bielka. Auf diese Weise sollen die Anfragen, Information und auch Bedürfnisse seitens Bauherrn und bestehender Bewohnerschaft in den Quartieren gebündelt und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Standortbezogene Ausstellungen zu ▶



Eine Analyse zeigt, dass sich mittels ca. 20 Punkthochhäusern Wohnraum schaffen lässt

Ein Gutachten untersuchte versiegelte Flächenpotenziale, Spiel- und Grünflächen



Quelle: WBM

Low Tech High Rise: So hieß eine Mitte März 2016 eröffnete Ausstellung, die Wettbewerbsentwürfe von Wohnhochhäusern für Berlin-Friedrichshain von Studenten der TU Darmstadt zeigte. Die Ausstellung wird vom 7. Juli bis 12. August 2016 noch einmal gezeigt - in der Architekturgalerie München



Quelle: WBM, Marjan Brzezina

konkreten Vorhaben und eine Betreuung vor Ort mit der Möglichkeit zur Ideenfindung, Einbringung und Kritik runden das partizipative Konzept ab. Auf diese Weise kann eventuellen Gerüchten und Missverständnissen begegnet werden.

Ideenwerkstatt

Dass die Architektur von Punkthochhäuser eine Vielzahl an Ausdrucksmöglichkeiten bieten können, zeigte das Projekt „Low Tech High Rise“ der TU Darmstadt. Im vergangenen Semester entwarfen Studenten der TU exemplarische Wohntürme für Friedrichshain-West. Unter der Leitung von Prof. Armin Behles und in Zusammenarbeit mit der WBM entstanden Entwurfsideen, die in Mauerwerk aus hochdämmenden Ziegeln konzipiert sind. In Verbindung mit mineralischen Putzen stellt dies eine dauerhafte, ökologisch und ökonomisch sinnvolle Bauweise dar, in der sich inzwischen auch hohe Häuser bauen lassen. Hintergrund des Projektes ist das Bestreben der WBM, Friedrichshain-West weiterzuentwickeln. Die Studenten gingen mit ihren Entwürfen auf die Qualitäten der jeweiligen Standorte ein und verbanden diese mit zeitgemäßen Wohnformen und Nutzungen. Der bereits vorhandene Typus des punktförmigen Wohnhochhauses wird neu gedacht. Dass die verputzte Lochfassade dem Architekten ein breites und differenziertes Ausdruckspotenzial in vielen Facetten bietet, zeigte eine Ausstellung in der Architekturgalerie Berlin Satellit im März und April 2016. Aufgrund der hohen Qualität der Entwürfe verlieh die WBM ihren „Award für experimentelle Raumgestaltung“.

Neubau vs. Grün vs. Parkplatz

Bei fast jeden Neubauvorhaben kommt als Erstes das Gegenargument der Grünflächenvernichtung.

Beim WBM-Low-Tech-High-Rise-Award belegte dieser Entwurf den dritten Platz

Richtig ist, dass mitunter Bäume fallen müssen, aber ebenso richtig ist auch, dass diese grundsätzlich ersetzt werden. Da ein Großteil der Freiflächen in ihrer Entstehungszeit lediglich der schnellen Begrünung dienten, sind die als Erholungsorte nur begrenzt nutzbar. Ebenso verhält es sich mit dem verbreiteten Vorwurf einer angeblichen Beseitigung von Spielplätzen, auch wenn diese überhaupt nicht tangiert werden oder - im Gegenteil - mit den Neubauten zusätzliche Spielplatzflächen entstehen. Ferner stört sich i. d. R. niemand an mit Betonplatten versiegelten, unattraktiven Parkplatzflächen zwischen den Gebäuden. Es stellt sich somit die Frage, ob der Protest gegen die Vernichtung von Grünflächen nicht eher der gefürchtete Verlust des Parkplatzes vor der Haustür ist.

Als Quintessenz ergibt sich z. B. für den Bereich Friedrichshain-West, dass der Anteil versiegelter Fläche nach den Neubauvorhaben sogar sinkt. Eine Analyse einer Landschaftsarchitektin veranschaulicht, dass die absolute Mehrheit der geplanten Neubauten auf momentan versiegelten Flächen entstehen soll. Diese versiegelte Fläche ist an den meisten Stellen sogar größer als die Grundfläche des Neubauvorhabens und wird nach Ende der Bauarbeiten als gestaltete Grünfläche zur Verfügung stehen. Durch die nötige Anpassung und Qualifizierung vorhandener Infrastruktur wie Müllstandsflächen, Feuerwehrstellfläche etc.

kann mit einem ausgeklügelten Konzept der Anteil der Versiegelung sogar weiter gesenkt werden. Mit einem solchen Plan, der die realen Verhältnisse schwarz auf weiß zeigt, können die o. g. Argumente der Neubauegegner widerlegt werden.

In Bezug auf Parkplatzmöglichkeiten gibt es vielfältige Lösungen, die nur in Zusammenarbeit mit den örtlichen Behörden gelingen können. So stellt sich die Frage, ob die teils übergroßen Straßen

in den Wohnquartieren nicht in Einbahnstraßen umgewandelt werden können bzw. eine Fahrspur wegfallen kann, sodass ein Quer- oder Diagonalparken möglich wird. Dies böte sich in Friedrichshain-West in der völlig überdimensionierten Lichtenberger Straße an oder in der zentral durch das Quartier verlaufenden Singerstraße. Ferner ermöglicht eine Parkraumbewirtschaftung eine Bevorzugung der direkten Anwohnerschaft.

Nutzen für Quartiere

Über neue und besser nutzbare Grün- und Freizeitflächen hinaus kann ein Quartier auch von Gewerbeflächen profitieren, die durch Neubau hinzugewonnen werden, oder durch die Einbringung von Gemeinschaftsflächen, die vorher nicht vorhanden waren. Gerade bei Wohnquartieren, die bis in die 1980er Jahre entstanden, fehlt es oft an Flächen für Einzelhandel oder sozialen Einrichtungen, da diese Areale überwiegend als reine Wohngebiete, ohne Gewerbenutzung im Erdgeschoss, entstanden - so auch in Friedrichshain-West. Mit der Ausnahme zentraler Quartiers-Supermärkte fehlt es fast vollständig an Läden für den täglichen Bedarf, ganz abgesehen von Restaurants, Cafés oder Bildungseinrichtungen wie Bibliotheken oder Freizeittreffs. An geeigneten Standorten können mittels Neubauten diese Defizite gelindert werden, indem die Erdgeschosszone z. B. dem Einzelhandel oder sozialen Einrichtungen gewidmet wird. Nicht zuletzt entsteht auch barrierearmer oder gar -freier Wohnraum, an dem es allorts mangelt.



Visualisierung der Gartenperspektive eines möglichen Punkthochhauses in der Krautstraße

Quelle: WBM, Arge Gneise Annelampen GbR



Fassadenkomposition der Low-Tech-High-Rise-Entwürfe

Quelle: WBM, TU Darmstadt

Weitere Informationen:
www.wbm.de



Die Teilnehmer des Fachgesprächs (v. l.): Dr. Thomas Hain, Jochen Freivogel, Dr. Julika Weiß, Axel Gedaschko, Olaf Cunitz, Fritz Lietsch

Fachgespräch: Nachhaltigkeit und Wohnungsknappheit „Es gibt kein richtiges Bauen am falschen Standort“

Wohnungsunternehmen sollen heute viele Aufgaben erfüllen: einerseits ökologisch bauen und zur Senkung des Energieverbrauchs beitragen, andererseits günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellen. Mit diesem Spannungsfeld zwischen Nachhaltigkeit und Wohnungsknappheit befasste sich ein Fachgespräch, das die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt organisierte und das wir hier in Auszügen dokumentieren.

Fritz Lietsch: Unserer Runde stellt sich die schwere Aufgabe, das Thema „Nachhaltigkeit und Wohnungsknappheit“ unter einen Hut zu bringen. Möglicherweise ist das so schwer nicht: Nachhaltigkeit bedeutet immer, langfristig zu denken. Wer langfristig denkt und nachhaltig agiert, wird Probleme besser in den Griff bekommen als jemand, der schnell auf gewisse Dinge reagieren will und muss.

Was bewegt Sie also persönlich und was möchten Sie bewegen?

Olaf Cunitz: Mich bewegt die Frage, wie wir das starke Bevölkerungswachstum, das Frankfurt wie auch andere Großstädte erfährt, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vernünftig gestalten können. Wie können wir Frankfurt zukunftsfähig entwickeln und dabei die Schaffung von Wohn-

raum einerseits und die Erhaltung von Freiräumen andererseits unter einen Hut bringen? Ich glaube die Antwort vorwegnehmen zu können: Der Widerspruch ist keiner. Wenn man Augenmaß und Vernunft walten lässt, kann man diese Themen gut miteinander verküpfen.

Axel Gedaschko: Das Spannungsfeld zwischen den Ansprüchen, die Gesellschaft und Politik an



Quelle aller Fotos: NH, Olaf Hermann

DIE TEILNEHMER

Olaf Cunitz, Bürgermeister und Planungsdezernent, Stadt Frankfurt am Main

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

Dr. Julika Weiß, Stellvertretende Leiterin des Forschungsfelds Nachhaltige Energiewirtschaft und Klimaschutz am Institut für Ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), Berlin

Jochen Freivogel, Freivogel Mayer Architekten, Ludwigsburg

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main

Moderation: **Fritz Lietsch**, Geschäftsführer, Forum Nachhaltig Wirtschaften, München

die Wohnungswirtschaft stellen, und der Bezahlbarkeit von Wohnungen bewegt mich in erster Linie. Die Wohnungsunternehmen sollen Wohnungen altersgerecht umbauen, die Energiewende schaffen, die Quartiere entwickeln und gleichzeitig bezahlbare Wohnungen anbieten. Das ist eine große Herausforderung, zumal die Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich sind: In schrumpfenden Regionen kämpfen die Unternehmen ums Überleben, während es in wachsenden Regionen an Wohnungen mangelt.

Dr. Julika Weiß: Als Wissenschaftlerin beschäftigen mich Klimaschutz und Gebäudeenergieeffizienz. Dabei interessiert es mich zentral, wie wir die sozialökologische Transformation realisieren, die notwendig ist, um den Klimawandel zumindest zu verlangsamen. In den nächsten Jahren stehen uns enorme Herausforderungen bevor – auch in der Frage, wie wir wohnen. Ich möchte dazu beitragen, Wissen zu generieren und den Transformationsprozess zu begleiten.

Jochen Freivogel: Ich bin Architekt und hauptsächlich an der Schnittstelle von Stadtplanung und Architektur tätig. In den letzten Jahren haben wir uns darauf spezialisiert, klimaneutrale Gebäude zu bauen, aber auch bestehende Gebäude

so zu sanieren, dass sie nahezu einen Null- oder Niedrigstenergiestandard erreichen. Gleichzeitig setzen wir uns mit Nachverdichtung, Aufstockung und Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Umfeld auseinander.

Dr. Thomas Hain: Unser Unternehmen ist mit rund 60.000 Wohneinheiten das größte Wohnungsunternehmen in Hessen. Als mein Kollege und ich vor drei Jahren die Geschäftsführung der Nassauischen Heimstätte übernommen haben,

mit unseren Mitarbeitern daran, diesen Begriff dauerhaft in unserem Unternehmen zu verankern.

Herr Cunitz, Sie sind dafür verantwortlich, eine Stadt zu entwickeln und ihr ein Gesicht zu geben. Inwieweit spielt hier Nachhaltigkeit mit hinein? Und wo sind die Grenzen?

Olaf Cunitz: Wir stehen unter einem enormen Wachstumsdruck. Frankfurt wächst – hauptsächlich durch Zuwanderung – jährlich um etwa 15.000

„Die Politik soll einen Mindeststandard für Gebäude festlegen, der nicht so hoch ist wie heute, und es der Kreativität der Architekten und Ingenieure überlassen, wie das CO₂-Einsparungsziel erreicht wird. Das geht schneller und wird günstiger.“

Axel Gedaschko

haben wir uns Gedanken darüber gemacht, wie wir das Unternehmen ausrichten wollen. Dabei haben wir in einer Arbeitsgruppe, die sich mit den Unternehmensleitlinien beschäftigt hat, sehr schnell den Wert Nachhaltigkeit gefunden. Wir verknüpfen somit den Anspruch, die Nummer eins in der Mitte Deutschlands zu sein, mit dem Thema Nachhaltigkeit. Weil dieser Begriff aber ziemlich abgedroschen ist, ersetzt man ihn besser durch Langfristigkeit. Wir arbeiten gerade sehr intensiv

Menschen. Das führt zu einem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt und zur Notwendigkeit, neue Baugebiete auszuweisen. Dabei stellt sich die Frage, wie es trotzdem gelingen kann, Qualitäten in Architektur und Stadtentwicklung zu bewahren. Wenn die Politik den Slogan „bauen, bauen, bauen“ ausgibt, so impliziert dieser, dass alles, was schnell auf die Wiese geklatscht wird, gut ist. Es ist unglaublich schwer, dagegen zu argumentieren und zu sagen: Wir müssen uns trotz des Drucks ►

die Zeit nehmen, darüber zu reden, wo, was und für wen wir bauen. Auch in Bezug auf die Kosten findet im politischen Raum eine kurzfristige Betrachtung statt, was es sehr schwer macht, mit den Lebenszykluskosten zu argumentieren. In diesem Umfeld dem Gedanken der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, ist eine immense Herausforderung. Aber man muss es trotzdem tun. Denn wir können den Klimawandel nicht in Abrede stellen.

Herr Gedaschko, wo sehen Sie die Probleme Ihrer Mitgliedsunternehmen, die einerseits ökonomisch erfolgreich sein und andererseits die Forderungen der UN-Klimakonferenz von Paris umsetzen müssen?

Axel Gedaschko: Um beim Wohnungsneubau anzufangen: Die Baukosten sind in den unterschiedlichen Regionen ähnlich, aber die Einkommen sind sehr unterschiedlich. In einer durchschnittlich armen Stadt wie Berlin nimmt eine andere Einkommensschicht den Neubau in Anspruch als in



Diskussion um die Verschärfung der EnEV. Wir sagen: Wir erreichen die Klimaziele, aber wir er-

„Wer sich Gedanken über die künftige Ausrichtung von Unternehmen macht, kommt schnell auf die Rolle, die Nachhaltigkeit dabei spielt.“

Dr. Thomas Hain

einer durchschnittlich wohlhabenden Stadt wie Frankfurt. Deshalb brauchen wir Förderinstrumente für diejenigen Haushalte, die knapp über den bisherigen Grenzen der staatlichen Förderung liegen. Hinzu kommt eine zweite Herausforderung: Bei den Ansprüchen an den Neubau hat jedes einzelne politische Fachressort immer eine Schicht drauf gelegt. Mittlerweile werden wir von diesen Schichten finanziell fast erdrückt. Das zeigt die

reichen sie anders preiswerter. Und wir verstehen nicht, warum man uns nicht den preiswerteren Weg gehen lässt.

Viele Wohnungen sind abgeschrieben, weil sie vor langer Zeit gebaut wurden. Also müsste es doch möglich sein, die Mieten auf einem erschwinglichen Niveau zu halten. Warum ist dies so schwer?



Dr. Julika Weiß: Es gibt im Modernisierungsbe- reich durchaus Projekte der sozialverträglichen Sanierung. Ein Beispiel dafür ist eine Siedlung der Märkische Scholle eG in Berlin-Lichterfelde, bei der die Warmmiete nach der Modernisierung um lediglich 0,40 €/m² gestiegen ist. Allerdings hat die Genossenschaft nicht die komplette Mo- dernisierungumlage ausgenutzt, und sie hat die Finanzierung über die Bestände gestreckt. Hinzu kommt, dass in der Siedlung baulich vieles im Ar- gen lag, so dass die Betriebskosten enorm hoch waren. In solchen Fällen ist eine sozialverträgli- che Modernisierung möglich.

Herr Freivogel, Sie sind für die Modernisierung eines in den 1970er Jahren errichteten Wohn- hochhauses in Pforzheim mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet worden. Wie stellt sich dieses Projekt wirtschaftlich und finanziell dar?

Jochen Freivogel: Vor Beginn der Modernisie- rung betrug die Kaltmiete 4 €/m². Dazu kamen Heizkosten von rund 2,50 €/m². Nach der Mo- dernisierung ist die Warmmiete von 6,50 auf 7,50 €/m² gestiegen. Klar ist dabei, dass diese Werte nicht auf Ballungsräume übertragbar sind, da Pforzheim insgesamt ein sehr niedriges Miet- preisniveau hat. Wir haben das Gebäude aber nicht nur umfassend energetisch modernisiert und dafür gesorgt, dass vor Ort Energie erzeugt wird, sondern wir haben es auch aufgestockt und die kleinen Balkone zu großen Loggien erweitert. Letztlich geht es ja um den Menschen, um den Nutzer.

Tatsächlich liegen die großen Herausforderun- gen nicht im Neubau, sondern in der Bestands- sanierung. Herr Dr. Hain, müsste es bei den ge- genwärtig extrem niedrigen Zinsen nicht sehr einfach sein, Wohnhäuser zu sanieren und die Kosten über die Energieeinsparung wieder he- reinzuholen?

Dr. Thomas Hain: Langfristigkeit oder Nachhal- tigkeit heißt auch ökonomische Vernunft. In un- serem Unternehmen gilt das „Prinzip des vorsich- tigen Kaufmanns“. Wir können die Investitionen nicht ausschließlich über die Energieeinsparung amortisieren, auch wenn uns die Zinslandschaft natürlich hilft, Investitionen vorzunehmen. Und es ist auch nicht so, dass unsere Bestände abge- schrieben sind. Denn ältere Bestände, die nahe- zu abgeschrieben sind, kommen in die Sanierung und erhalten so wieder einen höheren Buchwert. Trotzdem zahlen unsere Mieter im Durchschnitt eine Kaltmiete von nur 5,45 bis 5,48 €/m². Das



ist einerseits wenig, andererseits auch relativ viel, da das Haushaltsnettoeinkommen unseres durchschnittlichen Mieters nur halb so hoch ist wie im hessischen Durchschnitt. Das zeigt, dass unser Unternehmen verschiedene Aufgaben unter einen Hut bringen muss: Wir müssen kaufmännisch vernünftig agieren, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen und den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht werden.

Was hat die Wohnungswirtschaft beim Klimaschutz bisher erreicht?

Axel Gedaschko: Im Vergleich zum Jahr 1990 haben unsere Mitgliedsunternehmen den CO₂-Ausstoß um 60% reduziert. Wenn das jede Bran-

che erreicht hätte, dann wären wir viel weiter. Geschafft haben wir dies, weil unsere Unternehmen kontinuierlich in ihre Bestände investieren. Wenn ein Unternehmen dann, wenn es ein Gebäude so wieso anfasst, es auch energetisch modernisiert, dann rechnet sich dies auch kaufmännisch. Richtig teuer wird es hingegen, wenn man über diese Zyklen hinausgeht. Wenn wir uns an dem von Frau Dr. Weiß erwähnten Berliner Beispiel orientieren, so werden wir das Ziel nicht erreichen. Denn mit einer Quersubventionierung stellen sich die Unternehmen selber ein Bein, weil sie ja strategisch gesehen ihren gesamten Bestand anpacken müssen, um das Klimaziel zu erreichen. Von einem gewissen Zeitpunkt an sind sie dann aber nicht mehr in der Lage, zu sanieren, weil ihnen das Geld ausgeht. Deshalb stellt sich die Frage, ob es andere Wege gibt, das Ziel zu erreichen. Die dezentrale Energieerzeugung bietet die Möglichkeit, in relativ kurzer Zeit wesentlich mehr CO₂ einzusparen. Deshalb fordern wir, dass das wohnungswirtschaftliche Kerngeschäft nicht mehr mit der Gewerbesteuerpflicht „infiziert“ wird, sobald ein Unternehmen Energie erzeugt und verkauft.

Wäre es nicht wichtig, Speichertechnologie im Haus bezahlbar zu machen? Denn auch bei der regenerativ erzeugten Energie kommt es darauf an, sie so preiswert wie möglich zu spei-

„Wir sind mit Vorschriften und Verordnungen ausreichend gesegnet. Es ist richtig, jetzt erst einmal zu bremsen. Die Politik muss sich bewusst sein, dass sie nicht alle Ziele als gleichwertig nebeneinander stellen kann, sondern priorisieren muss.“

Olaf Cunitz

che erreicht hätte, dann wären wir viel weiter. Geschafft haben wir dies, weil unsere Unternehmen kontinuierlich in ihre Bestände investieren. Wenn ein Unternehmen dann, wenn es ein Gebäude so wieso anfasst, es auch energetisch modernisiert, dann rechnet sich dies auch kaufmännisch. Richtig teuer wird es hingegen, wenn man über diese Zyklen hinausgeht.

Wenn wir uns an dem von Frau Dr. Weiß erwähnten Berliner Beispiel orientieren, so werden wir das Ziel nicht erreichen. Denn mit einer Quersubventionierung stellen sich die Unternehmen selber ein Bein, weil sie ja strategisch gesehen ihren gesamten Bestand anpacken müssen, um das Klimaziel

chern. Hat die Wohnungswirtschaft nicht eine große Chance, als Puffer zu dienen?

Dr. Thomas Hain: Sie merken, dass ich stutze. Mit der Speicherung von Strom müssen wir uns in Zukunft zwar noch viel mehr auseinandersetzen. Aber das ist nicht das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft. Was für mich wichtiger ist: Die Kosten für Maßnahmen zum Klimaschutz an Gebäuden trägt zunächst die Wohnungswirtschaft und in einem zweiten Schritt der Mieter. Von diesen Maßnahmen profitieren aber alle, nicht nur Wohnungswirtschaft und Mieter. Es kann deshalb nicht sein, dass diese Aufgabe, die allen zugute-

kommt, zu Lasten eines Einzelnen geht. Deshalb brauchen wir Zuschüsse der öffentlichen Hand; denn Zinsverbilligungen bringen in der jetzigen Zinslandschaft wenig.

Ernst Ulrich von Weizsäcker z. B. spricht sich dafür aus, die Kosten für Energie planbar und sukzessive zu erhöhen. Dann würden sich Maßnahmen der Energieeinsparung nämlich rechnen. Im Moment haben wir ja so niedrige Energiekosten, dass viele sich ein dickes Auto kaufen und ihr Haus nicht sanieren, weil Energie so gut wie nichts kostet. Was muss getan werden ...?

Axel Gedaschko: Wenn wir über Nachhaltigkeit reden, müssen wir eine Cradle-to-Cradle-Betrachtung vornehmen. Ich halte es für falsch, dass wir die graue Energie überhaupt nicht betrachten. Außerdem fordern wir von der Politik, sich von der Detailverliebtheit zu trennen, mit der in Deutschland alles geregelt wird. Die Politik soll einen Mindeststandard für Gebäude festlegen, der nicht so hoch ist wie heute, und es dann der Kreativität der Architekten und Ingenieure überlassen, wie das CO₂-Einsparungsziel erreicht wird. Dann geht es schneller und wird günstiger. Wir brauchen eine neue Strategie der Technologiefreiheit.

Dr. Julika Weiß: Zur grauen Energie möchte ich etwas sagen. Mit Bezug auf Ein- und Zweifamilien- sowie kleinere Mehrfamilienhäuser haben wir gerade eine Ökobilanz erstellt. Das Ergebnis ist, dass es hier keinen großen Unterschied zu größeren Gebäuden gibt. Die Energie, die sich während der Nutzungsphase einsparen lässt, ist viel größer als die Energie, die z. B. in Dämmstoffe gesteckt wird. Die Dämmung eines bisher ungedämmten Gebäudes hat sich häufig schon nach einem halben Jahr amortisiert, weil dadurch so viel Energie eingespart wird.

Olaf Cunitz: Derzeit sind wir mit Vorschriften und Verordnungen ausreichend gesegnet. Es ist richtig, jetzt erst einmal zu bremsen. Außerdem muss sich die Politik bewusst sein, dass sie nicht alle Ziele als gleichwertig nebeneinander stellen kann, sondern sie priorisieren muss. Zudem muss sie eine offene und ehrliche Debatte über die Lastenverteilung führen. Gerade öffentliche Wohnungsunternehmen drohen sonst schnell mit politischen Wünschen überlastet und wirtschaftlich gegen die Wand gefahren zu werden. Um nicht missverstanden zu werden: Die Klimaschutzziele sollen durchaus ambitioniert sein. Aber wir müssen darüber reden, ob wir für den Klimaschutz nicht mehr erreichen, wenn wir statt eines ►



100%-Ziels nicht mit weniger zufrieden sind und dafür in der Breite eine Vervielfachung des Sanierungsausputs hinbekommen. Außerdem können die letzten 10% richtig teuer werden. Wenn wir mit 10% der Kosten nur noch 0,5% Klimaschutz erreichen, dann – das sage ich als grüner Politiker – geht etwas auseinander.

aus Potenziale entdecken – ich denke z. B. an die serielle, industrielle Fertigung.

Dr. Julika Weiß: Wir sollten bei der energetischen Sanierung auch berücksichtigen, dass sie zur kommunalen Wertschöpfung beiträgt, Beschäftigung und Steuereinnahmen erzeugt. In Bezug auf

„Wer sich ein neues Bad einbaut oder ein neues Auto kauft, fragt sich nicht, ob sich das rechnet, sondern überlegt sich, was es ihm bringt. In diese Richtung muss auch die Diskussion über die Energieeffizienz in Gebäuden gehen.“

Dr. Julika Weiß

Jochen Freivogel: Das Thema Gesetzgebung ist eines, das uns tagtäglich zunehmend vor nicht mehr logisch zu lösende Konflikte stellt. Die Vorschriften widersprechen sich auch noch gegenseitig – offenbar brennt es in Frankfurt anders als in Karlsruhe ... Baulich-technisch können wir alles machen, aber unter dem Strich steht dann eine Zahl, die sich keiner mehr leisten kann. Deshalb fordere ich mehr Vernunft in der Gesetzgebung und mehr Spielräume in der Umsetzung.

Dr. Thomas Hain: Wir haben uns bei der energetischen Sanierung von der Betrachtung einzelner Häuser verabschiedet und Quartiere gebildet. Derzeit erarbeiten wir einen Quartiersleitfaden, an dem wir festmachen, was wir zukünftig in den Quartieren entwickeln wollen. Diesen Leitfaden werden wir dann in einem Best-Practice-Modell immer weiter entwickeln. In der Wohnungswirtschaft haben wir eine sehr gute Vernetzung und tauschen uns untereinander gut aus, stellen uns Best-Practice-Beispiele vor. Wir können uns aber noch mit anderen Branchen vernetzen und dar-

den Neubau weise ich außerdem darauf hin, dass wir hier nicht über ein rein deutsches Thema sprechen. Die EU-Gebäuderichtlinie schreibt bereits



in wenigen Jahren Fast-Nullenergiegebäude vor. Und der Neubau ist nun mal der Bereich, in dem sich Klimaneutralität am einfachsten erreichen lässt. Schließlich sei daran erinnert, dass wir vor ein paar Jahren einen sehr heißen Sommer hatten. Schreitet der Klimawandel weiter fort, wird das häufiger passieren – und die Mieter werden eine Kühlung im Gebäude haben wollen. Damit kommen enorme Kosten auf die Wohnungswirtschaft zu.

Es wurde bereits angesprochen: Viele Städte wachsen überdurchschnittlich, während andere Gebiete von Bevölkerungsrückgang und Leerstand geprägt sind. Ihr Unternehmen, Herr Dr. Hain, hat mit beiden Entwicklungen zu tun. Wie sieht vor diesem Hintergrund Ihre Portfoliostrategie aus?

Dr. Thomas Hain: Tatsächlich sind wir in unserem Konzern nicht nur mit der wachsenden Stadt, sondern auch mit Leerstand konfrontiert. Aus Gebieten, in denen wir für geförderte Wohnungen mehr Miete nehmen müssen, als auf dem freien Markt erzielbar ist, ziehen wir uns zurück. Wir haben eine sehr genaue Portfolioplanung, die festlegt, wo wir investieren. Die Entwicklung wird dahin gehen, dass man sich die Quartiere genau anschauen und sich entscheiden muss, welche Quartiere man – auch durch Neubau – weiterentwickelt.

Olaf Cunitz: Es ist ja erst einmal relativ einfach: Bei erhöhtem Nachfragedruck steigen Immobilienpreise und Mieten. Wenn ich diese Entwicklung nicht haben will, muss ich das Angebot vergrößern. Da sind wir als Kommune gefordert, eine entsprechende Angebotsplanung zu machen und z. B. über die Änderung von Bebauungsplänen die Möglichkeit eröffnen, im Bestand nachzuverdichten. Das betrifft vor allem die großen Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre. Dabei müssen wir allerdings auch Interessenskonflikte lösen können, die durch die Inanspruchnahme von Freiräumen entstehen. Wir werden ferner an die Entwicklung neuer Baugebiete herangehen müssen, und wir werden die Herausforderungen des Wachstums nur regional bewältigen können. Dafür braucht es die Entwicklung einer gut vernetzten polyzentrischen Stadtregion, wozu auch der Ausbau des öffentlichen Personenverkehrs gehört. Das alles ist mit schwierigen Diskussionen verbunden. Viele fordern, nicht die Stadt noch mehr zu verdichten, sondern lieber in der Umlandregion zu bauen. Aber das erzeugt nur noch mehr Pendlerströme – und die Ökobilanz ist nun mal eindeutig: Die kompakte, dichte Stadt ist unter dem Aspekt der

Flächenversiegelung die Wahl Nummer eins. Und auch in Bezug auf die Energieversorgung kann man in der dichten Stadt viel mehr erreichen. Das also ist meine Vision: die kompakte Stadt, aber auch die gut vernetzte Stadtregion.

Jochen Freivogel: Das ist zunächst ein städtebauliches Thema. In der Vergangenheit wurde der Fehler gemacht, die Suburbanisierung mit Steuergeld - etwa der Pendlerpauschale - zu fördern. An der Universität Stuttgart lautete einst das Credo: Es gibt kein richtiges Bauen am falschen Stand-

intensiverer Nutzung vorhandener Flächen gekommen?

Dr. Thomas Hain: Wir überlegen uns intensiv, wie wir Ergänzungsbauten in Außenanlagen errichten und wie wir höher bauen können. Dabei müssen wir aber berücksichtigen, dass unsere Mieterschaft älter, bunter und ärmer ist als der Durchschnitt in Hessen. Gut ein Drittel unserer Haushalte hat einen Migrationshintergrund, ein Viertel unserer Mieter ist älter als 70, ein Drittel unserer Mieter hat Kinder. Das bedeutet, dass

„Die ganze staatliche Förderung für Einfamilienhäuser könnte man zurückfahren und das eingesparte Geld in eine qualitätsvolle Stadtlandschaft investieren. Auf stadt- und regionalplanerischer Ebene gibt es so viele Potenziale, dass man nicht mehr über die letzten 3% bei der EnEV reden müsste.“

Jochen Freivogel

ort. Gewiss, ich kann ein Super-Einfamilienhaus bauen, das praktisch keine Energie verbraucht. Davor stehen dann aber zwei dicke Autos, von denen eines die Kinder in die 10 km entfernte Kita bringt und das andere zum Biobauern fährt. Die ganze staatliche Förderung für Einfamilienhäuser könnte man meiner Ansicht nach zurückfahren und das eingesparte Geld in eine qualitätsvolle Stadtlandschaft investieren. Auf stadt- und regionalplanerischer Ebene gibt es so viele Potenziale, dass man sich nicht mehr über die letzten 3% bei der EnEV unterhalten müsste.

Herr Dr. Hain, wie weit sind Sie mit Ihren Aktivitäten in Sachen Nachverdichtung und

wir nicht 08/15 bauen können. Die Vielfalt der Kulturen und der Menschen, die bei uns wohnen, erfordert es, Möglichkeiten für Begegnung und Gespräche zu schaffen. Dafür braucht man Raum. Nur dann funktionieren das Zusammenleben und die Integration. Wir haben ein eigenes Sozialmanagement, das die Mieter so betreut, dass wir keine Probleme in unseren Quartieren bekommen. Das ist der soziale Aspekt der Nachhaltigkeit.

Dr. Julika Weiß: Wenn die Wohnungswirtschaft sagt, dass die Anforderungen an die Energieeffizienz nicht zu schaffen sind, dann sage ich: Was der Bund verlangt, ist nach der UN-Klimakonferenz von Paris im Grunde zu wenig. Die Frage ist, wie

das leistbar ist. Dafür braucht es ein Umdenken nicht nur bei der Wohnungswirtschaft, sondern auch bei der Politik. Bei diesem Umdenken könnten gesellschaftliche Narrative helfen. Wie werden wir denn eigentlich 2050 leben? Welche zusätzliche Qualität bedeutet es, ein gedämmtes Haus zu haben? Wenn es um Dämmung geht, reden wir in Deutschland immer nur über Wirtschaftlichkeit. Wer sich aber ein neues Bad einbaut oder ein neues Auto kauft, fragt sich nicht, ob sich das rechnet, sondern überlegt sich, was es ihm bringt. In diese Richtung muss auch die Diskussion über die Energieeffizienz in Gebäuden gehen. Gerade für ältere Leute ist es z. B. ein Argument, dass sie in einem gedämmten Haus im Winter im Sessel am Fenster sitzen können und sich nicht an die Heizung setzen müssen. Vielleicht amortisiert sich die Investition in den 15 Jahren, die sie noch im Haus wohnen, nicht; dafür gewinnen sie Lebensqualität.

Vielen Dank, das war die perfekte Kurve von der Anfangsfrage nach den finanziellen Aspekten hin zur grundsätzlichen Frage, wie wir zukünftig leben wollen.

Ich möchte Sie einladen, dieses Gespräch fortzusetzen. Mein Vorschlag ist, jetzt in die Visi-onarbeit zu gehen und zu fragen: Wie könnte es ganz anders aussehen? Wir sollten nicht die Entwicklung linear fortschreiben, sondern fragen, wo Systembrüche sein könnten. Dabei möchte ich Matthias Horx und andere Kollegen aus der Zukunfts- und Trendforschung zitieren: „Wir sollten unser Denken revolutionärer sein lassen.“ ■



Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung

In der Wohnungswirtschaft besteht ein breiter Konsens: Der zukünftige Erfolg von Wohnungsunternehmen wird maßgeblich von einer nachhaltigen Managementstrategie abhängen. Es ist somit an der Zeit, auch über nachhaltiges Wirtschaften zu berichten.



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

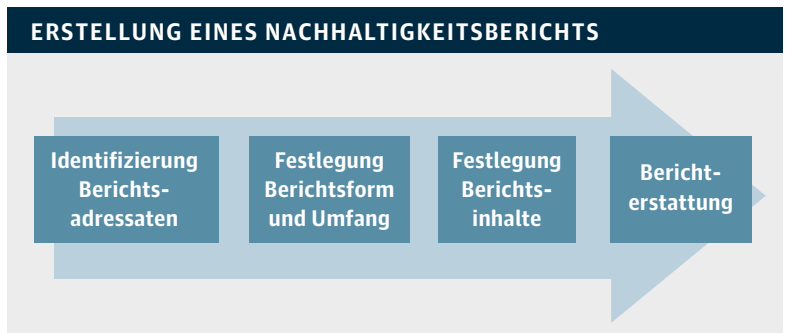
In der Branche hat das Thema Nachhaltigkeit allein deshalb bereits eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum auf mindestens 50 bis 100 Jahre angelegt sind.

Warum sollten Wohnungsunternehmen sich mit dem Thema beschäftigen?

Insbesondere die GdW-Wohnungsunternehmen stellen sich der Verantwortung, kommenden Generationen eine gleichwertige Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten. Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln, die Bewahrung vorhandener Ressourcen sowie die Annahme gesellschaftlicher Herausforderungen sind dafür die Grundvoraussetzung. Ein Instrument, das hilft, die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit transparent darzustellen und zu berichten, ist daher gerade für Wohnungs- und Immobilienunternehmen von besonderer Wichtigkeit.

Welche Berichtsstandards stehen Wohnungsunternehmen zur Verfügung?

Der GdW hat zusammen mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung (RNE) und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen die erste branchenspezifische Ergänzung¹ des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entwickelt (siehe DW 12/2014, S. 65



Quelle aller Grafiken: GdW



GDW-INFORMATIONSBROSCHÜREN

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

Beide sind über den GdW zu beziehen:

www.gdw.de oder bestellung@gdw.de.



und DW 1/2016, S. 58). Diese erweitert die DNK-Kriterien um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind. Sie gibt ferner eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten. Die branchenspezifische Ergänzung ist nicht nur ein Instrument zur Berichterstattung, das auf Wohnungsunternehmen zugeschnitten ist, sondern bietet auch eine Orientierung hin zum Nachhaltigkeitsmanagement.

Damit wird vor allem kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, eine Arbeitshilfe für eine sehr schlanke und fokussierte Berichterstattung an die Hand gegeben. Unternehmen, die bereits Nachhaltigkeitsberichte nach unterschiedlichen Standards erstellen (z. B. GdW-Standard, GRI, EURHONET), können zusätzlich eine DNK-Entsprechenserklärung abgeben.

Der DNK, der vom RNE verantwortet wird, versteht sich nicht nur als eine übersichtliche Ergänzung

eines Nachhaltigkeitsberichtes, sondern er schafft Transparenz und Vergleichbarkeit. Während die Informationen für die Berichterstattung zusammengetragen werden, findet gleichzeitig eine Analyse der inneren Strukturen des Wohnungsunternehmens statt, und es können weitere Einflussmöglichkeiten und Verbesserungspotenziale aufgezeigt werden.

Zeitlicher Aufwand und Planung

Der zeitliche Aufwand zur Bearbeitung aller abgefragten Punkte hängt davon ab, wie tief das Thema Nachhaltigkeit bereits im Unternehmen verankert ist. In Unternehmen, die bereits z. B. einen Nachhaltigkeits- oder CSR-Bericht veröffentlichen, EMAS-zertifiziert sind oder eine Klimaschutzvereinbarung unterzeichnet haben, liegen viele Werte und Fakten möglicherweise bereits vor und es kann bei der Erklärung auf Passagen aus den Berichten verwiesen werden. Sind die zu berichtenden Zahlen und Informationen jedoch noch nicht vorhanden, müssen sie zunächst definiert und aufbereitet werden. Der unternehmensspezifischen Beschreibung der einzelnen DNK-Kriterien sollten daher eine gute Planung und die Klärung von Zuständigkeiten vorausgehen.

Die meisten Wohnungsunternehmen fertigten die erste Entsprechenserklärung in ein bis drei Wochen an. Dieser Zeitaufwand verringert sich im Allgemeinen bei jedem weiteren Bericht, da das Datengerüst, das beim ersten Durchlauf erst aufgebaut werden muss, später lediglich fortgeschrieben wird. Auch die Einarbeitungszeit entfällt, wenn die gleichen Teams bzw. Verantwortlichen die Erstellung des neuen Berichts übernehmen.

Ein wenig mehr Zeit wird dann veranschlagt, wenn während der Aktualisierung der DNK-Entsprechenserklärung auch eine Überprüfung der Geschäftsprozesse und Nachhaltigkeitsstrategie angestrebt wird. Eventuell kommen dabei viele Punkte nochmals auf den Prüfstand, bevor man zu abschließenden Formulierungen gelangt. Die Ausarbeitung der DNK-Kriterien führt nicht selten dazu, dass Prozesse im Unternehmen erst an-

WAS IST EINE DNK-ENTSPRECHENSERKLÄRUNG?

In einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex berichtet das Unternehmen, wie es den Kodex-kriterien entspricht (comply), oder erklärt plausibel, warum es ein Kriterium ggf. nicht berichtet (explain).

Hierfür steht den Unternehmen der Service der DNK-Datenbank des RNE auf www.nachhaltigkeitskodex.eu zur Verfügung.

gestoßen werden. Während der Zusammenarbeit werden Potenziale, aber auch Nachholbedarfe aufgezeigt und es wird deutlich, dass manche Geschäftsprozesse einmal detailliert unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten analysiert werden sollten (siehe z. B. DW 4/2016, S. 34).

Fazit

Neben einer nachhaltigen Geschäftsstrategie sollten Wohnungsunternehmen das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung nicht vernachlässigen. Die branchenspezifische Ergänzung des DNK ist ein Instrument, das hilft, die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit transparent darzustellen und zu berichten. Sie bietet zudem auch eine Orientierung hin zum Nachhaltigkeitsmanagement. Für Fragen zur Umsetzung im Wohnungsunternehmen stehen Ihnen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften beratend zur Verfügung. ■

¹ Die branchenspezifische Ergänzung für die Wohnungswirtschaft finden Sie unter bit.ly/WoWi_DNK



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

Wohnungen für den Neuanfang – gibt es genug Angebote?

Die Not der Frauen in Not

Es ist ein schwieriges Thema – häusliche Gewalt gegen Frauen. Jede vierte Frau in Deutschland erleidet mindestens einmal in ihrem Leben Gewalt durch einen (Ex-)Partner, recherchiert die Berliner Initiative gegen Gewalt an Frauen (BIG). Häufig genug können die Frauen zusammen mit ihren Kindern nach erster Stabilisierung und Beratung nicht mehr in ihre alte Wohnung zurückkehren. Was also tun?



Karin Krentz
freie Journalistin
Berlin

„In Deutschland gibt es ein dichtes, ausdifferenziertes Netz an Unterstützungseinrichtungen für gewaltbetroffene Frauen und ihre Kinder. Dennoch finden nicht alle Betroffenen die Unterstützung, die sie brauchen“, sagte 2013 die damalige Bundesfamilienministerin Kristina Schröder bei der Vorstellung des ersten (und bisher einzigen) Berichts zur Situation. Dieses Gutachten ist eine erstmalige umfassende Bestandsaufnahme des gesamten Hilfesystems bei Gewalt gegen Frauen. Diese ergibt für Deutschland mehr als 350 Frauenhäuser und mehr als 40 Schutzwohnungen mit mehr als 6.000 Plätzen, die jährlich etwa 15.000

bis 17.000 Frauen mit ihren Kindern – d. h. etwa 30.000 bis 34.000 Menschen – Schutz und Beratung bieten.

Hingegen gibt der Alltag Frau Schröder recht. Ihr Appell an Länder und Kommunen: Versorgungslücken abbauen und Angebote entwickeln. Ebenso steht das bundesweite Hilfetelefon bei Gewalt gegen Frauen – eine Einrichtung der Bundesregierung – erst seit Anfang 2013 zur Verfügung. Stets führt die Flucht vor häuslicher Gewalt in den Schutz eines Frauenhauses, doch nur für eine bestimmte Zeit.

NeuRaum in Berlin

Nach dem Frauenhaus zurück ins Leben finden: Dabei hilft „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“, ein Projekt des Caritasverbands für das Erzbistum Berlin, das die Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen finanziert und die Deutsche Wohnen AG als zentraler Partner unterstützt.

Im Jahr 2014 wurden in Berlin 15.254 Fälle häuslicher Gewalt bei der Polizei registriert, 909 Frauen mit 872 Kindern haben Schutz und Hilfe in einem der sechs Berliner Frauenhäuser in Anspruch genommen. Nun stellt im Jahr 2015 der Senat Hilfeeangebote für 6,8 Mio. € zur Verfügung, in den Jahren 2016 und 2017 sind es jeweils 7,4 Mio. €. „Berlin ist seit Jahren bundesweit an der Spitze, was den Kampf gegen häusliche Gewalt angeht. Mit NeuRaum ergänzen wir unsere Hilfsangebote und entlasten gleichzeitig die Frauenhäuser für akute Notfälle. Ich freue mich besonders, dass dieses Engagement auch von der Wirtschaft anerkannt und unterstützt wird. Die Deutsche Wohnen gibt Frauen, die Opfer von Gewalt wurden, ein knappes Gut: Wohnungen. Dafür bin ich dankbar, denn hier übernimmt ein großes, börsennotiertes Unternehmen aus Berlin soziale Verantwortung“, so Frauensenatorin Dilek Kolat.

Caritas und Deutsche Wohnen in Verantwortung

Die Caritas baut seit Juli 2015 das Wohnprojekt „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“ für Frauen und Kinder aus allen sechs Berliner Frauenhäusern auf. Insbesondere Frauen, die schon länger in Frauenhäusern leben, sollen über das Projekt wieder eigene Wohnungen beziehen. Häufig haben sie es schwer, eigenständig Wohnungen anzumieten, und müssen sich länger als notwendig in Notunterkünften aufhalten. Darum mietet die Caritas Trägerwohnungen an und überlässt sie den Frauen per Nutzungsvertrag. Perspektivisch sollen diese dann in den Mietvertrag eintreten.

Ein Partner ist nun das Immobilienunternehmen Deutsche Wohnen AG. „Als Berliner Unternehmen legen wir Wert darauf, unsere gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen. Wir nutzen unsere Kompetenz und unseren Wohnungsbestand für

Das Gebäude, in dem Frauen wohnen, die vor Gewalt ihrer Familien oder Partner geflohen sind, wird aus Sicherheitsgründen nicht gezeigt. Im Bild: Typische Wohngebäude mit Wohnungen, wie sie z. B. die Deutsche Wohnen der Caritas für das Projekt NeuRaum anbietet





Gute Projekte brauchen starke Partner - v. l.: die Sozialarbeiterinnen des Berliner Caritasverbands Ilon Fehring und Ina van Leyen, die Senatorin für Arbeit, Integration und Frauen des Landes Berlin Dilek Kolat, der Leiter der Region Berlin des Caritasverband für das Erzbistum Berlin e. V. Rolf Göpel und die Generalbevollmächtigte der Deutsche Wohnen AG Dr. Kathrin Wolff

Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt wie eben diese Frauen aus Gewaltsituationen, denen wir Wohnungen zur Verfügung stellen“, so Kathrin Wolff, Generalbevollmächtigte der Deutsche Wohnen. Das Unternehmen hat für NeuRaum in einem ersten Schritt sechs Wohnungen zur Verfügung gestellt, in diesem Jahr werden acht weitere folgen. NeuRaum möchte 2016 insgesamt 22 Wohnungen für Frauen, die die Frauenhäuser verlassen müssen, bereitstellen. Weitere sollen perspektivisch folgen. Über 30 Frauen und Kindern wird damit die Rückkehr in ein eigenständiges Leben erleichtert. Die Miete wird für die Bewohnerinnen gemindert, und die Caritas zahlt die Nebenkosten – eine große Erleichterung für das schmale Budget der Frauen. Damit, so Stefanie Steinfurth von der Regionalleitung Berlin der Deutschen Wohnen Immobilien Management GmbH, werden gleich zwei sozial ausgerichtete Projekte der GSW nach deren Übernahme 2013 fortgeführt. Auch sei der Konzern sich seiner Verantwortung als größter Wohnimmobilienbesitzer mit 100.000 Wohnungen in der Millionenstadt Berlin bewusst. Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich die Deutsche Wohnen auch in einer Kooperation mit Hestia e.V., einem Verein zur Hilfe von Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt geworden sind. In enger Abstimmung mit Hestia stellt die Deutsche Wohnen regelmäßig geeigneten Wohnraum zur Verfügung und unterstützt damit die Frauen auf ihrem Weg in ein selbstbestimmtes Leben. Berlin verfügt über ein gut aufgestelltes, differenziertes und aufeinander abgestimmtes Hilfesystem für Frauen, die unter häuslicher Gewalt leiden. Sechs Frauenhäuser, 40 Zufluchtwohnungen, fünf Interventions- und Fachberatungsstellen sowie die BIG-Hotline rund um die Uhr auch an Sonn- und Feiertagen. Ein erster und überaus wichtiger Anlaufpunkt für Frauen, die unter physischer oder

psychischer Gewalt leiden, ist auch der Verein Hestia e. V., der aus Mitteln der Senatsverwaltung für Frauen unterstützt wird und sich zum Teil auch aus Spenden finanziert. 60 Frauen und Kinder können Zuflucht im Frauenhaus finden, die Adresse ist anonym. Frauen mit und ohne Kinder, unabhängig von ihrem Alter, sozialen Status, Bildungsstand, kulturellem Hintergrund, religiöser Zugehörigkeit und Lebensweise werden aufgenommen. Sprechen darüber will Hestia nicht. Der Caritasverband Erzbistum Berlin e. V., sozusagen die tragende Säule des NeuRaum-Projekts, versteht es, unterschiedliche Akteure einzubinden. Caritas vermittelt Frauen aus Berliner Frauenhäusern, bei denen keine akute häusliche Gewalt mehr vorliegt und deren Beratungsprozess im Frauenhaus weitestgehend abgeschlossen ist, in eine Trägerwohnung, soweit möglich. So werden sie weiterhin informiert, beraten und begleitet und bei der Anmietung eigenen Wohnraums unterstützt. Und hier schließt sich der Kreis. „Wir freuen uns sehr, dass NeuRaum Unterstützung von Seiten des Senats und der Deutsche Wohnen erhält. Eine eigene Wohnung und Beratung nach dem Frauenhaus ist für viele allein stehende Frauen und ihre Kinder essenziell. Oft haben sie neben Gewalterfahrungen andere Probleme, zum Beispiel Schulden, Arbeitslosigkeit und fehlende soziale Kontakte. NeuRaum unterstützt sie mit sozialpädagogischen Fachkräften dabei, diese Probleme zu lösen und in ein eigenständiges Leben zurückzufinden“, sagt Gabriele Kriegs, Leiterin des Caritas-Projekts NeuRaum.

Vivendia-Wohnen für Frauen

Ebenso engagiert sich die Lawaetz Stiftung Hamburg mit ihrer Lawaetz Service GmbH für in Not geratene Menschen, Motto: Weil aller Anfang wohnen ist. Wohnen aber in einem Frauenhaus,

so die Lawaetz-Mitarbeiter auch, kann nur eine vorübergehende Lösung sein. Die Arbeit der Lawaetz-Gruppe steht in der Tradition ihres Namensgebers Johann Daniel Lawaetz (1750-1826). Der Leitgedanke des sozial engagierten Altonaer Fabrikanten galt der „Hilfe zur Selbsthilfe“. So richtet sich das Projekt „Vivendia“ insbesondere an Frauen mit Kindern, die in Frauenhäusern in Hamburg oder Schleswig-Holstein Zuflucht gefunden haben. Aufgrund des engen Hamburger Wohnungsmarkts müssen die Frauen oft länger im Frauenhaus verweilen, als es für sie notwendig ist. Seit Oktober 2014 nun hilft Vivendia den Frauen bei der Wohnungssuche und der Integration in das neue Wohnumfeld, unterstützt von der Hamburger Sozialbehörde.

Das Projekt Vivendia geht noch weiter als das NeuRaum-Konzept. Es hält attraktive Angebote für Vermieter bereit wie Absicherungsverträge, die zusätzliche finanzielle Sicherheit für Vermieter bieten. Frauen aus Frauenhäusern sind auch eine Zielgruppe der Förderrichtlinie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Bei der Umsetzung des Programms „Ankauf von Belegungsbindungen“ im Rahmen dieser Förderrichtlinie hilft ebenfalls Vivendia mit ihrem Know-how ebenso wie bei Fragen zum Mietverhältnis.

Die Not der Frauen in Not impliziert auch einen besonderen verantwortungsvollen Umgang mit ihrem Problem. Die Öffentlichkeit wird zwar nicht gemieden, aber auch nicht sehr gesucht, zu achten sind die Schutzbedürftigkeit und Verwundbarkeit der Frauen und Kinder, die oft nach Jahren noch groß sind. Denn Anonymität bietet auch Schutz.

Zur Nachahmung empfohlen

Die Beispiele zeigen, wie notwendig und sinnvoll das Engagement von Trägern und Wohnungsunternehmen ist – auch wenn es keine Projekte sind, mit denen man sich regelmäßig in den lokalen Medien fotografieren lassen kann. Diese und andere Projekte haben Unterstützung verdient – und sind zur Nachahmung nur zu empfehlen! ■

Kooperation mit Schülerfirma in Mönchengladbach

Kreisbau engagiert sich für junge Menschen

Das kommunale Mönchengladbacher Wohnungsunternehmen Kreisbau AG kooperiert seit über 20 Jahren mit weiterführenden Schulen in der Stadt. Seit drei Jahren wird eine Schülerfirma, die in einem Projektkurs des Franz-Meyers-Gymnasiums realisiert wird, im Rahmen der Kooperation unterstützt.

(HD) Das Engagement der Kreisbau für Schüler begann als lockere Zusammenarbeit mit einer Hauptschule. Gemeinsam setzten Schule und Wohnungsunternehmen ein Entwicklungshilfeprojekt um. Anschließend besiegelten die Part-

ner ihre Kooperation vertraglich. Es handelte sich um die erste vertraglich vereinbarte Kooperation zwischen einer Schule und einem Unternehmen in Mönchengladbach. Die Hauptschule wurde jedoch geschlossen, da die Schülerzahlen in Mönchen-

gladbach insgesamt zurückgingen und weil die Anzahl der Hauptschulen zugunsten neuer Gesamtschulplätze reduziert wurde.

Kooperation mit dem örtlichen Gymnasium

Die Kreisbau suchte nach einer Möglichkeit, auch weiterhin im Stadtteil Giesenkirchen junge Menschen zu unterstützen. Da sich die Schule nur wenige hundert Meter vom Sitz der Kreisbau entfernt befindet, fiel die Entscheidung, einen Kooperationsvertrag mit dem Franz-Meyers-Gymnasium abzuschließen. Ein weiterer Anknüpfungspunkt ergab sich durch die Tatsache, dass der Sohn von Kreisbau-Vorstand Hans-Jürgen Meisen als Lehrer an dem Gymnasium tätig ist.

Seit 2010 stellt das Wohnungsunternehmen jährlich zwei Praktikumsplätze für Schüler des Gymnasiums zur Verfügung, führt einen speziellen Berufsinformationstag für die Schule durch, zeichnet besondere Leistungen im Fach Sozialwissenschaften mit Sachpreisen aus und arbeitet mit dem Fach Kunst z. B. bei der Gestaltung von Fassaden oder Garagenhöfen zusammen. Die jüngste Form der Zusammenarbeit ist die Unterstützung der Schülerfirma Art-i-s des Franz-Meyers-Gymnasiums.

Umsetzung der Geschäftsidee

Die Schülerfirma Art-i-s wurde im Rahmen des Projektkurses „Wirtschaft live“ von neun Schülern im Alter von 16 bis 18 Jahren gegründet. Der Firmenname ist die Abkürzung für „Art in School“ - und beschreibt das Geschäftsmodell der Schüler: Professionelle Aufnahmen von überwiegend im Kunstunterricht entstandenen Kunstwerken der Schüler werden als hochwertige Nachdrucke auf unterschiedlichen Materialien angeboten. So sind z. B. Nachdrucke als Poster, auf Leinwand, auf Hartschaumplatte, hinter Plexiglas und auf Alu-Dibond erhältlich.



Die Kreisbau gestaltet pro Schuljahr sechs bis acht Unterrichtsstunden



Die Schüler präsentieren Kreisbau-Vorstand Hans-Jürgen Meisen (hinten rechts) eines der zum Nachdruck angebotenen Werke



Die Unterrichtsstunden werden teilweise im Firmensitz der Kreisbau durchgeführt


Die Schülerfirma wird im Rahmen der Junior-Programme vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln gefördert. Im Oktober 2015 bekam der Projektkurs die Gründungsurkunde sowie die Anteilsscheine vom Institut der deutschen Wirtschaft zugestellt.

Die jungen Unternehmer mussten dann die Anteilsscheine zu jeweils 10 € verkaufen, um das nötige Startkapital zu sammeln. Im Januar 2016 erfolgte die erste Hauptversammlung mit den Art-i-s-Aktionären, zu denen neben Lehrkräften auch Vertreter der Mönchengladbacher Wirtschaft

gehören. Die ersten Nachdrucke waren bereits 2015 in der Adventszeit auf der Homepage der Schülerfirma angeboten worden.

Einführung in wirtschaftliche Themen

Pro Schuljahr führt die Kreisbau zudem sechs bis acht Unterrichtsstunden durch, die entweder in der Schule oder in den Räumlichkeiten des Wohnungsunternehmens stattfinden. Wechselnde Referenten aus Vorstand, Rechnungswesen und Marketing der Kreisbau führen die Schüler an wirtschaftliche Themen heran, die relevant sind, um erfolgreich eine eigene Firma betreiben zu können. Die Kreisbau gibt den Schülern außerdem Hinweise, wie eine Hauptversammlung abläuft, und liefert Einschätzungen zu verschiedenen Geschäftsmodellen. Und natürlich stehen die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens den Jungunternehmern auch per E-Mail für Fragen zur Verfügung. ■

 Weitere Informationen: www.kreisbau-ag.de

Interview mit Hans-Jürgen Meisen

„Wohnwünsche kennenlernen, Kontakte zu Nachwuchskräften knüpfen“

Die Zusammenarbeit mit der Schülerfirma ist keine Einbahnstraße. Sie hat für beide Seiten Vorteile. Wie das Wohnungsunternehmen die Firma unterstützt und welche Potenziale es in der Kooperation sieht, erklärt Kreisbau-Vorstand Hans-Jürgen Meisen.

Die Kooperation bedeutet für Sie einen hohen zeitlichen Einsatz. Lohnt sich das denn auch für die Kreisbau AG?

Ganz gewiss. Zum einen bekommen wir im Gespräch mit den Schülern Erkenntnisse über neue Wohnwünsche, die unsere Planungen für die Zukunft beeinflussen. Zum anderen müssen wir ja auch an unseren Berufsnachwuchs denken. In den vergangenen Jahren hat die Kontaktpflege mit Schulen für uns schon mehrfach Früchte getragen. In diesem Sommer beginnt z. B. ein Abiturient des diesjährigen Jahrgangs seine Ausbildung bei uns. Ein schöner Zusatznutzen für uns ist es außerdem, dass die Ersthelfer des Schulsanitätsdienstes unsere Mitarbeiter regelmäßig fortbilden und unterstützen.

Für ein Wohnungsunternehmen ist die Arbeit mit einer großen Schülergruppe nicht der übliche Betriebsalltag und die Strukturen in einer Schule sind ja sicherlich auch ganz anders als in Ihrem Unternehmen. Gab es da Befürchtungen?

Als wir vor 20 Jahren mit der Zusammenarbeit begonnen haben, haben wir uns sehr intensiv mit den Erwartungen beider Kooperationspartner auseinandergesetzt. Wir hatten Sorge, dass gegenseitige Verpflichtungen nicht eingehalten werden könnten, darum bestand zunächst eine gewisse Zurückhaltung, eine Zusammenarbeit vertraglich zu vereinbaren. Eine vertragliche Vereinbarung gibt beiden Seiten Verbindlichkeit und dokumentiert das Engagement des Unternehmens und die

Arbeit der Schule im Bereich Berufsorientierung. Mittlerweile besteht bei einigen Projekten sogar eine gewisse Routine.

Würden Sie ein solches Engagement zukünftig wiederholen?

Jederzeit. Ich hoffe auch, dass es seitens der Schule eine Fortsetzung gibt. Das hängt mit unserem eigenen Nutzen dieser Kooperation zusammen, aber auch damit, dass wir auch weiterhin einen Beitrag dazu leisten möchten, junge Menschen auf den Beruf vorzubereiten.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellten Schüler der Schülerfirma.



DW STELLENMARKT

ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 8/2016 ist am **8. Juli 2016**.

Ansprechpartner: Oliver Cekys

Tel. 0931 2791-731

stellenmarkt@haufe.de

www.stellenmarkt.haufe.de

HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter
Wohnungswirtschaft



Zum 01.07.2017 ist die

Leitung des Gebäudemanagements

neu zu besetzen.

Wir erwarten u. a. ein abgeschlossenes 5-jähriges Hochschulstudium im bautechnischen Bereich (Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen), fundierte Kenntnisse der kommunalen Immobilienwirtschaft sowie im bautechnischen, planungsrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Bereich.

Bewerbungen von Frauen sind besonders erwünscht. Schwer behinderte Menschen werden bei gleicher fachlicher und persönlicher Eignung bevorzugt berücksichtigt. Grundsätzlich ist die Besetzung der Stelle in Teilzeit möglich.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Beigeordneter Bernhard Hartmann unter der Telefonnummer 05251 88-1210 gern zur Verfügung.

Die ausführliche Stellenausschreibung finden Sie unter: www.paderborn.de/stellen; Bewerbungsfrist ist der 15.07.2016.



Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG,
Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9
D-97076 Würzburg

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

www.stellenmarkt.haufe.de



HAUFE.

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



Die degewo AG ist mit 1.100 Mitarbeitern/-innen und einem Bestand von 75.000 Wohn- und 1.500 Gewerbeeinheiten das größte öffentliche Wohnungsunternehmen in Berlin. Die wachsende Stadt, die Auswirkungen des demographischen Wandels und die Flüchtlingsthematik bestimmen aktuell und perspektivisch unsere Geschäftstätigkeiten. Unser Anspruch ist es, den Beweis anzutreten, dass sich Wirtschaftlichkeit und unser sozial- und gesellschafts-

politischer Auftrag nicht ausschließen. Wir stehen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und sozialverträgliche Quartiersentwicklung. Weitere Informationen finden Sie unter unserer Website www.degewo.de. Zur Fortsetzung unseres erfolgreich eingeschlagenen Weges suchen wir eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit für die Position

Vorstand Operations (m|w)

berlinbaut



Sie verantworten in kollegialer Zusammenarbeit mit Ihrem Vorstandskollegen und in kooperativer Interaktion mit dem Aufsichtsrat eine wirtschaftliche und wertorientierte Unternehmensführung. Sie sind für das gesamte operative Geschäft und die Dienstleistungsgesellschaften verantwortlich. Der Neubau von Wohnungen im Kontext der wohnungspolitischen Zielsetzungen und -vorgaben unseres Aktionärs (Land Berlin) wird im Mittelpunkt Ihrer künftigen Managementaufgabe stehen. Neben Ihrer Fachkompetenz in Fragen der wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklung, der Steuerung von Investitionsmaßnahmen und der Bestandsbewirtschaftung ist uns Ihr teamorientiertes Führungsverständnis wichtig, das von Sozialkompetenz, offener Kommunikation und Glaubwürdigkeit gekennzeichnet ist. Sie überzeugen Ihre Ansprechpartner/-innen durch Ihr konsequentes, gradliniges Auftreten, Ihren unternehmerischen Gestaltungswillen sowie Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick.

Wenn Sie über ein entsprechendes Kompetenzprofil und den notwendigen Erfahrungshorizont verfügen und sich von dieser anspruchsvollen Managementaufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Da Frauen in herausgehobenen Führungsfunktionen in den Einrichtungen des Landes Berlin unterrepräsentiert sind, streben wir an, den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen. Deshalb sind Bewerbungen von Frauen ausdrücklich erwünscht. Schwerbehinderte Menschen sind bei gleicher Eignung nach Maß-

gaben des § 2 SGB IX bevorzugt zu berücksichtigen. Bewerbungen von Menschen mit Migrationshintergrund, die die Einstellungs Voraussetzungen erfüllen, sind ausdrücklich erwünscht.

Für erste Informationen stehen Ihnen unsere Berater Herr Gerd Freiwerth unter der Rufnummer 030/880199-15 und Herr Jürgen Seuthe unter der Rufnummer 030/880199-20 sowie Frau Rebecca Foth unter der Rufnummer 030/880199-28 gern zur Verfügung. Diskretion und Vertraulichkeit sichern wir selbstverständlich zu.

Registrieren Sie sich bitte über das Kienbaum ExecutiveGateway <https://executivegateway.kienbaum.com> oder senden Sie Ihre Unterlagen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien, Angabe des Gehaltswunsches/Eintrittstermins) unter der Kennziffer 0816323 per E-Mail an annett.kuenstler@kienbaum.de.

Kienbaum Berlin GmbH – Executive Consultants
Potsdamer Platz 8 | 10117 Berlin
www.kienbaum.de

Kienbaum 
Excellence in People & Organization

Wir sind eine namhafte Wohnungsbaugesellschaft / Tochtergesellschaft einer Kommune in Sachsen-Anhalt mit ca. 2.300 eigenen und verwalteten Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und sonstigen Immobilien. Das Unternehmen hat sich mit seinen insgesamt 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seit der Gründung wirtschaftlich erfolgreich entwickelt. Unsere Aufgabenschwerpunkte liegen in der sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung unserer Kunden, sowie in der Instandhaltung, Modernisierung und der kundenorientierten Weiterentwicklung unserer Bestände, auch durch Wohnungsneubau.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. Januar 2017 eine verantwortungsvolle und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Geschäftsführerin / Geschäftsführer

Ihnen obliegt als Geschäftsführer/in die strategische und operative Leitung der Gesellschaft. Dabei haben Sie neben den Mieterinteressen auch den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft sicherzustellen sowie für die betreffende Kommune städtebauliche Lösungen zu entwickeln. Schwerpunkt ist die qualitätsbewusste Bestands- und Quartiersentwicklung mit integrierter Freiraum- und Grünplanung unter Beachtung der demografischen Entwicklung der Stadt. In enger Zusammenarbeit mit dem kommunalen Gesellschafter soll die weitere Zukunft des Unternehmens eingebettet in die städtische Entwicklung gestaltet werden.

Um diese verantwortungsvolle Aufgabe erfolgreich auszuüben erwarten wir ein abgeschlossenes Studium der Ingenieurwissenschaften und eine mehrjährige Verwaltungserfahrung in einer Leitungsfunktion. Sie zeichnen sich durch gutes Urteilsvermögen, die Fähigkeit zur logischen, systematischen Arbeit und zur Entscheidungsfindung aus. Eigeninitiative, ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein, strategisches Denken und Aufgeschlossenheit gegenüber neuen Herausforderungen sowie Kreativität und Sinn für Ästhetik runden ihr Profil ab. Sie besitzen Urteilsfähigkeit hinsichtlich gestalterischer, funktionaler und konstruktiver Belange des Städtebaus und der Architektur. Leitungserfahrung bei der Führung eines Teams von motivierten und engagierten Mitarbeitern setzen wir voraus. Der Bedeutung der ausgeschriebenen Position entsprechend erwarten wir, dass der/die künftige Stelleninhaber/in seinen/ihren Wohnsitz am Standort des Unternehmens nimmt. Wir bieten Ihnen eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit, idealerweise ab dem 4. Quartal 2016. Frauen werden ausdrücklich aufgefordert, sich auf die ausgeschriebene Stelle zu bewerben. Schwerbehinderte werden bei gleicher fachlicher und persönlicher Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Bitte bewerben Sie sich unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und unter Kennzeichnung des Umschlags mit „Stellenausschreibung Geschäftsführer/in“ unter Chiffre-Nr. **1.000.789**. Annahmeschluss für die Bewerbungen ist der **15.07.2016** (Posteingang). Gegebenenfalls entstehende Kosten für Bewerbung und Vorstellungsgespräch werden nicht erstattet. Für die Rücksendung der Bewerbungsunterlagen legen Sie bitte einen adressierten und ausreichend frankierten Rückumschlag bei. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Für weitere Rückfragen und Informationen steht Ihnen der Geschäftsführer unter der Tel. Nr. 0170-45 06 244 zur Verfügung. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an folgende Adresse: Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg oder an: stellenmarkt.chiffre@haufe.de.

HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Zielgruppe **Immobilien**

Leiter/in Facility Management
bauverein AG, Darmstadt
Job-ID 003694476

Technischer Prokurist (m/w)
GWG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG, Kreis Viersen
Job-ID 003591930

Leitung Gebäudemanagement (m/w)
Gebäudemanagement Paderborn, Paderborn
Job-ID 003689250

Vorstand Operations (m/w)
degewo AG, Berlin
Job-ID 003661559

Geschäftsführerin/Geschäftsführer
Chiffre, Sachsen-Anhalt
Job-ID 003710585

Projektingenieur (m/w)
Versorgungstechnik, Energie- und Verfahrenstechnik, Elektrotechnik
Plan B - Beratende Ingenieure GmbH, Berlin, Frankfurt am Main und München
Job-ID 003754830

Abteilungsleiter/in
Wohnungswirtschaft
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G. (BWG), Halle (Saale)
Job-ID 003693534

Leiter/in Finanz- und Rechnungswesen
GWB »Elstertal« mbH, Gera
Job-ID 003613629

Geschäftsführerin/Geschäftsführer
Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH, Uelzen
Job-ID 003608851

Bereichsleiter (m/w) Technik und Projektentwicklung
GBW Gruppe, Süddeutschland
Job-ID 003591904

Geschäftsführer (m/w)
Dr. Heimeier & Partner, Management- und Personalberatung GmbH, Nordrhein-Westfalen
Job-ID 003739428

Ingenieur/in im Fachbereich Planung
Stadt Wermelskirchen, Wermelskirchen
Job-ID 003753585

Geschäftsführer (m/w)
artec Personalberatung GmbH, Region Stuttgart
Job-ID 003738905

Job-Linknummer 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 Stellenausschreibung aufgeben?

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

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

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG

DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G. (BWG) ist ein modernes Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft und betreut im Stadtgebiet Halle (Saale) und in Merseburg-Nord rund 5.000 eigene Wohnungen. Unsere langjährige Firmenpolitik liegt in der Verknüpfung eines attraktiven Immobilienportfolios mit den wachsenden sozialen Angeboten für die Mitglieder der Genossenschaft.

Wir suchen spätestens zum 01.12.2016 eine/n

Abteilungsleiter/in Wohnungswirtschaft.

In dieser Funktion zeichnen Sie für die fachliche und organisatorische Leitung der Abteilung Wohnungswirtschaft mit ihren regionalen Teams, den wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen sowie dem zentralen Mitgliederwesen verantwortlich. Sie übernehmen die gesamtheitliche, strategische und strukturierte Leitung der Abteilung und die operative Verantwortung für die komplexen Themengebiete und führen die Teams zu einer wertschätzenden und lösungsorientierten Mitgliederbetreuung in enger, fachlicher Zusammenarbeit mit dem kaufmännischen Bereich, dem Bereich Technik und dem Sozialmanagement. Sie verfügen über eine wohnungswirtschaftliche Ausbildung und vorzugsweise über einen erfolgreichen Abschluss eines Studiums der Immobilienwirtschaft oder einer vergleichbaren Zusatzqualifikation. Sie haben mehrjährige Berufserfahrungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, idealerweise in einem genossenschaftlichen Unternehmen und sind sicher im Umgang mit dem Genossenschaftsgesetz, haben vertiefte Kenntnisse im Grundstücks- und Immobilienrecht und sind sicher im Umgang mit Miet- und Vertragsrecht. Ihr Profil wird abgerundet durch einen engen Bezug zur sozial orientierten Wohnungswirtschaft, eine systematische und analytische Denkweise, der sicheren Anwendung wohnungswirtschaftlicher EDV-Programme und MS-Office Anwendungen.

Sie sind freundlich, aufgeschlossen, verbindlich und verfügen über ein sicheres Auftreten sowie über das notwendige Dienstleistungsverständnis, die Kommunikationskompetenz und das Verhandlungsgeschick im Umgang mit den Mitgliedern und Geschäftspartnern unserer Genossenschaft. Wir freuen uns auf eine durchsetzungsfähige, freundliche und zuverlässige Persönlichkeit, die mit viel Engagement und Kommunikationskompetenz sowohl das operative Tagesgeschäft sicher realisiert, als auch den Vorstand bei der Bewältigung der zukunftsorientierten Themen genossenschaftlichen Wohnens kreativ unterstützt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen und Gehaltsvorstellungen bis zum **01.08.2016**, vorzugsweise per E-Mail an personal@hallebwg.de.

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e. G. (BWG)
Vorstand
Johann-Sebastian-Bach-Straße 23
06124 Halle (Saale)



BAUGENOSSENSCHAFT FEUERBACH-WEILIMDORF eG

Gut und sicher wohnen

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN  STUTTGART

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit ca. 870 Einheiten und rund 1.100 Mitgliedern. Der Wohnungsbestand befindet sich in den Stuttgarter Stadtbezirken Feuerbach und Weilimdorf.

Die Bestandsbewirtschaftung umfasst neben der aktiven Verwaltung und Vermietung die engagierte Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungsbestände. Der Neubau ist ebenso als ein weiterer Schwerpunkt vorgesehen. Die Genossenschaft hat eine solide Finanz- und Kapitalstruktur.

Die bisherige erfolgreiche Ausrichtung des Unternehmens soll weiter fortgesetzt werden. Geführt wird das Unternehmen durch das hauptamtliche Vorstandsmitglied sowie zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder. Durch das altersbedingte Ausscheiden des hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes suchen wir zum 01.01.2017 einen engagierten und verantwortungsvollen

hauptamtlichen / geschäftsführenden

VORSTAND (m/w)

Die zukünftige strategische Ausrichtung sowie die kaufmännische und technische Führung gehört zu den Kernaufgaben. Die soziale Kompetenz gegenüber Mitgliedern und Mitarbeitern wird ebenso erwartet wie die konstruktive Zusammenarbeit in den Gremien der Genossenschaft.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben besitzen Sie ein erfolgreich abgeschlossenes betriebs- oder immobilienwirtschaftliches Studium. Eine für die Position angemessene Berufserfahrung, bevorzugt in der Leitungsebene eines Wohnungs- oder Immobilienunternehmens, gerne auch aus der zweiten Linie, werden vorausgesetzt. Fundierte Kenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen werden erwartet. Ebenso ist bautechnisches Wissen sowie Verhandlungsgeschick und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern erforderlich. Die Unternehmensgröße erfordert, dass Sie auch in das aktive Tagesgeschäft mit eingebunden sind.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, beruflichen Werdegang, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte bis zum 20.07.2016 an unsere Aufsichtsratsvorsitzende:

Persönlich
Frau Ulrike Zich
Baugenossenschaft
Feuerbach-Weilimdorf eG
St.-Pöltener-Str. 38
70469 Stuttgart

Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG

St.-Pöltener-Straße 38 | 70469 Stuttgart
Telefon 0711 896531-10 | Fax 0711 896531-90
www.bgf-w.de

Gesamtverantwortliche Leitung eines Immobilienunternehmens

Unser Auftraggeber ist ein kommunales Wohnungsunternehmen in der Region Stuttgart. Mit über 4.000 eigenen Wohnobjekten und rund 2.000 fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeobjekten ist das Unternehmen lokaler Marktführer.

Zum Kerngeschäft gehören die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnbestandes. Dazu kommen der Wohnungsbau für den eigenen Bestand, das Bauträgergeschäft, die Wohnungseigentumsverwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien für Dritte. Das Unternehmen beschäftigt rund 100 MitarbeiterInnen. Davon sind rund 60 MitarbeiterInnen im Bereich Facility Management tätig.

Das kommunale Immobilienunternehmen ist solide aufgestellt und verantwortet sich gegenüber Gemeinderat und Stadtverwaltung als Eigentümervertreter. Durch eine ausgewogene und sozialverträgliche Belegung der Wohnquartiere wird das Unternehmen neben seiner wirtschaftlichen, auch seiner politischen Verantwortung gerecht. Im Rahmen einer Altersnachfolge suchen wir den alleinigen

Geschäftsführer (m/w)

In dieser hochinteressanten Position führen Sie das Unternehmen gesamtverantwortlich und berichten direkt an den Aufsichtsrat und Oberbürgermeister.

Ihre Aufgaben

- Strategische und operative Gesamtverantwortung als alleiniger Geschäftsführer
- Verantwortung für kaufmännische und technische Bestandsentwicklung, die Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Wohnungsverwaltung für Dritte
- Langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Stärke des Unternehmens
- Erhalt und Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum im Stadtgebiet
- Führung, Motivation und Weiterentwicklung von über 100 MitarbeiterInnen
- Repräsentation des Unternehmens nach außen und dabei kompetenter und akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft

Ihr Profil

- Mehrjährige Berufs- und Führungsverantwortung, gepaart mit Kenntnissen im Management der Wohnungswirtschaft
- Hochschulstudium, kaufmännisch oder technisch mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt
- Umfassendes wirtschaftliches und technisches Verständnis sowie Kenntnisse der rechtlichen, steuerlichen und informationstechnischen Rahmenbedingungen
- Kommunalpolitisches Gespür
- Verhandlungsgeschick, Belastbarkeit, Teamorientierung und Entscheidungssicherheit
- Umzugsbereitschaft in die Region

Wenn Sie an dieser Aufgabenstellung mit Zukunftsperspektive interessiert sind, dann bitten wir Sie um Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Kennziffer S 2170416 zusammen mit Ihrer Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Eintrittstermin per E-Mail an die **artec Personalberatung GmbH**, Zettachring 2, 70567 Stuttgart, Telefon: 0711 - 9 45 42 - 200, E-Mail: bewerbung@artec-mc.de, Ansprechpartner Lukas Uetz.



Barcelona ▪ Mailand ▪ München ▪ Paris ▪ Stuttgart

Leiter Finanz- und Rechnungswesen (m/w)

Zur Verstärkung und Neuaufstellung des Bereichs Rechnungswesen und zur Unterstützung bei strategischen sowie kaufmännischen und finanztechnischen Projekten.

Kundendetails

Wir sind eines der großen kommunalen Wohnungsunternehmen mit Sitz im Ruhrgebiet und suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt in unbefristeter Anstellung einen Leiter Finanz- und Rechnungswesen (m/w).

Die Stellenbeschreibung

- Gewährleisten der Organisation und Funktion des betrieblichen Rechnungswesens
- Personalverantwortung für derzeit 9 Mitarbeiter
- Erstellung der Monats-, Quartals- und Jahresabschlüsse (HGB)
- Erfüllung aller sonstigen Reportingpflichten und Beantwortung von ad hoc Anfragen sowie eigenständige Analyse und Klärung bilanzieller Fragestellungen
- Bearbeitung regelmäßiger Aufgaben im steuerlichen Bereich
- Ansprechpartner für Banken, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
- Auslösung und Überwachung des Zahlungsverkehrs
- Sicherstellung effizienter und qualitätsgerechter Abläufe im gesamten Rechnungswesen sowie enge Zusammenarbeit mit dem Controlling

Ihr Profil

- Abschluss als Diplom Kauffrau/-mann oder Bilanzbuchhalter/-in oder Steuerberater/-in
- Langjährige Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen, idealerweise in leitender Funktion in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Bilanzsicherheit nach HGB und IFRS
- Umsetzung von Vorgaben der Geschäftsführung für die Zusammenarbeit mit Wirtschafts- und Betriebsprüfern, Steuerberatern
- Projekterfahrung im kaufmännischen und finanztechnischen Bereich
- Fundierte Erfahrung in der Personalführung
- Durchsetzungsfähigkeit
- Fundierte SAP-Erfahrung
- Effiziente und zielorientierte Arbeitsweise mit entsprechendem Willen zur Nachhaltigkeit

Unser Angebot

- Attraktives Gehaltspaket
- Sehr gutes Betriebsklima
- Anspruchsvolles Aufgabenspektrum

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und der Chiffre-Nr.: **1.000.787**.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte an folgende Adresse: Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg oder an: stellenmarkt.chiffre@haufe.de.

Wir sind eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit Standort in Marl, Hauptgesellschafter ist die Stadt Marl.



Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im Bereich der Bestandspflege unseres rd. 3.500 Wohnungen umfassenden Wohnungsbestands im Stadtgebiet der Stadt Marl.

Zum **01.10.2017** suchen wir im Rahmen der Altersnachfolge zur Unterstützung unseres Finanz- und Rechnungswesens eine/n

Mitarbeiter/-in (Teilzeit).

Ihr Aufgabengebiet

Zu Ihren Hauptaufgaben gehören folgende Tätigkeiten:

- Kontenabstimmung und Führung der Finanzbuchhaltungskosten
- Führung der Bau- und Darlehensbuchhaltung
- Erstellung der Umsatzsteuervoranmeldungen und Jahreserklärungen
- Führung einer Barkasse
- Verwaltung sämtlicher Versicherungsverträge unserer Gesellschaft
- Ermittlung steuerlicher Einheitswerte der Grundstücke unserer Gesellschaft und Verwaltung der zugehörigen Bescheide
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs und Überwachung der Bankkonten
- Bearbeitung des gesamten in den Tätigkeitsbereich fallenden Schriftverkehrs
- Verwaltung des gesamten Materialbedarfs der Büroausstattung

Daneben unterstützen Sie den Abteilungsleiter des Rechnungswesens bei der Vorbereitung und Erstellung des Jahresabschlusses.

Ihr Profil:

Sie verfügen über eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung idealerweise mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in oder über eine abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau sowie ergänzend über Grundkenntnisse der Rechnungslegung nach dem HGB. Eine mehrjährige Berufserfahrung im Finanz- u. Rechnungswesen wäre wünschenswert. Der Umgang mit Microsoft Office Produkten und branchenspezifischer ERP-Software (Aareon GES / Wodis Sigma) ist für Sie selbstverständlich.

Unser Angebot:

Sie erwartet eine sehr abwechslungsreiche Teilzeittätigkeit mit flexibler Arbeitszeit (25 Stunden vormittags) in einem jungen Team mit flachen Hierarchien, eine leistungsgerechte Vergütung mit zusätzlicher Altersversorgung in Anlehnung an den TVöD sowie soziale Zusatzleistungen. Die Stelle ist zunächst auf ein Jahr befristet, bei entsprechender Bewährung kann diese in ein unbefristetes Anstellungsverhältnis münden. Gerne sind wir Ihnen bei einem Ortswechsel sowie der Suche nach einer geeigneten Wohnung behilflich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte bis zum **30.09.2016** Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben zum Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung an die Geschäftsführung zu Händen Herrn Dipl. Ing. Christoph Thier.

Neue Marler Baugesellschaft mbH, Willy-Brandt-Allee 2, 45770 Marl

MIETRECHT

BGB §§ 1353 Abs. 1 BGB, 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB**Mitwirkung des in Scheidung befindlichen Ehepartners an einer einvernehmlichen Erklärung gegenüber dem Vermieter**

Der Anspruch auf Mitwirkung an der Mitteilung nach § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB kann schon während der Trennungszeit geltend gemacht werden.

OLG Hamm, Urteil vom 21.1.2016 - II-12 UF 170/15, 12 UF 170/15

Bedeutung für die Praxis

Der Anspruch auf Mitwirkung an der Mitteilung nach § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB folgt aus §§ 1353 Abs. 1 S. 2, 749 oder 723 BGB und kann nicht erst ab Rechtskraft der Scheidung, sondern schon während der Trennungszeit geltend gemacht werden. Aus dem Wesen der Ehe ergibt sich die - aus § 1353 Abs. 1 S. 2 BGB abzuleitende - Verpflichtung, die finanziellen Lasten des anderen Teils nach Möglichkeit zu mindern, soweit dies ohne Verletzung eigener Interessen möglich ist. Da § 1353 BGB sich auf die Wirkungen der Ehe im Allgemeinen bezieht, gilt die Verpflichtung nicht erst für die Zeit der rechtskräftigen Scheidung, sondern vor allem während bestehender Ehe. Ein Ehegatte, der im Einvernehmen mit dem ausgezogenen Ehegatten die Ehwohnung alleine nutzt, ist gegenüber dem anderen schon während der Trennungszeit verpflichtet, an der Entlassung aus dem gemeinsamen Mietverhältnis mitzuwirken. Dem Anspruch des Antragstellers steht nicht entgegen, dass die Antragsgegnerin der Ansicht ist, aus der Zeit des Zusammenlebens noch Ansprüche gegen den ausgezogenen Antragsteller zu haben. Da die Entlassung aus dem Mietverhältnis nur für die Zukunft wirkt, hat sie keinen Einfluss auf Ansprüche, die vorher entstanden sind. Dies gilt im Übrigen auch in Hinblick auf Ansprüche des Vermieters, dessen Sicherheiten, wie etwa eine Barkaution oder das Vermieterpfandrecht, hinsichtlich entstandener Forderungen fortbestehen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 546a, 578**Berechnung der Höhe der Nutzungsentschädigung**

Dem Vermieter steht als Nutzungsentschädigung bei einer Vorenthaltung der vermieteten Gewerberäume wahlweise neben dem Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Miete kein Anspruch auf Zahlung einer höheren angemessenen Miete zu.

OLG Celle, Urteil vom 10.3.2016, 2 U 128/15

Bedeutung für die Praxis

Die Bestimmung der zu zahlenden Nutzungsentschädigung anhand einer „ortsüblichen Miete“ unabhängig von Vergleichsobjekten sieht das

INHALT

MIETRECHT

- 85 BGB §§ 1353 Abs. 1 BGB, 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB
Mitwirkung des in Scheidung befindlichen Ehepartners an einer einvernehmlichen Erklärung gegenüber dem Vermieter
- 85 BGB §§ 546a, 578
Berechnung der Höhe der Nutzungsentschädigung



WEG-RECHT

- 86 WEG §§ 10 Abs. 6 und 7, 16 Abs. 2, 21 Abs. 1 und 7
Erwerb eines Grundstücks durch WEG
- 86 WEG §§ 14 Nr. 1, 16 Abs. 4, 21 ff. BGB §§ 670, 677, 683 Satz 1, 812 ff.
Eigenmächtige Instandsetzung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft
- 87 WEG §§ 15 Abs. 2, 46
Noch Miete oder schon Sondernutzung?
- 87 WEG § 12; GKG § 49a
Streitwert für Klage wegen Verwalterzustimmung zur Veräußerung
- 87 WEG §§ 16 Abs. 2, 27 Abs. 1 Nr. 4, 28 Abs. 2; BGB §§ 387 ff.
Aufrechnung gegen Hausgeldforderungen?
- 87 WEG §§ 14, 15, 22; BGB § 1004; ZPO § 265
Rückbau- bzw. Unterlassungsanspruch wegen Nutzung eines Kaminzugs

**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!

Gesetz in § 546 a Abs. 1 BGB gerade nicht vor, weshalb dieser Maßstab auch nicht zur Bemessung einer zu zahlenden Nutzungsentuschädigung herangezogen werden kann. Insofern kann die Nutzungsentuschädigung im Streitfall im Ausgangspunkt nicht anhand der Mieten für Büro- und Praxisräume ermittelt werden, nachdem der Sachverständige selbst ausgeführt hat, dass die Räumlichkeiten im gegenwärtigen Zustand gar nicht als Büro- und Praxisräume zu nutzen sind, was wegen der Größe des Raums und der fehlenden Fenster auch ohne Weiteres nachvollziehbar ist. Maßstab für die Bemessung der Nutzungsentuschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB ist nicht, welcher Mietzins nach erforderlichen Umbaumaßnahmen hätte erzielt werden können, sondern allein, welche Miete für die Mieträume in dem Zustand, in dem der Vermieter dem Mieter die Räume überlassen hatte, hätte erzielt werden können.

War das Mietobjekt indes nicht vermietbar, kann die Klägerin keine höhere Nutzungsentuschädigung als denjenigen Betrag verlangen, den der Beklagte nach dem Mietvertrag als Miete zu zahlen gehabt hätte. Der Senat verkennt nicht, dass der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH eine Erhöhung der Miete für Wohnraum auf die

ortsübliche Miete gemäß § 558 BGB auch dann für möglich hält, wenn es keine Vergleichsobjekte mit ähnlicher Ausstattung gibt. Dieser Umstand des Fehlens von Vergleichsobjekten soll nicht dazu führen, dass keine ortsübliche Miete ermittelt werden könnte und dem Vermieter eine Mieterhöhung dauerhaft verwehrt wäre. Diese Rechtsprechung trägt indes den wohnraummietrechtlichen Besonderheiten Rechnung.

Der Anspruch auf Mieterhöhung nach § 558 BGB stellt einen Ausgleich dafür dar, dass dem Vermieter aufgrund der durch die Kündigungsschutzregelungen des Wohnraummietrechts bewirkten langfristigen Bindung an den Mietvertrag eine Änderungskündigung zum Zwecke der Durchsetzung einer höheren Miete verwehrt ist. Dagegen verfolgt der Gesetzgeber mit § 546 a Abs. 1 BGB auch den Zweck, den Mieter davon abzuhalten, die Mietsache dem Vermieter deshalb weiter vorzuenthalten, weil er für vergleichbare Ersatzräume eine höhere Miete zahlen müsste. Diese Zielsetzung ist nicht berührt, wenn vergleichbare Räume nicht vorhanden sind.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 10 Abs. 6 und 7, 16 Abs. 2, 21 Abs. 1 und 7 Erwerb eines Grundstücks durch WEG

1. Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft beschließen. An der erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt es nur dann, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt.
2. Der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht jedenfalls dann in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentümersanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.
3. Die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks stellen einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG dar, dessen Verteilung die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit abweichend von dem gesetzlichen Kostenverteilungsmaßstab des § 16 Abs. 2 WEG regeln können.

BGH, Urteil vom 18.3.2016, V ZR 75/15

Bedeutung für die Praxis

Als Teil des Verwaltungsvermögens gemäß § 10 Abs. 7 WEG kann jetzt auch Immobilieneigentum erworben werden. Es genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Die Gemeinschaft kann z. B. Stellplätze oder ganze Wohnungen, die im Sondereigentum stehen, erwerben. Wird der entsprechende Beschluss bestandskräftig, wird kein Grundbuchamt etwa die fehlende Ordnungsmäßigkeit rügen dürfen. Nur im wohnungseigentumsrechtlichen Anfechtungsverfahren wird die Ordnungsmäßigkeit der Beschlussfassung abschließend geprüft. Der Verwalter kann auch per Beschluss ermächtigt werden, bei einer Zwangsversteigerung mitzubieten. Hierdurch wird es möglich, säumige Eigentümer schnell aus der Gemeinschaft zu bekommen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 16 Abs. 4, 21 ff. BGB §§ 670, 677, 683 Satz 1, 812 ff.

Eigenmächtige Instandsetzung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft

Setzt die Gemeinschaft (bzw. der Verwalter für die Gemeinschaft) im irrigen Glauben, es handele sich um Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum gegen den Willen des Sondereigentümers instand, so kann sie hierfür grundsätzlich keinen Bereicherungsausgleich verlangen. Wegen der Besonderheiten des Wohnungseigentümersrechts kommt ein Bereicherungsausgleich hierfür nur in Betracht, wenn die Maßnahme wohnungseigentumsrechtlich vor allem mit Blick auf § 14 Nr. 1 WEG zwingend geboten war, um einen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil der anderen Wohnungseigentümer zu verhindern.

LG München I, Urteil vom 1.2.2016, 1 S 12786/15

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung behandelt den reziproken Fall zum BGH-Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14, ZMR 2016, 210; dort ging es um die eigenmächtige Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum durch einen Sondereigentümer.

Im Fall des LG München I wurde dem Sondereigentümer eine Instandsetzungsmaßnahme quasi gegen sein Veto aufgedrängt. Wenn der Verband oder sein Verwalter sich nicht auf Maßnahmen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum beschränken, dann droht erst Forderungsausfall des Verbandes und dann eventuell Haftung des Verwalters. Die WEG-Verwaltung hat sich auf (zwingendes - vgl. § 5 Abs. 2 WEG - oder sondereigentumsfähiges, aber nicht zu Sondereigentum erklärtes) gemeinschaftliches Eigentum zu beschränken.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 15 Abs. 2, 46

Noch Miete oder schon Sondernutzung?

Eine langfristige Vermietung eines Kellerraums stellt in der Regel keine Umgehung der für die Einräumung eines Sondernutzungsrechts erforderlichen Vereinbarung dar. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt insoweit. Der Mietzins für den Kellerraum kann nicht an der ortsüblichen Taxe für Kfz-Stellplätze ausgerichtet werden.

LG Hamburg, Urteil vom 28.10.2015 – 318 S 9/15

Bedeutung für die Praxis

Nach OLG Hamburg (ZMR 2003, 444) ist eine Vermietung - auch auf längere Zeit - generell als Gebrauchsregelung qua Mehrheitsbeschluss zulässig; andererseits bedarf es zur Begründung selbst eines nur schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts einer (allstimmigen) Vereinbarung. Schon das BayObLG (NZM 2003, 807, Rn. 39 ff.) hat dies für eine Vermietung von Gemeinschaftsflächen für 30 Jahre nach gescheiterter Einräumung eines Sondernutzungsrechts wegen fehlender Einstimmigkeit zugelassen. Damit ist die Hürde der Beschlusskompetenz genommen; der Beschluss muss dann bei weitem Verwaltungsermessen nur noch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen oder mangels Anfechtung bestandskräftig werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16 Abs. 2, 27 Abs. 1 Nr. 4, 28 Abs. 2; BGB §§ 387 ff.

Aufrechnung gegen Hausgeldforderungen

1. Gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind (Fortführung des Urteils des Senats vom 1.6.2012, V ZR 171/11, NJW 2012, 2797).
2. Ein Verwalter kann eine mit einem Wohnungseigentümer vereinbarte Lastschriftabrede kündigen, wenn dieser an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung gegen eine Beitragsforderung der Wohnungseigentümergeinschaft aufrechnen zu können, und daraus weitere Konflikte drohen.

BGH, Urteil vom 29.1.2016, V ZR 97/15

Bedeutung für die Praxis

Nur durch ein solches Aufrechnungsverbot ist dauerhaft die Liquidität der Gemeinschaft gesichert. Wer streitige Ansprüche gegen den Verband zu haben meint, muss diese ggf. im justizförmigen Verfahren nach § 43 WEG geltend machen. Wehrt sich ein Eigentümer gegen einen Lastschrifteinzug des Wohngelds in voller Höhe und erhebt obendrein noch zu Unrecht Vorwürfe gegen den Verwalter wegen vermeintlich strafbaren Vorgehens, dann kann der Verwalter den Eigentümer auf eigene Zahlungsvermittlung verweisen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 12; GKG § 49a

Streitwert für Klage wegen Verwalterzustimmung zur Veräußerung

Die Klage auf Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums hat nicht nur einen Streitwert von 10% des Kaufpreises; richtigerweise ist der volle Kaufpreis anzusetzen.

LG Frankfurt, Beschluss vom 4.4.2016, 2-09 T 592/15 (weitere Beschwerde zugelassen)

Bedeutung für die Praxis

Wirtschaftlich hat die Entscheidung bei der Beurteilung des Prozessrisikos große Bedeutung. Obwohl die Verweigerung der Zustimmung seitens des Verwalters kein absolutes Veräußerungshindernis darstellt - eine Veräußerung an einen anderen Erwerber ist ja noch möglich -, wird der Gegenansicht (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 2015, vor § 43 Rn. 91), die den Streitwert nur auf 10 bis 20% des Verkaufspreises festsetzt, eine Absage erteilt. Das Interesse des Klägers bestehe gerade in dem Verkauf an den bereits ausgewählten Käufer zum vereinbarten Kaufpreis. Ebenfalls für 100% des Kaufpreises: OLG München NZM 2014, 589: Dies gelte auch, wenn es letztlich nur darum ging, ob an einen bestimmten Erwerber veräußert werden kann, da nicht feststehe, ob andere Kaufbewerber, bezüglich derer kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung besteht, zur Verfügung stehen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14, 15, 22; BGB § 1004; ZPO § 265

Rückbau- bzw. Unterlassungsanspruch wegen Nutzung eines Kaminzugs

Die Verjährung von Rückbauansprüchen führte lediglich dazu, dass die übrigen Eigentümer insoweit eine - faktische - Duldungspflicht trifft. Dies gibt den betreffenden Eigentümern nicht die Befugnis, den geschaffenen Zustand später zu verändern, zu modernisieren und instand zu setzen. Es erfolgt gerade keine Legalisierung der ursprünglichen rechtswidrigen baulichen Maßnahme durch die Verjährung des Beseitigungsanspruches.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 17.12.2015, 2-09 S 45/11

Bedeutung für die Praxis

Eine Nutzung, die von der Teilungserklärung nicht gedeckt ist und über die übliche Nutzung des § 15 WEG deutlich hinausgeht, rechtfertigt einen individuellen Beseitigungsanspruch. Selbst die Verjährung führt nur zur fehlenden Durchsetzbarkeit dieses Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung durch und auf Kosten des Handlungsstörers. Mit Ablauf der Verjährungsfrist bleibt der von ihm geschaffene Zustand aber weiterhin rechtswidrig; er ist nicht wie bei einer Zustimmung rechtmäßig. So kann die Gemeinschaft etwa beschließen auf Kosten aller den störenden Zustand zu beseitigen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

8,4%

Zahl der Baugenehmigungen steigt weiter

BAUGENEHMIGUNGEN FÜR WOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND

	Baugenehmigungen für Wohnungen	Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in %
2015	308.687	8,4
2014	284.851	5,4
2013	270.364	12,9
2012	239.465	4,8
2011	228.395	21,7
2010	187.667	5,5
2009	177.939	1,9

Quelle: Analyse & Konzepte / Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016

Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von rund 309.000 Wohnungen genehmigt. Damit lag diese Zahl erstmals seit dem Jahr 2000 über 300.000 Wohnungen. Das berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis). Demnach wurden 2015 knapp 24.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr

genehmigt. Das entspricht einer Steigerung von 8,4%. Hierfür ist vor allem die wachsende Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (plus 8.900 Wohnungen gegenüber 2014) ursächlich. Aber auch Wohnungen in Einfamilienhäusern haben einen deutlichen Anstieg (plus 7.100 Wohnungen gegenüber 2014) zu verzeichnen. Für Wohnungen in Wohnheimen erreichten die Genehmigungen einen Zuwachs um 12,5% (plus 1.300 Wohnungen), nachdem sie bereits im Vorjahr um 31,1% (plus 2.500 Wohnungen) gestiegen waren. Im Zeitraum 2013 bis 2015 stieg die Anzahl genehmigter Wohnungen in Wohnheimen damit insgesamt um 47,6%.

Damit hält der Aufwärtstrend seit dem Tiefstand der Genehmigungen im Jahr 2008 an. „Erfreulicherweise nähert sich die Zahl der Baugenehmigungen der jährlichen Neubaubedarfszahl von rund 350.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, die die Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks eingefordert hat. Insofern geht der Trend in die richtige Richtung“, kommentiert Matthias Klupp von Analyse & Konzepte.

„Doch in Deutschland muss insbesondere in den nachgefragten Groß- und Universitätsstädten der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch weiter angekurbelt werden, um den steigenden Bedarf zu decken.“

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 Debertin (HD)
Redakteurin
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-36



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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



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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

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

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



„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

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

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Bad Aibling: 30.07.2016

Sprockhövel: 24.09.2016

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



DOMUS

DR. KLEIN
IHR PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

B&O
Lösungen für die Immobilienwirtschaft

VALLOX
Klimaschutzsysteme

EBZ BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

KNAUF

M-TEQ
HOW TO FEEL IN
EnergyEfficient Planer

TECE:
Innovative - Planer

techem

VIESSMANN

WL BANK

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

HAUFE.

Ganz neu.
Ganz Siedle.

499 Euro*



71 Euro*



Siedle Basic

Preisgünstig, einfach zu bedienen, hervorragend zu verarbeiten: Siedle Basic ist der neue Einstieg in die Siedle-Welt.