

NEUBAU

Kostensenkung durch eigene Planung

► 26

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Flüchtlingsunterbringung:
In neuen Dimensionen denken

► 12

ENERGIE + TECHNIK

Mieterstrom: Akzeptanz,
Potenziale und Hemmnisse

► 60

MARKT + MANAGEMENT

Brandenburger-Hof-Gespräch:
Chancen der Digitalisierung

► 72

B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten
Modernisieren
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Droht Deutschland eine neue Wohnungsnot?

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum - für alle Menschen. In den Ballungsregionen gibt es durch die Nettozuwanderung von 1,4 Mio. Menschen und die starke Binnenwanderung in den letzten Jahren Engpässe an bezahlbaren Mietwohnungen. Verschärft wird diese Situation durch den aktuell sehr starken Zuzug von Flüchtlingen und anderen Zuwanderern, von denen viele dauerhaft bleiben werden.

Auf der diesjährigen Expo Real Messe Anfang Oktober war daher das dominierende Thema der Wohnungsneubau in Deutschland. Es ging um Rahmenbedingungen für die Aufgabe, allein in den nächsten Jahren mindestens 400.000 neue Wohnungen zu bauen - und das so schnell wie möglich.

Daher war es auch eine kluge Entscheidung vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), sich auf dem Messestand der BID mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zu beteiligen. Die Arbeitsgruppen des Bündnisses haben in den letzten Monaten intensiv an zukunftsfähigen Lösungen für den deutschen Wohnungsmarkt gearbeitet. Gunther Adler, Staatssekretär im BMUB, gibt dazu einen Überblick ab Seite 24 und leitet in unser Thema des Monats „Neubau“ ein.

Deutschland braucht eine Investitionsoffensive für bezahlbaren Wohnungsneubau - keine Frage. Doch von Wohnungsnot zu sprechen, ist überzogen. Es gibt Leerstand und es gibt einen Unterschied zwischen Wohnraumbedarf und Wohnraumnachfrage. Da Bauen eine Aufgabe ist, die nicht von heute auf morgen gelöst werden kann, sollte in Zukunft mit Augenmaß, konstant und nicht reflexartig reagiert werden.

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Quelle: Neue GeWoGe



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



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

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





▶ 24

Quelle: Tina Merkau

Thema des Monats: Neubau

Der kostengünstige Neubau steht im Fokus der Öffentlichkeit und unseres Themenschwerpunkts. Eine Option: ein eigenes Planungsbüro.



▶ 8

Quelle: Bauverein zu Lünen

Vom Schandfleck zum Vorzeigeobjekt

In Lünen wurde ein ehemaliges Kaufhaus von einer Baugenossenschaft erworben. Nach einem Teilabriss entsteht neuer Wohnraum.



▶ 40

Quelle: Neuland

Akzeptanz stärken

Innerstädtischer Neubau stößt bei Anwohnern nicht immer auf Verständnis - die Wolfsburger Neuland setzt daher auf eine Imagekampagne.

4 Meldungen

8 Lünens neue Mitte: Umbau eines ehemaligen Hertie-Kaufhauses
Nachnutzung: Impulse für die Stadt

12 Der Verantwortung gerecht werden
Flüchtlingsunterbringung

NEUES VERANSTALTUNGSFORMAT: WERKSTATT „ENERGIE UND GEBÄUDE“

In Kooperation mit dem GdW lud die DW am 19. und 20. Oktober 2015 zur ersten Werkstatt mit dem Thema Energie und Gebäude ein. Knapp 40 Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Verbänden nutzten die Chance, miteinander ins Gespräch zu kommen.

Zu den zentralen Ergebnissen zählt: Der intensive fachliche und persönliche Austausch zwischen Industrie- und Wohnungsunternehmen ist notwendig und gewünscht! Denn es gilt, gemeinsam bessere Rahmenbedingungen zu erstreiten. Zudem ist eine zielführende Option, strategische Allianzen zu bilden und kooperativ neue Lösungen für das energieeffiziente und bezahlbare Wohnen zu erarbeiten.

▶ 50



Quelle: DW, Foto: Torsten George

ENERGIE UND TECHNIK



► 56

Quelle: Deutsche Energiesysteme GmbH

Elektroflächenheizung

In Berlin-Spandau werden erstmals in größerem Stil Nachtspeicherheizungen durch eine innovative Form der Elektroheizung ersetzt.

NEUBAU UND SANIERUNG

18 Meldungen

24 Politische Weichenstellungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Thema des Monats:

Mehr Wohnungsneubau für Deutschland

26 Die Zukunft des Bauens beginnt jetzt

Thema des Monats:

Baukostensenkung

30 Entgegen traditioneller Bauweise

Thema des Monats:

Wohnsiedlung in Lübeck

32 Loggiaverglasungen schützen vor Lärm

Thema des Monats:

Passivhaus in Wien

36 Ästhetisch und nachhaltig

Thema des Monats:

Aufstockung

40 „Mehr als drei Zimmer, Küche, Bad“ – die Rolle der Neuland in der Wolfsburger Neubauoffensive

Thema des Monats:

Kommunikation von Neubaumaßnahmen

43 Graue Wohnungsnot

Altengerechtes Wohnen

ENERGIE UND TECHNIK

46 Meldungen

50 Gemeinsam mehr erreichen

Das neue Veranstaltungsformat der DW: Werkstatt „Energie und Gebäude“

52 Mein Haus, meine Wohnung, dein Blockheizkraftwerk

Dezentrale Energieversorgung

MARKT UND MANAGEMENT



► 72

Quelle: Torsten George

Digitalisierung

Wie die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft die Wohnungswirtschaft verändert, behandelte das Brandenburger-Hof Gespräch.

56 Ersatz für die Nachtspeicherheizung Heizen mit Strom

60 Mieterstrom trifft auf Interesse – erzeugt aber auch Unsicherheiten Energieerzeugung und -vermarktung

64 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

66 Meldungen

72 Wie verändert die Digitalisierung das Wohnen?

20. Brandenburger-Hof-Gespräch

84 Steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

88 Stellenmarkt

RECHT

93 Mietrecht, 95 WEG-Recht

LETZTE SEITE

96 Impressum



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



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Unsere Erfahrung mit der Firma Blome war durchweg positiv: Alle Versprechen im Hinblick auf Zeit, Kosten und Qualität wurden eingehalten. Auch von den Mietern kam viel positives Feedback. Sie hatten in den Blome-Mitarbeitern immer einen Ansprechpartner, so dass Probleme sofort vor Ort geregelt werden konnten. Auch für uns war es sehr angenehm, von der Planung bis zur Fertigstellung immer den gleichen Ansprechpartner zu haben. Ich würde Blome auf jeden Fall weiterempfehlen.“


Wohnungswirtschaft
Hier sind wir daheim.

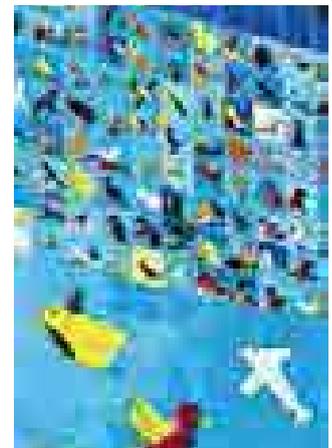
Peter Fürderer, Leiter Bau und
Technik, Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen mbH

Vielfältiges Engagement im Quartier Kiezprojekt, Quartierskunst und Aussichtsplattform in Berlin

Im Rahmen der Aktion #faresberlin hat der Verein Evin e. V. in Berlin-Neukölln 1.000 € für sein Kiezprojekt „Groopies“ gewonnen. „Groopies“ berät Familien und bietet Spiel-, Freizeit- und Bildungsaktivitäten für Kinder und Erwachsene. Herzstück des Projekts ist ein Kiezladen im Feuchtwangerweg, in der Gropiusstadt, der allen Bewohnern offensteht. Die degewo AG hatte dazu aufgerufen, unter dem Hashtag #faresberlin die „fairsten Momente“ in unterschiedlichen sozialen Netzwerken zu teilen. Von Mai bis Juli wurden wöchentlich 1.000 € an ein soziales Projekt, einen Verein oder eine Einrichtung im Kiez vergeben. Kerstin Braun, Mitarbeiterin des Vereins Evin e. V., hatte ein Foto von zwei Kindern geteilt, die sich gegenseitig beim Schnürsenkel binden helfen. „Mit dem Gewinn können wir eine Familienfreizeit sowie Material für die geplante Vätergruppe unseres Vereins finanzieren“, sagte Kerstin Braun. Die Gropiusstadt ist auch Schauplatz einer weiteren Aktion des kommunalen Wohnungsunternehmens: Die degewo ließ Schüler aus der Großsied-



Kerstin Braun vom Kiezprojekt „Groopies“ präsentiert die Urkunde



Ein Kunstwerk aus 960 handbemalten Fliesen



Der Skywalk ermöglicht eine atemberaubende Aussicht über Berlin

lung ein Fliesenkunstwerk für die Fassade eines Mehrfamilienhauses gestalten. Insgesamt wurden 960 einzelne Fliesen bemalt, die zusammen eine 3,60 x 6 m große Fläche bilden. Zehn Schulen haben sich an der Aktion beteiligt. Das Wohnungsunternehmen stellte das Material zur Verfügung. Seit 2010 hat sie bereits sechs Fliesenbilder in der Gropiusstadt umsetzen lassen. Ziel ist es, Kinder und Jugendliche in die Gestaltung des Wohnumfeldes aktiv mit einzubeziehen.

In Berlin-Marzahn hat die degewo Ende September 2015 eine Aussichtsplattform eröffnet. Der sog. „degewo-Skywalk Marzahner Promenade“ besitzt einen Gitterboden und ermöglicht so den Blick auf die Promenade 70 m tiefer. Außerdem können Besucher die Aussicht in Richtung der Berliner Innenstadt und ins Brandenburger Umland betrachten. Das kommunale Berliner Wohnungsunternehmen hat den „Skywalk“ in Kooperation mit dem Aktiven Zentrum Marzahner Promenade entwickelt, das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gefördert wird.

Weitere Informationen:
www.degewo.de

TAGUNG

Regionale Implikationen der Zuwanderung aus dem Ausland

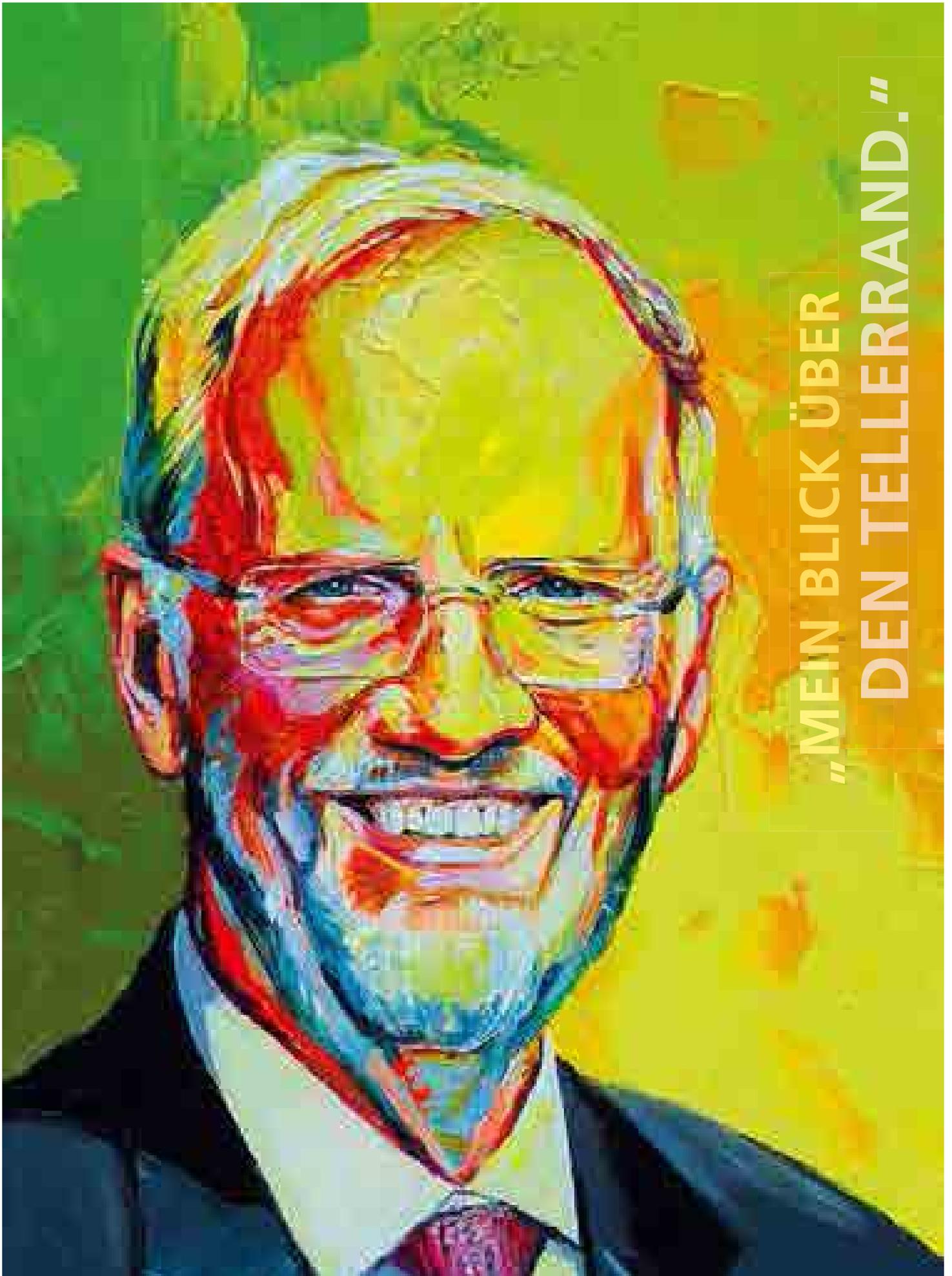
Am **3. und 4. Dezember 2015** führt die Deutsche Gesellschaft für Demographie e. V. (DGD) in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine wissenschaftliche Tagung der DGD-Arbeitskreise „Städte und Regionen“ sowie „Migration-Integration-Minderheiten“ in Berlin durch. Die Veranstalter hatten im Rahmen eines Call for Papers zahlreiche Beiträge eingeworben, die aktuelle Ergebnisse aus der empirischen Forschung und der regionalen und kommunalen Projektarbeit vorstellen. Diese Beiträge werden auf der Tagung präsentiert. Zu den Themen gehören u. a. Szenarien und Steuerungspraxis der Migration, Potenziale von Migrantenunternehmen

für die kommunale und regionale Wirtschaft sowie kommunale Ansätze zur Erhöhung der Attraktivität für und durch Zuwanderung. Ziel ist es, mehr Differenziertheit in die Diskussion von Effekten der Zuwanderungen zu bringen. Ferner werden aktuelle Dissertationsprojekte und Forschungsarbeiten vorgestellt.

Die Teilnahme ist kostenlos. Bis zum **26. November 2015** ist eine Anmeldung per Mail an dezembertagung@bbr.bund.de möglich.



Weitere Informationen:
www.demographie-online.de und www.bbsr.bund.de



„MEIN BLICK ÜBER
DEN TELLERRAND.“

Raimund Dankowski,
Vorstandsvorsitzender Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg

Blick von der Mühlendammbrücke auf die Fischerinsel: links und rechts Bestandsgebäude, mittig eine Visualisierung der geplanten Baukörper



Quelle: DMSW/bbz

Fischerinsel in Berlin Städtebaulicher Wettbewerb entschieden

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) errichtet rund 200 Wohnungen in Berlins historischem Zentrum am Mühlendamm Ecke Fischerinsel. Den europaweiten städtebaulichen Wettbewerb haben das Berliner Architekturbüro DMSW und die bbz Landschaftsarchitekten für sich entscheiden können. Der zweiphasige Wettbewerb war im Mai 2015 ausgelobt worden. Insgesamt nahmen vier eingeladene und 16 in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ausgewählte Teams aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros teil.

Der Siegerentwurf sieht eine U-förmige Blockrandschließung entlang von Fischerinsel und Mühlendamm vor, die mit einem turmartigen 19-geschossigen Kopfbau zur Mühlendammbrücke abschließt. Die Lösung überzeugte die Jury durch eine Baukörperausrichtung, Gliederung und Höhenstaffelung, die sich angemessen in den vorhandenen städtebaulichen Kontext einfügt. Die Arbeiten der Wettbewerbsteilnehmer wurden bis Mitte Oktober im Foyer des Internationalen Handelszentrums (IHZ) öffentlich ausgestellt.

Weitere Informationen:
www.wbm.de

Grün- und Freiflächen WIS verschönert Außenanlagen

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH hat Anfang September 2015 die Umgestaltung der Außenanlagen einer Wohnanlage in der Lübbenauer Otto-Grotewohl-Straße abgeschlossen. Blühende Stauden und Bäume wurden angepflanzt sowie Grünflächen angelegt, zudem wurden Sitzgelegenheiten und Spielelemente aufgestellt.

Anlässlich des 15. Lübbenauer Lindenfestes begleiteten einige Delegierte der Stadt und Dr. Jürgen Othmer vom Projektbüro Lübbenaubrücke den Bürgermeister Helmut Wenzel und WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs zu einer Besichtigung der neuen Grünanlagen. Der Bürgermeister präsentierte diesen Abschnitt als Teilelement im Stadtumbau. „Durch die sukzessive Umsetzung eines geistigen Gesamtkonzeptes erhielt unsere Stadt ein Gesicht“, sagte Wenzel. Verantwortlich dafür sieht er die jahrelange Zusammenarbeit mit demselben Stadt- und Landschaftsplaner sowie das strukturierte Vorgehen. „Es war die richtige Entscheidung, erst die Wohnungen sowie das Wohnumfeld und nun die Straßen anzugehen“, sagte WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. Auftraggeber des Außenanlagenprojekts war die Stadt selbst. Für die Baubetreuung verpflichtete diese die WIS.



Quelle: WIS

Blühende Stauden und Bäume sollen die Aufenthaltsqualität steigern

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Stiftung Nachbarschaft Insgesamt über 2 Mio. € vergeben

Knapp acht Jahre nach ihrer Gründung im Herbst 2007 blickt die Stiftung Nachbarschaft, die gemeinnützige Stiftung der Hamburger SAGA GWG, auf mehr als 340 erfolgreiche Projekte in ganz Hamburg zurück, die insgesamt mit mehr als 2 Mio. € an Stiftungsmitteln gefördert wurden. Die unterstützten Projekte aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung, Soziales und Sport sollen für mehr sozialen Ausgleich und verbesserte nachbarschaftliche Verhältnisse in den Quartieren sorgen.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Zu den mit Stiftungsmitteln unterstützten Projekten gehören u. a. ein Theaterprojekt, ein Lesernprojekt, die Erneuerung eines Büchereicontainers und der Ausbau einer Kletterwand. Zudem existiert als stiftungseigenes Projekt ein Stipendium, bei dem Künstlern ein Wohnatelier und ein Projektraum im Stadtteil Veddel überlassen und ein Zuschuss gewährt werden. Ziel ist es, dass der Künstler sich in seiner Arbeit mit dem Stadtteil auseinandersetzt und die Bewohner in den Prozess einbezieht.

Städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt

Neues Wohnquartier in Rostock

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) plant auf einem insgesamt ca. 9,7 ha großen Areal, dem sog. Werftdreieck in Rostock, ein neues Wohnquartier. Anfang Oktober 2015 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, zu dem 20 Architekten und Stadtplaner eingeladen wurden. Es handelt sich bei dem Gebiet größtenteils um ehemaliges Gelände der Neptun-Werft. Da sich das Werftdreieck in zentraler Lage im Stadtgebiet in der Nähe einer S-Bahn-Trasse, einer Hauptverkehrsstraße und eines Gewerbegebiets befindet, liegen die Herausforderungen bei der Planung in der Vermeidung von Lärmbelästigung für die künftigen Anwohner und in einer Neuordnung der Verkehrsführung. Zudem ist die Auseinandersetzung mit dem historischen Erbe des Gebiets ein wichtiger Faktor. Auf dem Gelände befindet sich u. a. die denkmalgeschützte Heinkel-Wand, ein Überrest der Ernst Heinkel Flugzeugwerke, einem der größten deutschen Flugzeugbauunternehmen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Dem städtebaulichen Wettbewerb war ein Bürgerdialog vorausgegangen, bei dem die Wünsche der Anwohner gesammelt wurden. Außerdem hat das Wohnungsunternehmen eine Internetseite für das Projekt eingerichtet, auf der u. a. häufig gestellte Fragen beantwortet und Ergebnisse der Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung gezeigt werden.



Weitere Informationen:
www.werftdreieck-rostock.de und www.wiro.de

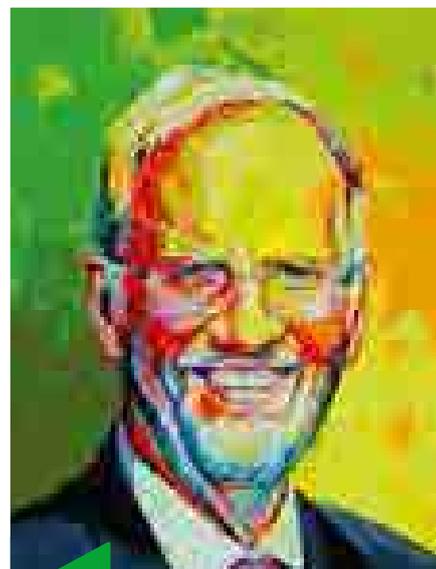
BILDUNG IM QUARTIER

Schüler entwickeln Audioguide

Die Stiftung Berliner Leben, eine Stiftung des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens Gewobag, veranstaltet in Kooperation mit den Staatlichen Museen zu Berlin das Projekt „Stell die Verbindung her“, bei dem Schüler einen Audioguide entwickeln, der ihren persönlichen Blick auf Kunst fördern soll. Es ist bereits das zweite Mal, dass Schüler auf diese Weise darin unterstützt werden, sich mit Kunstwerken auseinanderzusetzen. Im vergangenen Jahr stand die Sammlungspräsentation der Neuen Nationalgalerie im Mittelpunkt, dieses Jahr geht es um Kunstwerke des 20. und 21. Jahrhunderts, die im sog. „Hamburger Bahnhof“, dem Museum für Gegenwart der Nationalgalerie, ausgestellt werden. Ausgangspunkt für die Auseinandersetzung mit den Werken sind Lieblingsmusikstücke der Jugendlichen. Passend zu dieser Musik wählen sie Kunstwerke für ihren selbstgestalteten Audioguide aus. Ergänzt durch Kommentare, Geschichten und Geräusche, die in Auseinandersetzung mit dem ausgewählten Exponat entwickelt werden, entstehen Texte und Klänge, die die persönlichen Eindrücke der Jugendlichen von dem Kunstwerk widerspiegeln. Der Audioguide wird kostenlos im Museum erhältlich sein.



Weitere Informationen:
www.stiftung-berliner-leben.de und www.gewobag.de



MEIN BLICK ÜBER DEN TELLERRAND.

Kennen Sie diese Art von Terminen, die Sie sich schon ein Jahr im Voraus blockieren? Weil sie Ihnen wichtig sind und Ihnen etwas bringen? So geht es mir mit der Horizonte20xx-Tagung von Dr. Klein. Ich weiß, dass mich jedes Jahr aufs Neue Themen erwarten, die mich begeistern und die meinen Horizont erweitern.

Der Tellerrand ist nicht meine Grenze. So scheint es auch den vielen anderen Tagungsteilnehmern zu gehen, die ich jährlich dort treffe.

Ich freue mich schon jetzt auf den 30.11.2015.“

Raimund Dankowski
Vorstandsvorsitzender
Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg



< Ihr Link zur Tagung

Nachnutzung schafft positive Impulse für die Stadt

Lünens neue Mitte: Umbau eines ehemaligen Hertie-Kaufhauses

Fünf Jahre stand es leer, das ehemalige Kaufhaus Hertie in Lünen. Ein „Schandfleck“ in den Augen der Bürger. Nun hat sich die Baugenossenschaft Bauverein zu Lünen dieser Immobilie angenommen. Das leerstehende Kaufhaus wird derzeit in Teilen abgerissen, neue Gewerbe- und Wohnräume sollen entstehen. Das Konzept gilt bereits jetzt als beispielgebend, denn in vielen Städten hat das „Warenhaussterben“ unschöne Spuren hinterlassen. Anfang 2016 werden erste Gewerbemieter und Bewohner einziehen.



Bärbel Wegner
freie Journalistin
Hamburg

„Das deutsche Warenhaus, ein Ort, den niemand braucht“, hieß es kürzlich in der Tageszeitung „Die Welt“. Viele der einstigen „Warentempel“ stehen leer, manche haben sich zu Schrottimmobilien gewandelt. Andere werden folgen. Das bereitet den Stadtplanern Sorgen. „Das Warenhaussterben der

vergangenen Jahre hat Löcher in die Innenstädte gerissen“, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann bei der Vorstellung einer Publikation zum Thema „Umgang mit leerstehenden Großimmobilien“ (siehe Literaturtipp auf S. 10). Selbst in wirtschaftlich starken Städten, so Herrmann, sei eine

So wird das ehemalige Kaufhaus und der zentrale Marktplatz Lünens bald aussehen



Quelle: Bauverein zu Lünen



Fünf Jahre Leerstand, dann kam der Bauverein, kaufte den Klotz und baut ihn um

neue Nutzung oft extrem schwierig, zumal Investoren nur wenige rentable Perspektiven sahen. Ratlos war man auch in der am Rand von Ruhrgebiet und Münsterland gelegenen Mittelstadt Lünen, wie man mit dem leerstehenden Hertie-Kaufhaus umgehen sollte. Nach fünf Jahren Leerstand war die Großimmobilie mit 14.000 m² Fläche den Bürgern ein Dorn im Auge. In der Stadt wuchs die Sorge, dass der „Schandfleck“ zu einer Dauereinrichtung werden könnte, da viele Investoren wieder abgesprungen waren.

2014 erwarb die Bauverein zu Lünen eG das Gebäude der CR Investment Management GmbH mit Sitz in Berlin. Vorstandsvorsitzender Friedhelm Deuter – ein „Lüner Jung“ und seit fast 40 Jahren beim Bauverein – sagt, man habe die Innenstadt doch nicht „absaufen“ lassen können. Dass neben dem Kaufhaus ein wichtiges Objekt des Bauvereins mit zehn Wohn- und Gewerbeeinheiten liegt, trug zur Entscheidung bei. Ausschlaggebend war auch das Potenzial der Immobilie in bester innerstädtischer Lage und die Chance, die Anzahl hochwertiger Neubauwohnungen im Portfolio zu steigern. Der Anteil solcher Wohnungen am Gesamtbestand liege dann bei über 7%, meint Deuter.

Der Bauverein wird das Kaufhaus nach einem Konzept des Lüner Unternehmens Uding in ein Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten umbauen. Die oberen Etagen werden abgetragen. Das Investitionsvolumen beträgt 14 Mio. €. Die Wohnungen werden frei finanziert errichtet, Bauherrin ist eine Tochter des Bauvereins, die Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH. Im ersten Quartal 2016 soll das Gebäude übergeben werden, erste Gewerbemietler und Bewohner einziehen. Mitte 2016 soll der Bau dann vollständig bezogen sein.

Ein (Um-)Bauvorhaben in der Innenstadt

Ein solches Sonderprojekt ist für den 7.000 Mitglieder starken Bauverein zu Lünen nichts Neues. Neben den rund 5.200 Wohnungen hat die genossenschaftliche Unternehmensgruppe u. a. bereits Facharztzentren, Parkhäuser und Seniorenresidenzen entwickelt. Des Weiteren hat der Bauverein den Lüner Hauptbahnhof, die Polizeiwache, drei Jobcenter und das Lüner Rathaus in seinem Bestand. Neu war allerdings der Umgang mit einer seit Jahren leerstehenden Bestandsimmobilie. Die Frage „Abriss oder Umwandlung“ wurde mit einer Kompromissformel beantwortet. Allerdings konnte der Bauverein keine öffentliche Förderung für den Abriss in Anspruch nehmen, so Deuter, denn ein Teilabriss werde nicht bezuschusst.

HERTIE-UMBAU, DER FILM

Das Bauprojekt wird vom Lüner Filmmacher Michael Kupczyk im Auftrag des Bauvereins begleitet. Der jetzt bereits 14-minütige Film wird kontinuierlich erweitert. Er dokumentiert das Baugeschehen, lässt die am Bau Beteiligten zu Wort kommen und setzt die tonnenschweren Bagger gebührend in Szene – alles untermauert mit flotter Musik.

Der Film ist bislang nur über den Bauverein zu beziehen. Des Weiteren gibt eine Webcam Einblicke in den Bauverlauf.



Weitere Informationen:
www.bauverein.de und
www.bauverein.de/service/taufortschritt-hertie

Das Konzept des Architekten Christian Christiansen sieht vor, die vorhandene Gebäudesubstanz bestmöglich zu nutzen und nur einen Teil abzureißen. So bleiben die tragende Struktur sowie ein Treppenhaus und ein Aufzugsschacht erhalten. Aus dem Stahlbetongerippe wird die Tragstruktur des neuen Gebäudes herausgeschnitten. Zwei Geschosse wurden bereits abgetragen, in der Mitte eine Schneise herausgetrennt, wodurch später eine Grünfläche zwischen den beiden Gebäuderiegeln für die Hausgemeinschaft entsteht. Ein weiteres Lüner Unternehmen, die Märkische Tiefbau, nahm den Teilabriss mit Hilfe eines schweren Baggers vor, der mit einem Autokran auf das Dach gesetzt wurde. Er arbeitete sich von oben nach unten durch den Stahlbeton vor. Mit speziellen Betonsägen wurde die Form herausgearbeitet. So entsteht nun u. a. ein über zwei Straßen hinwegführender Lichthof. Als herausfordernd bezeichnen die am Bau Beteiligten auch die Abwicklung der riesigen Schutt- und Staubaufkommen direkt in der Innenstadt. An Markttagen wird z. B. nur an Bauteilen gearbeitet, die vom Markt entfernt liegen. Außerdem soll ein größerer Wassereinsatz Staubbelastigungen verhindern. Im Herbst 2015 wird die Außenhülle geschlossen, dann beginnt der Innenausbau.

Planung und Vermietung

Grundlage des Architektenentwurfs war eine von Uding Projektmanagement GmbH durchgeführte Potenzialstudie. Zur Markt- und Standortanalyse gehörte eine Analyse der Wegebeziehungen und des Kaufkraftpotenzials. Das Planungskonzept scheint aufzugehen: Die Vermietung der 2.700 m² Gewerbeflächen läuft bereits gut an. Erster ►



Quelle: steg NRW

Um die Gestaltung des Umfelds zu zeigen, wurden Standorte von Bäumen, Bänken und Beleuchtung mit Sprühkreide auf den Boden skizziert



Quelle: Bauverein zu Lünen

Webcam-Aufnahme des Baufortschrittes am Hertie-Gebäude in Lünen, aufgenommen vom Dach des Rathauses

BBSR-STUDIE: LEERSTEHENDE GROSSE IMMOBILIEN NEU BELEBEN



Leerstehende Großimmobilien wie ehemalige Warenhäuser und Gewerbebauten sind für die Innenstädte mehr als nur ein Schönheitsfleck. Auch in wirtschaftlich starken Städten ist eine neue Nutzung der oft stadtbildprägenden Gebäude extrem schwierig – auch weil Investoren oft kaum rentable Perspektiven sehen. Eine neue Studie untersucht Strategien zur Stärkung der Innenstädte und zeigt, wie Städte und Gemeinden die negativen Effekte solcher Leerstän-

de mindern und eine neue Nutzung für die Gebäude finden können – sei es für Handel, Wirtschaft, Kultur oder Wohnen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untersuchte in einem Forschungsprojekt Strategien von sieben Städten und formulierte Handlungsempfehlungen für die Steuerung der Projekte. Die Beispiele zeigen, wie gemeinsam mit der lokalen Wirtschaft und Bürgerschaft Konzepte umgesetzt werden, die weit über das einzelne Gebäude hinausreichen und den Innenstädten insgesamt zugutekommen.

Die Broschüre beschreibt anhand der Handlungsfelder „Standort“, „Objekt“, „Akteure“ und „Instrumente“ die wesentlichen Schritte einer erfolgreichen Projektentwicklung: So gilt es, Eigentumsverhältnisse zu klären, die Kooperation mit den Eigentümern der Immobilie anzuschließen, mögliche Nutzungen abzuwägen und die Akteure im Umfeld wie Gewerbetreibende sowie die lokale Öffentlichkeit einzubinden. Zudem muss das öffentliche Interesse in privatwirtschaftlich betriebene Projektentwicklungen hinreichend integriert werden. Von Beginn an ist es ferner wichtig, auch die Aufwertung des Umfeldes der leerstehenden Immobilie als Ziel zu formulieren. Auch planungsrechtliche Instrumente, die die Modernisierung eines Gebäudes anordnen können, kommen zur Sprache.

Die Veröffentlichung „Nachnutzung leerstehender Großstrukturen“ ist kostenfrei im BBSR bestellbar oder als PDF-Version abrufbar.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de

Mieter sei die örtliche Volksbank, die von Anfang an Interesse signalisiert habe, so Vorstand Friedhelm Deuter. Ein Zahnarzt und ein Augenarzt gehören zu den weiteren zukünftigen Mietern. Auch für die restlichen Gewerbeflächen gibt es bereits Interessenten. Ebenso stark sei die Nachfrage für die 24 barrierearmen, von 50 bis 120 m² großen Mietwohnungen, einige mit Dachterrassen. Für 10 €/m² nettokalt bietet die Genossenschaft viel Komfort: Im ersten Stock werden z. B. fünf Maisonette-Wohnungen mit jeweils rund 100 m² Wohnfläche gebaut. Die beiden größten Wohnungen haben fast 120 m², die beiden kleinsten rund 50 m². Alle Wohnungen sind mit Balkonen versehen, einige mit Dachterrassen. Besonderer Clou sind die Säulen, die das Gebäude ca. alle 8 m enthält. Sie müssen aus statischen Gründen erhalten bleiben und werden, entsprechend gestaltet, erkennbar bleiben.

Die meisten Fenster sind bodentief und zum großen Teil aus Aluminium, zur weiteren Ausstattung gehören elektrische Schlagläden und Eichenparkett. Die hohe Qualität der Ausstattung bezieht sich auch auf die Elektrik und den Schallschutz. Die Mieter werden Fernwärme beziehen und die Wohnungen sind mit einem Wärmerückgewinnungssystem versehen. 51 Stellplätze, davon fünf Behindertenparkplätze, bietet die Tiefgarage.

Handlungskonzept und Bürgerbeteiligung

Im Juni 2015 konnten sich die Bürger auf Einladung der Stadt über die Planung informieren und sich in die Gestaltung der angrenzenden (städtischen) Flächen sowie des Marktplatzes einbringen. Um die Ideen erfahrbar zu machen, wurden die geplanten Standorte von Bäumen, Bänken und Beleuchtung



„Ein beispielgebendes Projekt“, lobte die Bundesbauministerin bei ihrem Besuch im Juni 2015.
 V. l.: Bauverein-Vorstand Andreas Zaremba, Lokalpolitiker Rolf Möller, Bundesbauministerin
 Dr. Barbara Hendricks, Bauverein-Vorstand Friedhelm Deuter, Landrat Michael Makiolla, MdB Michael Thews

mit abwaschbarer Sprühkreide auf den Boden skizziert. Rund 100 Personen - Anwohner, Eigentümer angrenzender Immobilien, Geschäftsleute sowie interessierte Bürger - nahmen die Möglichkeit wahr. Das Projekt „Gestaltung des öffentlichen Raumes im Umfeld der ehemaligen Hertie-Immobilie“ ist Bestandteil der „Stadterneuerung - Stadtumbau West - Innenstadt Lünen“, die die Stadt seit 2007 als integriertes Handlungskonzept umsetzt. Bei rund 10 Mio. € öffentlichen Mitteln inklusive Förderung von EU, Bund und Land sind laut Auskunft der Stadt in der Innenstadt bislang über 85 Mio. € an privaten Investitionen mobilisiert worden. Die Gestaltung des „Hertie-Umfeldes“ gehört zu den geförderten Maßnahmen. Die Umsetzung der Pläne soll Anfang 2016 erfolgen.

Der Bauzaun als Kunstwerk

Während der Bauzeit wurde von der Stadt Lünen ein Fotowettbewerb veranstaltet, bei dem die Teil-

nehmer aufgefordert wurden, auf jedem Bild eine rechte Hand zu zeigen, die mit ausgestrecktem Daumen und Zeigefinger ein „L“ formt. Ein Teil des Bauzauns wurde zur Fotokulisse und zeigte Landschaften und den Slogan „Mein Lünen“. Ein anderer Teil des Bauzauns wurde im Auftrag des Bauvereins vom Ukrainer Künstler Oleg Kuzenko, der bereits den Lünen Bahnhof für die Genossenschaft gestaltet hatte, in ein Kunstwerk verwandelt. Anderthalb Jahre lang zierte nun seine „venezianische Wand“ den Zaun auf dem Weg zur nahegelegenen Eisdielen.

Interesse der Politik

Das neue Bauvorhaben fand nicht nur in der Region, sondern auch auf Landes- und Bundesebene Beachtung. Im Juni 2015 besuchten die Bundesbauministerin Barbara Hendricks und der Landesbauminister Michael Groschek die Baustelle in Lünen. Sie bewerteten den Umbau als

„ein beispielgebendes Projekt“ (Hendricks) und eine „genial-clever Lösung“ (Groschek). Auch Lünens Bürgermeister Hans Wilhelm Stodolick ist des Lobes voll. Der Leerstand direkt am Marktplatz sei jahrelang eine Narbe im Gesicht der schön gestalteten Innenstadt gewesen. Er sei dankbar, dass sich ein Investor gefunden habe, der das Gebäude zu einem Schmuckstück mache. „Die Mischnutzung mit Gewerbe und Wohnen entspricht den Zielsetzungen unseres Konzepts zur Innenstadtentwicklung. Das tut unserer Stadt gut - auch, weil der Umbau mit seiner ansprechenden Architektur eine Strahlkraft in die Bundesrepublik entwickelt.“ Das Beispiel rege zur Nachahmung an.

Und was sagen die Mitglieder des Bauvereins zu alldem? Friedhelm Deuter schildert, dass sich diese sowohl herzlich als auch deutlich geäußert haben. Direkt in der Geschäftsstelle kämen sie vorbei, und nicht nur einer habe gesagt: „Finde ich super, dass ihr das macht!“ ■

QUALITY[®]
 made by AAREAL

Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

Nutzen Sie die sichere und systemneutrale Kombination aus Electronic Banking und Kautionsverwaltung, speziell auf Ihre Abläufe zugeschnitten. Die Plug & Play-Lösung bietet vom ersten Moment an alle wichtigen Optionen des modernen Kautionsmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

www.aareal-account-kautionen.com

Aareal
 Account[®]
 Kautionen



Aareal Bank

Flüchtlingsunterbringung

Der Verantwortung gerecht werden

Die organisierte Wohnungswirtschaft in Deutschland trägt die Hauptlast bei der Flüchtlingsunterbringung. Wohnungsunternehmen und ihre Verbände stellen sich der Verantwortung, und entwickeln dabei kreative Lösungen.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

800.000 Flüchtlinge werden bis Ende des Jahres nach Deutschland gekommen sein, vielleicht auch 1 Mio. – oder mehr. Wie es im kommenden Jahr weitergeht, ist ungewiss. Die Menschen müssen versorgt und betreut werden, und vor allem brauchen sie ein Dach über dem Kopf.

Und das ist bekanntermaßen schwierig. Rund 400.000 Wohnungen pro Jahr müssten neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren, wie das Pestel-Institut in Hannover gerade ermittelte.

Ein Hauptgrund dafür seien die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Einige Flüchtlinge kommen in privaten Wohnungen unter, den Löwenanteil muss die organisierte Wohnungswirtschaft leisten. Sie sieht sich in der Verantwortung, Wohnraum bereitzustellen, und tauscht sich mit der Politik intensiv zu allen Facetten des Themas aus.

Ein Anfang ist gemacht

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gibt nach einer Umfrage unter seinen Mitgliedern an, dass bereits zwei Drittel der befragten Unternehmen Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung stellen. Ähnlich der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: Mitglieder brächten bereits in beträchtlichem Umfang Flüchtlingsfamilien in ihren Beständen unter oder fänden andere krea-

tive Lösungen, sagte Sönke Struck, Vorsitzender des BFW Landesverbands Nord.

Die gut 300 Mitgliedsunternehmen des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) stellten bereits Hunderte Wohnungen in Schleswig-Holstein und in Mecklenburg-Vorpommern sogar fast 1.000 Wohnungen für geflüchtete Menschen zur Verfügung.

Auf dem sehr engen Wohnungsmarkt in Hamburg geht es dagegen eher zögerlich voran. Hier wirft die Caritas der Wohnungswirtschaft Blockadehaltung auf Kosten der Sozialbehörde vor. Die SAGA will das Thema nun mit einer stark gesteigerten Bauleistung angehen: „Wir können uns vorstellen, die im Bündnis für das Wohnen vereinbarten jährlich 1.000 Wohnungen zum Ende der Legislaturperiode auf bis zu 2.000 Wohnungen zu steigern, wenn die erforderlichen Grundstücke vorliegen.“



Drei Trave-Mitarbeiter auf einem Stadtteilstift in Lübeck-Moisling, wo besonders viele Flüchtlinge leben

Quelle: Trave

„Es gibt überall kleine Lösungen“, sagt auch Christoph Kostka, Geschäftsführer des VNW Landesverband Schleswig-Holstein e. V., „die reichen aber nicht mehr aus, man muss jetzt in neuen Dimensionen denken und schnell handeln.“

Forderungen nach geänderten Rahmenbedingungen

Der GdW hat dazu einen Forderungskatalog an die Politik vorgelegt. Eine befristete Absenkung von Baustandards und die Beschleunigung von Verfahren sind der Kern der Forderungen.

Der VNW Schleswig-Holstein hat dazu an das Land, die Kommunen und die Bauwirtschaft den Vorschlag gemacht, ein standardisiertes, kosten- wie bauzeitoptimiertes, mit einer Typengenehmigung versehenes Mehrfamilienhaus zu entwickeln (SH-Haus). Basis könnte das sog. Kieler Modell sein. Bauämter würden von aufwändigen Genehmigungsverfahren im Einzelfall entlastet. Wohnungsunternehmen wie Private hätten weniger Planungsaufwand. Passende Grundstücke und Finanzierungslösungen vorausgesetzt, die berücksichtigen, dass das Eigenkapital vieler Investoren in laufenden Projekten gebunden ist, würden den Neubau deutlich ankurbeln.

Daneben hat sich der VNW Schleswig-Holstein der Frage gewidmet, wie Vermieter vertraglich mit der Ausnahmesituation umgehen. „In einem Flächenland ist es schon eine Hürde, wenn sie als Vermieter mit einer Vielzahl von Kommunen sich jeweils im Einzelfall auf einen Mietvertrag verständigen müssen. Wir haben dazu ein landesweites einheitliches Muster vorgeschlagen“, so Kostka.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) hat den Anfang gemacht. „Der Mietvertrag, der juristisch einem Gewerberaum-Mietvertrag gleichkommt, wird mit der Kommune abgeschlossen, solange über das Bleiberecht nicht entschieden ist. Ein direkter Mietvertrag mit einem Asylbewerber müsste in dieser Phase nach deutschem Mietrecht zeitaufwändig gekündigt werden, wenn der Asylbewerber abgeschoben wird oder untertaucht. Zudem kann die Kommune über den Zuweisungsbescheid direkten Einfluss auf Mieter nehmen, wenn es zu Problemen kommt. Zuletzt haben wir in dem Mietvertrag auch versucht, Verpflichtungen für die Kommunen zu berücksichtigen, z. B. bei der sozialen Betreuung“, erklärt Vorstandsvorsitzender Helmut Knüpp.

Außerdem hat der VNW Schleswig-Holstein ein mehrsprachiges, leicht verständliches Merkblatt entworfen, in dem Flüchtlingen mit vielen Grafiken und kurzen Texten die Grundlagen des deutschen Zusammenwohnens erklärt werden, Sauberkeit, Sicherheit, Ruhezeiten, Mülltrennen ... ►



Quelle: wankendorfer

Rawan, Rana, Mohammed Yaman und Abdulrahman mit ihren Nachbarn Sabine Wolf und Harald Pergande, eingerahmt von Marcin Urbanski (l.) und Thomas Buschmann von der Wankendorfer Baugenossenschaft



Evin (2. v. rechts) mit Nachbarin Jutta Anders sowie Stefanie Witt und Karsten Kewlitsch vom Stadtbüro Lütjenburg



Familie Atajew stammt aus dem Nordkaukasus und fand bei der Wankendorfer in Lütjenburg ein neues Zuhause

Das Dokument „Herzlich willkommen in Deutschland“ stellt der VNW jedem interessierten Vermieter als Druckvorlage zur Verfügung. Der GdW bietet unter web.gdw.de/uploads/pdf/Mustermietvertrag.pdf einen Mustermietvertrag zum Download an.

Diese und weitere Maßnahmen können dazu beitragen, günstigere Rahmenbedingungen zu schaffen. In der Praxis sind allerdings Vorstöße einzelner Wohnungsunternehmen sowie das Engagement ihrer Mitarbeitern gefragt, um Lösungen zu finden. Einige Beispiele sollen im Folgenden vorgestellt werden.

Wirtschaftlichkeit und Nachnutzung

Die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH (Trave) mit 8.200 eigenen Wohnungen im Bestand hatte bereits Mitte der 1990er Jahre mehrere Unterkünfte für Menschen im Asylverfahren errichtet und an die Gemeindediakonie vermietet.

Im Dezember 2012 entstand in einem leer stehenden Wohngebäude die erste neue Gemeinschaftsunterkunft mit elf abgeschlossenen Wohnungen und einer Betreuerwohnung. Das gesamte Haus wurde nach der rund 200.000 € teuren Herrichtung langfristig an die Diakonie vermietet, die auch die Betreuung der Flüchtlinge übernimmt.

„Wir haben zwölf Wohnungen in einem Zug zu rentierlichen Mieten langfristig vermietet, damit ist das Projekt auch betriebswirtschaftlich sinnvoll“, so Trave-Geschäftsführer Dr. Matthias Rasch. Heute sind die Flüchtlinge in das Stadtteilleben integriert. Bis heute hat die Trave sieben Gemeinschaftsunterkünfte mit 108 Wohnungen in verschiedenen Lübecker Stadtteilen aufbereitet und für drei bis zehn Jahre an die Stadt vermietet. Dafür wurden vereinzelt auch Altmietern auf freiwilliger Basis in nahegelegene Ausweichwohnungen umgesetzt. 34 Einzelwohnungen für Flüchtlinge liegen derzeit im Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens verteilt.

Eine weitere Gemeinschaftsunterkunft mit 42 Wohnungen in 18 Doppelhaushälften und einem Logistikhaus im Stadtteil Kücknitz wurde Anfang Oktober bezogen. Der 4,3 Mio. € teure Bau wird aus Mitteln des neuen Landesförderprogramms „Neues gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge“ gefördert und langfristig an die Stadt vermietet. „Auch hier sind Wirtschaftlichkeit und gute Nachnutzungsmöglichkeiten wesentliche Voraussetzungen für unser Engagement“, sagt Rasch, der sich vorstellen kann, die 18 Doppelhäuser nach dem Auslaufen des Mietvertrags und Modernisierung an Familien zu vermieten oder zu verkaufen.

Flüchtlingskrise als Aufgabe kommunizieren

Auch die Wankendorfer ist nicht von der Flüchtlingswelle überrollt worden. „Wir haben schon vor zwei Jahren mit der Unterbringung begonnen und konnten unsere Mieter mit aktiver Kommunikation vorbereiten“, sagt Vorstandsvorsitzender Helmut Knüpp. „Wir haben die Flüchtlingskrise relativ früh als große gesellschaftliche Aufgabe erkannt, auf die wir als Genossenschaft Antworten entwickeln müssen, wenn wir glaubwürdig bleiben wollen. Schließlich fühlt sich unsere Genossenschaft dem Solidargedanken verpflichtet und ist in der Nachkriegszeit gegründet worden, um der Wohnungsnot geflüchteter Menschen abzuwehren.“

Über 200 Wohnungen hat die Flächengenossenschaft mit 9.000 eigenen Wohnungen derzeit an verschiedene Kommunen in Schleswig-Holstein für die Flüchtlingsunterbringung vermietet. „Kommunen zeichnen Anteile bei uns und mieten somit als Mitglied unserer Genossenschaft bei uns an“, erklärt Knüpp. Jede zehnte frei werdende Wohnung bietet die Wankendorfer der Kommune an, „auch in Kiel und anderen Gemeinden, in denen wir null Leerstand haben“, so Knüpp. Die Kommunen belegen die Wohnungen in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft und suchen geeignete Personen oder Familien aus – auch im Hinblick auf



Interview mit Dr. Matthias Rasch

„Kaum Beschwerden von deutschen Mietern“

Vom Probewohnen zur langfristigen Vermietung – der Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbHww berichtet von den Erfahrungen des Unternehmens mit der Flüchtlingsunterbringung und erklärt, wie aus geflüchteten Menschen die Mieter von morgen werden können.

Die Trave ist Vorreiter beim sog. Probewohnen. Welche Erfahrungen machen Sie?

Um die Gemeinschaftsunterkünfte zu entlasten, muss die Weitervermittlung in normalen Wohnraum erfolgen. Für Menschen mit längerer Bleibeperspektive haben wir mit der Stadt das Probewohnen entwickelt: Die Diakonie mietet Wohnungen für ausgewählte Einzelpersonen oder Familien an. Nach einem Jahr, wenn der Aufenthaltsstatus ge-

klärt und das Mietverhältnis unauffällig verlaufen ist, können die Bewohner unbefristete Mietverhältnisse schließen, die Betreuung und Bezahlung der Miete durch die Gemeindediakonie endet. Seit 2012 haben wir 101 Probewohnmietverhältnisse geschlossen. 50 weitere sollen noch in diesem Jahr folgen. Unsere bisherigen Erfahrungen sind sehr gut; fast alle Mietverhältnisse wurden anschließend unbefristet mit den Bewohnern geschlossen.

Ist die Flüchtlingsunterbringung ein gutes Geschäft?

Es ist kein gewinnträchtiges Geschäft, aber es rentiert sich, wenn man es nicht nur kurzfristig betrachtet. Wir müssen wirtschaftlich arbeiten, auch die Stadt erwartet weiter eine Ausschüttung. Wir vermieten beim Probewohnen zu marktüblichen Mieten zwischen 4,80 und 6 €/m². Bei den befristet vermieteten Gemeinschaftsunterkünften



Motive der Kampagne „Dortmund wohnt bunt“. Die fünf an der Kampagne beteiligten Dortmunder Wohnungsunternehmen - DOGEWO 21, gws-Wohnen, LEG, Spar- und Bauverein und Vivawest - verfügen gemeinsam über einen Bestand von rund 55.000 Wohnungen

die Nachbarschaften. Zwei Dolmetscher wurden eingestellt, die Englisch sowie arabische Sprachen sprechen. „Sie arbeiten an der Schnittstelle zwischen den Büros und den Problemen drumherum und helfen auch, bei den Nachbarn Verständnis aufzubauen.“ Inzwischen konnte die Wankendorfer rund 50 unbefristete Mietverträge mit ehemaligen Asylbewerbern schließen.

Mit ihren neuen Mietern macht die Genossenschaft unterschiedliche Erfahrungen. „Syrier und Iraker mit ihrem meist höheren Bildungsstand sind intensiv an Teilhabe und Arbeit interessiert und passen sich an. Dagegen bereitet z. B. den Menschen aus Eritrea das Handling der Wohnung mehr Probleme. In einigen Fällen, wo es gar nicht passte, haben wir die Kommune gebeten, Korrekturen vorzu-

nehmen“, erklärt Knüpp. Das Risiko „heruntergewohnter“ Wohnungen trägt die Genossenschaft aber nicht: „Wir haben die Kommunen verpflichtet, für Schäden aufzukommen.“

Auch die wankendorfer baut derzeit in Bad Segeberg eine Gemeinschaftsunterkunft mit 72 Wohnungen nach dem Kieler Modell. „Die Kommune mietet das Gebäude mit ganz normalen Stan- ▶

kommt es auf die Höhe der Investitionen an, wir bekommen hier Mieten zwischen 6,50 und 7,50 €/m². Im vergangenen Jahr konnten wir mit der Vermietung an Flüchtlinge noch punktuellen Leerstand abbauen, den haben wir kaum noch. Generell müssen wir uns der Realität der Zuwanderung auch unternehmerisch stellen, denn natürlich verfolgen auch wir eine Strategie der langfristigen Mietergewinnung.

Wie bekommen Sie diese neue Mieterschaft organisatorisch in den Griff?

Der personelle Aufwand bei den unterschiedlichen Formen der Unterbringung ist in der Tat signifikant höher als bei einer „normalen“ Vermietung. Die Nachbarschaften müssen analysiert und sensibilisiert werden, Mitarbeiter ausgebildet werden. Es gibt sprachliche Probleme und längere Prozesse, z. B. wenn wir Wohnungen durchgehen, die zum Abriss oder zur Modernisierung anstehen. Bisher haben wir das mit unserem hochgradig engagierten Personal bewältigt. Das stößt inzwischen an Grenzen, zumal alles relativ spontan geschehen

muss, so dass wir uns drauf einstellen, zusätzliches Personal für Technik und Vermietung einzustellen.

Wie viele Beschwerden gehen von Ihrer deutschen Mieterschaft ein?

Fast gar keine. Die einzigen Probleme, die wir haben, liegen in einem Wohnungsbestand, den wir für einen Ersatzneubau entmieten. 21 von den 100 Wohnungen haben wir kurzfristig hergerichtet und als Notwohnungen an die Stadt gegeben. Das funktioniert von den Tagesabläufen her nicht, zumal in diesen Wohnungen auch mehr Menschen wohnen, als sonst üblich. Die Neukömmlinge sind abends und nachts wach und laut und halten sich vorwiegend draußen auf. Im restlichen Bestand streuen wir sorgfältig und vermeiden Clusterbildungen.

Wie sehen Sie den Verlauf der Mietverhältnisse?

Das ist schwer zu prognostizieren. Die Gruppe der Flüchtlinge ist sehr heterogen: Es wird unter ihnen viele Menschen geben, die erfolgreich ein neues

Leben aufbauen werden und sicher auch einige, die nicht richtig in Deutschland ankommen werden und keine auskömmliche Beschäftigung finden, um ihre Miete selbst zu zahlen. Hier spielt auch das Thema Traumatisierung eine Rolle. Überforderte Nachbarschaften sind für uns nichts Neues, dafür haben wir Instrumente, aber vielleicht sind wir bald quantitativ überfordert.

Sehen Sie Verteilungskämpfe durch Verknappung von kostengünstigem Wohnraum?

Im Moment haben wir in Lübeck aus verschiedenen Quellen, eben auch aus dem Ausland, die Zuwanderung, die wir als Wohnungswirtschaft immer gewünscht haben. Aber inzwischen wird der Markt deutlich enger. Der Leerstand liegt noch knapp über 2%. Die Konkurrenz zwischen Flüchtlingen und anderen schwächeren Wohnungssuchenden wird größer, die freien Wohlfahrtsträger, die für bestimmte Klientengruppen Wohnungen suchen, spüren das bereits.

Die Fragen stellte Sabine Richter.



Quelle: Aufbaugemeinschaft Espelkamp



Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp baut acht Reihenhäuser zur zeitweiligen Unterbringung von Flüchtlingen

dards für fünf Jahre mit einer Option für weitere fünf an, dann machen wir Altenwohnungen daraus. Das Genehmigungsverfahren inklusive Finanzierungszusage für beide Nutzungen haben wir in sechs Wochen durchgekriegt“, freut sich Knüpp.

Kampagne für mehr Toleranz

Die Dortmunder DOGEWO21 hat aktuell 500 ihrer 16.350 Wohnungen an Flüchtlinge vermietet. Die meisten in Einzelwohnungen, aber auch eine Gemeinschaftsunterkunft in Form einer Globalvermietung an die Stadt Dortmund ist in Betrieb. „Wir haben der Stadt zwei Häuser für 15 bis 20 Familien angeboten, mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss für Betreuungsangebote“, erklärt Geschäftsführer Klaus Graniki. Zwei weitere Häuser mit gleichen Rahmenbedingungen werden im November fertig. In einem anderen Gebäude sind unbegleitete junge Flüchtlinge untergebracht. Auch dieses ist komplett an die Stadt vermietet. „Wir geben dem Sozialamt quasi den Schlüssel und das kümmert sich um alles“, sagt Graniki. Ein weitere Einrichtung für diese Flüchtlingsgruppe ist geplant.

„Betriebswirtschaftlich ist es gleich, an wen wir vermieten, bei öffentlich geförderten Wohnungen übernimmt die Stadt die Kosten der Unterkunft bis zu 5,25 €/m².“ Einen punktuellen Leerstand, den die Flüchtlinge füllen könnten, gibt es bei der Dogewo nicht, die Leerstandsquote liegt bei 0,4%. Das Unternehmen will die Menschen unauffällig und diskret integrieren. „Wir belegen Quartiere nicht geballt mit Flüchtlingen, sondern streuen sie locker in den Bestand ein, um die Integration zu fördern und die Bewohnerschaft nicht zu überfordern“, so Graniki. „Wir legen Wert darauf, dass die Flüchtlinge durch städtische Mitarbeiter gut betreut werden, unternehmen aber auch eigene Anstrengungen, vom eigenen Sozialarbeiter vor

Ort über gemeinsame Feste, Deutschkurse bis hin zum internationalen Kochkurs.“ In der Regel seien die Mietverhältnisse unproblematisch. „Unsere Mitarbeiter werden speziell geschult und haben durch die geringe Mieterfluktuation Zeit für Sonderaufgaben.“ Erleichternd komme hinzu, dass es in Dortmund ohnehin sehr bunt zugehe. „Wir haben eine hohe Begrüßungskultur, es gibt etablierte Strukturen und ein weit verzweigtes Unterstützernetzwerk mit hoher Spendenbereitschaft.“

Das unterstreicht auch die Kampagne „Dortmund wohnt bunt“ - von fünf Dortmunder Wohnungsgesellschaften. Seit August wird gemeinsam auf Großflächenplakaten, Autoaufklebern, Pins und Postkarten für Toleranz und Vielfalt geworben.

Reihenhäuser als preiswerte Lösung

Eine kreative Lösung beim Neubau von Flüchtlingsunterkünften hat die Stadt Espelkamp im Norden von Nordrhein-Westfalen gefunden. Die vorhandenen Wohnungen reichten angesichts der gestiegenen Flüchtlingszahlen nicht mehr aus und so baut derzeit die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH acht Reihenhäuser zur zeitweiligen Unterbringung von bis zu sechs Flüchtlingen oder zwei Familien. Die Reihenhäuser werden in einer zweigeschossigen Zeile mit Flachdachkonstruktion zu Quadratmeterpreisen von 1.350 € errichtet. „Die preiswerte Wohnform ist auch für junge Familien interessant, es gibt also eine langfristige Perspektive, wenn die Stadt die Häuser nach acht Jahren wieder an uns zurückgibt“, sagt Hans-Jörg Schmidt, Vorstand der Aufbaugemeinschaft.

Das teils kirchliche, teils in Landesbesitz befindliche Wohnungsunternehmen vermietet bereits seit 2008 Wohnungen für Flüchtlinge. Derzeit beherbergt das Unternehmen in seinen 3.000 Wohnungen 180 Asylsuchende. Nach dem Ansteigen der

Zahlen wurden auch einige zum Abriss bestimmte, abseits gelegene Wohngebäude zur Zwischenvermietung dazugenommen. „Wir vermieten zu üblichen Mietpreisen von 4,50 bis 5,50 €/m², die zahlt uns auch das Sozialamt“, erklärt Schmidt. Bisher habe diese Form der dezentralen Unterbringung dank des hohen persönlichen Einsatzes der Mitarbeiter des Espelkamper Sozialamtes, die auch die Nachbarschaft einschließt, gut funktioniert.

Persönliche Ansprechpartner helfen weiter

Das Wohnungsunternehmen LEG, das an rund 160 Standorten Nordrhein-Westfalens rund 300.000 Bewohner betreut, stellt derzeit rund 450 Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung. Die nach Deutschland kommenden Menschen sieht das Land NRW als Chance, Städte mit rückläufiger Bevölkerung durch Zuzug zu stabilisieren. Deshalb bietet die LEG der Stadt generell an allen Standorten freie Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung an.

Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden von Familien oder von alleinstehenden Flüchtlingen teilweise in Wohngemeinschaften bewohnt, Vertragspartner sind die Städte, aber auch die Flüchtlinge selbst. „Wir machen die Menschen wohlüberlegt zu Mitbewohnern“, sagt Ramona Klukas, verantwortlich für das Zentrale Quartiersmanagement der LEG. „Vor allem beachten wir die unterschiedlichen kulturellen Hintergründe und vermeiden Clusterungen.“ Mit Hilfe des Quartiersmanagements und der Kooperationspartner aus Sozialarbeit und Sozialpädagogik versucht das Unternehmen, die Flüchtlinge behutsam in ihre bestehenden Nachbarschaften zu integrieren. „Als zielführend hat sich vor allem die Betreuung durch persönliche Ansprechpartner erwiesen“, sagt Klukas. ■

Geberit Monolith Plus

■ GEBERIT

Licht- gestalt.



**KNOW
HOW
INSTALLED**

Mit Comfort Light und integrierter Geruchsabsaugung bietet das neueste Sanitärmodul Geberit Monolith Plus für das WC jetzt noch mehr Design und Komfort. Die Spülauslösung erfolgt mit Soft Touch – nur durch eine sanfte Berührung. Mit dem jüngsten Mitglied der Geberit Monolith Designserie sind Sie bestens gerüstet für anspruchsvolle Badwünsche. Geeignet für fast alle handelsüblichen WC-Keramiken und Geberit AquaClean Dusch-WCs. → www.geberit.de/monolithplus-technik

Nachverdichtung

GWW setzt auf Aufstockung und Ergänzungsneubau

Im Juni 2015 feierte die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) in der Joachim-Ringelnetz-Straße Richtfest für ein Aufstockungsprojekt. Bis Ende 2015 werden insgesamt 18 Mietwohnungen bezugsfertig, von denen fünf neu entstanden sind. Die Mietwohnungen werden am freien Wohnungsmarkt zum Mittelwert des Mietspiegels angeboten. Insgesamt sind bei der GWW seit 2012 43 neue Wohnungen aufgestockt worden. Bis 2021 will das Unternehmen durch die Aufstockung geeigneter Bestandsgebäude und durch Ergänzungsbauten auf eigenen Grundstücken 1.300 Wohnungen schaffen.

„Davon werden in diesem Jahr rund 370 Wohnungen bereits bezugsfertig. Das ist ein neuer Rekordwert“, sagte GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer. Parallel laufen die Vorbereitungen für weitere 360 Einheiten, die in den nächsten Jahren fertig gestellt werden sollen. „Die Aufstockung von Bestandsgebäuden lässt sich aus bautechnischen Gründen nicht überall realisieren. Deswegen entstehen die meisten neuen Wohnungen dort, wo sich Ergänzungsbebauungen auf unseren Grundstücken bestmöglich integrieren lassen“, sagte Kremer. Einen räumlichen Entwicklungsschwer-

punkt bildet dabei das Wohngebiet Weidenborn in Wiesbaden-Südost, wo seit Sommer 2015 in drei Bauabschnitten 39 Eigentums- und 122 Mietwohnungen erbaut werden (siehe auch S. 49 in dieser DW).



Quelle: GWW

Geschäftsführer Kremer (2. v. l.) beim Richtfest in der Joachim-Ringelnetz-Straße



Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de



NEUE PERSPEKTIVEN

START: FRÜHJAHR 2016

Baulückenschließung und Ersatzneubau

GAG baut 85 Wohnungen an zwei Standorten in Köln-Longerich

Im Kölner Stadtteil Longerich baut die GAG Immobilien AG in zwei Projekten insgesamt 85 Wohnungen.

Auf einem rund 4.600 m² großen ehemaligen Gewerbegrundstück an der Heinrich-Hoerle-Straße entstehen bis Ende März 2016 38 öffentlich geförderte Wohnungen mit 2.740 m² Wohnfläche. Für den 5-geschossigen Neubau ist außerdem eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen geplant.

In der Altonaer Straße, die etwa 850 m von der Heinrich-Hoerle-Straße entfernt liegt, werden ab Sommer 2016 nicht mehr zeitgemäße Gebäude abgerissen und durch Neubauten mit öffentlich geförderten Wohnungen ersetzt. Statt der bisher vorhandenen 36 Wohnungen sollen nach der Fertigstellung im Sommer 2018 voraussichtlich 47 neue Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung stehen. Hinzu kommt eine Wohngruppe für acht Personen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Den Erdgeschosswohnungen steht jeweils ein eigener Garten zur Verfügung. Zudem sollen in den neu gestalteten Außenanlagen Spiel- und Ruhebereiche für alle Mieter angelegt werden.



Quelle: GAG Immobilien AG

Visualisierung des Neubauprojekts an der Heinrich-Hoerle-Straße

 Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de



EINGANG OST

Investitionen in den Bestand WIS saniert im Spreeweltenviertel



Die Sanierungsmaßnahmen im Spreeweltenviertel kosten 800.000 €

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS) hat seit 2002 95% ihrer Bestände vollsaniert. Zurzeit erfolgen in der „Alten Huttung“ im Spreeweltenviertel Sanierungsmaßnahmen. Voraussichtlich bis Oktober 2015 werden dort Heizungsstationen überarbeitet, Erkerdächer erneuert und Balkonentwässerungen, Dachanschlüsse und Fallrohre überprüft. Zudem sollen alle Hauseingangstüren ersetzt werden. Eine wiederholte Dämmung der Dachgeschossdecken ist ebenso geplant wie der Austausch der noch unsanierten Fenster. Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen betragen 800.000 €.

Auch in die Bestände in Altdöbern investiert das Wohnungsunternehmen. Dort verwaltet die WIS 504 Wohnungen. In den vergangenen Jahren erfolgten dort unter anderem Sockeldämmungen und die Renovierung von Hausfluren sowie die Erneuerung von Elektroleitungen. Zudem wurden die Außenanlagen neu bepflanzt. In diesem Jahr sind Fassadenreinigungen geplant. Ab 2016 sollen die Sanierungen der Elektroanlagen sowie die Sockeldämmungen fortgesetzt werden.

Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

Aktivitäten in Laatzen und Hamburg Meravis baut und modernisiert

Die Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaft Meravis hat von der Stadt Laatzen den Zuschlag als Investor zur Bebauung eines ehemaligen Baubetriebshofs in Alt-Laatzen erhalten. Auf dem 19.000 m² großen Gelände sollen 74 neue Wohneinheiten entstehen. Der Entwurf sieht den Bau von 26 Reihenhäusern mit jeweils ca. 140 m² und 48 Wohnungen mit jeweils ca. 60 bis 140 m² Wohnfläche vor. Die Anordnung der Gebäude erfolgt in mehreren Hofstrukturen, in deren Mittelpunkt der 1837 errichtete denkmalgeschützte „Flebbehof“ steht. Nach aufwendigen Sanierungsarbeiten ist eine Nutzung des Baudenkmals als „Kulturscheune“ geplant. Das Gebiet soll voraussichtlich im Sommer 2016 erschlossen werden.

In Hamburg ließ das Unternehmen zudem in einer Wohnanlage mit 66 Wohneinheiten die Heizungsanlage modernisieren. Der Komplex wurde 1986 bzw. 1988 in zwei Bauabschnitten errichtet und mit Gas-Kombithermen in jeder Wohnung ausgestattet. Nun wurden die ineffizienten einzelnen Gas-Kombithermen gegen zwei Dachheizzentralen mit Gas-Brennwerttechnik (Brötje) sowie Wohnungsstationen (Danfoss) ausgetauscht.



In dem Modernisierungsprojekt wurden neue Dachheizzentralen installiert

Weitere Informationen:
www.meravis.de

FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

SBV stellt Hochhaus in Flensburg-Fruerlund zur Verfügung

Die Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) in Flensburg hat bekannt gegeben, Teile eines leerstehenden Hochhauses als vorübergehende Unterkunft für 40 bis 45 geflüchtete Menschen bereitstellen zu wollen. Ursprünglich war geplant, das Hochhaus in der Travestraße Anfang 2016 rückzubauen und an dieser Stelle einen Ersatzneubau zu errichten. Diese Pläne werden nun um über ein Jahr verschoben; das erste und zweite Stockwerk des Gebäudes werden bis Ende Februar 2017 an die Stadt vermietet. Die beiden Etagen werden durch geeignete Maßnahmen zu einer temporären Unterkunft für etwa 40 bis maximal 45 geflüchtete Menschen umgestaltet. Die oberen

Stockwerke werden unzugänglich gemacht. Auf einer Bürgerversammlung informierte die Wohnungsgenossenschaft die Anwohner über ihre Pläne. Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski appellierte an die Anwesenden, die Integration der Flüchtlinge zu unterstützen. Freiwillige Helfer konnten sich in eine Liste eintragen. Zudem hat die Genossenschaft vor, einen Raum zur Aufbewahrung von Sachspenden einzurichten.

Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

Denkmalschutz

Sanierung von UNESCO-Welterbesiedlung

Im Mai 2015 schloss die Deutsche Wohnen die Sanierungsmaßnahmen in der Weißen Stadt in Berlin-Reinickendorf im Rahmen des „Investitionsprogramms nationale UNESCO-Welterbestätten“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit erfolgreich ab.

Rund 8,2 Mio. € (davon 2,35 Mio. € öffentliche Fördermittel) hat das Wohnungsunternehmen seit 2009 in die denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehüllen und die Wiederherstellung des Siedlungsgrüns investiert. Die Maßnahmen im Rahmen des Welterbeprogramms sind Teil einer umfassenden Komplettsanierung der Weißen Stadt, die 2017 abgeschlossen sein soll und insgesamt rund 23 Mio. € kosten wird.

Die Siedlung wurde in den Jahren 1929 bis 1931 von den drei Architekten Bruno Ahrends, Wilhelm Büning und Otto Rudolf Salvisberg gebaut. Die Wohnsiedlung verkörpert die Ideale des Neuen Bauens. Vor allem die weißen, schnörkellosen Fassaden der Flachdachbauten, die beiden Turmhäuser und das eindrucksvolle Brückenhaus haben sie zu einer Ikone des Siedlungsbaus gemacht. Die Weiße Stadt mit ihren 1.268 Wohnungen wurde 2008 in der Welterbeliste der UNESCO aufgenommen.



Weitere Informationen:

www.welterbesiedlungen-berlin.de und www.deutsche-wohnen.com

System 111 Moderner Klassiker

HEWI



System 111 ist aufgrund der ergonomischen Form und der charakteristischen Farben ein wahrer Klassiker in der Architektur.

Waschtische | Accessoires | Barrierefrei | Beschläge



www.hewi.com

Projekt in Hamburg-Hausbruch Ersatzneubau geht in den Endspurt



Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG

Visualisierung der beiden kurz vor der Fertigstellung stehenden Gebäude

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Süderelbe“ eG aus Hamburg hat ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966 auf einem 4.200 m² großen Grundstück im Stadtteil Hamburg-Hausbruch rückgebaut. Für die Ersatzneubauten mit insgesamt 56 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum sowie Tiefgaragen- und Außenstellplätzen konnte die Genossenschaft im Juni 2015 Richtfest feiern. Die Fertigstellung des Projekts „Wohnen am Twistering“ ist für das erste Quartal 2016 geplant.

Beide Gebäude werden über einen Fahrstuhl verfügen, alle Wohnungen des Neubauprojekts werden mit Einbauküchen, bodengleichen Duschen und jeweils einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet. Als Bodenbeläge wurden Fliesen sowie PVC-Beläge in Parkettoptik gewählt.

In dem einen Gebäude befinden sich 33 öffentlich geförderte Wohnungen. Es handelt sich um 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² und 60 m². In diesem Gebäude bietet die Genossenschaft für Mit-

glieder ab 60 Jahren die Wohnform Servicewohnen an, bei der die älteren Menschen in ihrem selbstbestimmten Leben in der eigenen Wohnung unterstützt werden. Die eigenständige Lebens- und Haushaltsführung soll durch die Vermittlung eines bedarfsgemäßen Angebotes sozialpflegerischer Dienste gewährleistet werden. Zudem sollen soziale Beziehungen und der Kontakt innerhalb der Mietergemeinschaft, aber auch der Kontakt mit Familien und Behörden unterstützt werden.

Im zweiten Gebäude entstehen freifinanzierte 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² und 81 m², die alle Altersgruppen ansprechen sollen.

Nach Angaben der Genossenschaft entsprachen die Bausubstanz sowie die Grundrisse in dem ursprünglichen Gebäude nicht mehr den heutigen Standards, ein Umbau zu barrierefreiem Wohnraum sei nicht umsetzbar gewesen. Insgesamt sei eine Modernisierungsmaßnahme nicht wirtschaftlich erschienen.

Bei der Umsetzung des Ersatzneubauprojekts mussten auch die Interessen aller Bewohner des Bestandsgebäudes berücksichtigt werden. „Der persönliche Kontakt mit unseren Mitgliedern war für uns das wichtigste Kommunikationsinstrument“, sagte „Süderelbe“-Vorstandsmitglied Holger Rullmann. „Hierdurch gelang es uns, tatsächlich alle Bewohner des Hauses sowie deren Haushaltsangehörige kennenzulernen. So konnten wir Hilfsangebote deutlich zielgerichteter unterbreiten und sicherstellen, dass niemand auf der Strecke blieb.“ Ein Großteil der Mieter konnte im Bestand der Genossenschaft umquartiert werden. Sechs Mitglieder wurden in Wohnungen anderer Genossenschaften im Quartier vermittelt. Die Tauschwohnungen wurden den Mitgliedern nicht zu marktüblichen Preisen, sondern zu den bisher vereinbarten Nettokaltmieten (auf m²-Basis) zur Verfügung gestellt. Die früheren Bewohner können zu gesonderten Konditionen in den Neubau zurückziehen. Aktuell wollen nach Angaben der Genossenschaft zehn Mietparteien in den Neubau zurückkehren.



Weitere Informationen:
www.baugen-suederelbe.de

KfW

Vereinfachte Beantragung von Fördermitteln für WEG

Die KfW hat zum August 2015 ihr Antragsverfahren für die Zuschussprogramme zur energetischen Sanierung und dem altersgerechten Umbau (Programme 430 und 455) in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) vereinfacht. Künftig genügt eine sog. De-minimis-Erklärung durch den bevollmächtigten Immobilienverwalter für alle Vermieter der WEG. Das Beibringen einer schriftlichen De-minimis-Erklärung eines jeden einzelnen vermietenden Wohnungseigentümers entfällt. Die Bundesregierung erhofft sich damit eine verbesserte Abnahme von KfW-Förderprogrammen und eine Ankurbelung von energetischen Sanierungen in WEG.

Für das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestandes ist eine jährliche Sanierungsquote von mindestens 2% notwendig. Bei den rund 1,8 Mio. WEG liegt die Quote jedoch derzeit bei weit unter 1%. Gründe dafür sind u. a. die heterogene Struktur von WEG, unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer und eine komplizierte Beschlussfindung. Auch die Beibringung einer unterzeichneten De-minimis-Erklärung aller vermietenden Wohnungseigentümer galt bisher als ein Hindernis für die Durchführung energetischer Sanierungen und barriere-reduzierender Umbaumaßnahmen.



Weitere Informationen:
www.kfw.de

Modernisierung und Ersatzneubau Projekte in Norderstedt und Lübeck

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) investierte im Jahr 2014 45,1 Mio. € in Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände sowie in Neubau. 2014 wurde u. a. der erste Abschnitt eines größeren Modernisierungsprojekts in Norderstedt fertig gestellt. Dort wurden 58 Wohnungen modernisiert. Bis 2021 sollen hier 307 Wohnungen modernisiert und neu gebaut werden.

In Lübeck-Eichholz baut die Wohnungsgenossenschaft 107 Wohnungen. Im Februar 2015 wurden die vorhandenen Gebäude auf dem 15.200 m² großen Grundstück zurückgebaut. Der Neubau, für den die Genossenschaft ca. 17,3 Mio. € investiert, soll innerhalb von zwei Jahren Bauzeit fertig gestellt werden. Geplant sind 107 barrierearme und in Teilen barrierefreie Wohnungen, davon 12 öffentlich gefördert. Alle sind mit Balkon oder Terrasse und einem Aufzug je Gebäude ausgestattet. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 49 und 100 m² groß sind, werden nach aktuellen energetischen Standards gebaut. „Durch den Einbau der neuesten Technik schonen wir außerdem die Umwelt und den Geldbeutel unserer Mitglieder. Ein besonderes Highlight ist dabei die Wärmeversorgung durch Geothermie“, sagte NL-Servicecenter-Leiterin Andrea Kreuzfeld.



Quelle: NL

Hier entsteht das Neubauprojekt in Lübeck-Eichholz



Quelle: NL

Der erste Abschnitt der Modernisierung in Norderstedt konnte erfolgreich abgeschlossen werden

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Effiziente Verteilung: Wohnungsstationen von Junkers.

Kompakte Energiezentrale für
einfache und schnelle Sanierung



 **JUNKERS**

 **BOSCH**

Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand. Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen. Informieren Sie sich jetzt: **Telefon (01806) 355 040*** oder **wowi@de.bosch.com**

*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch



THEMA DES MONATS

Mehr Wohnungsneubau für Deutschland

Politische Weichenstellungen für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum

Deutschland benötigt mehr Wohnungsneubau - kostengünstig und bezahlbar. Die Schätzungen liegen zurzeit bei ca. 400.000 Wohneinheiten, die jährlich fertig gestellt werden müssten, damit der Bedarf gedeckt wird und auch die Zuwanderer rasch in den Wohnungsmarkt integriert werden können. Ein Blick zurück und ein Blick nach vorne, was der Bund hinsichtlich Baukosten und Förderung plant.

wende die Haushaltskonsolidierung im Fokus. Im Jahr 2006 wurden die Eigenheimzulage und die degressive Abschreibung abgeschafft. Die soziale Wohnraumförderung wurde in Folge der Föderalismusreform ab 2007 auf die Länder übertragen. In den Folgejahren sanken die Neubauzahlen deutlich. Im Jahr 2009 wurden nur noch knapp 160.000 Wohnungen gebaut. Auch die soziale Wohnraumförderung konzentrierte sich mehr auf die Verbesserung der Wohnungsbestände als auf den Neubau. Während noch in den 1950er Jahren über die Hälfte der Wohnungsfertigstellungen auf den sozialen Wohnungsbau entfiel, sank der Anteil des geförderten Neubaus auf zuletzt 6%.

Steigende Nachfrage

Der Umschwung auf den Wohnungsmärkten kam mit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008. Auslöser war das Platzen der Immobilienblase in den USA und deren Übergreifen auf das internationale Bankensystem. Angesichts volatiler Kapitalmärkte suchen viele Investoren und Kapitalanleger seitdem sichere Geldanlageformen. Die Nachfrage nach „Betongold“ stieg sprunghaft an und befindet sich noch immer auf hohem Niveau. Mit der wirtschaftlichen Erholung ab 2009 ist auch die private Nachfrage nach Wohnraum angestiegen. In vielen Universitätsstädten sorgen steigende Studierendenzahlen für einen hohen Konkurrenzdruck bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. Derzeit steigt der Bedarf durch den Zuzug von Flüchtlingen zusätzlich an.

Diese insgesamt gestiegene Nachfrage trifft nun auf ein zu geringes Angebot und treibt die Mieten in die Höhe, insbesondere in wirtschaftsstarken Ballungsräumen sowie Groß- und Universitätsstädten. Allein 2014 stiegen in Berlin die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr um 9,1%, in Braunschweig um 10% und in Wolfsburg gar um über 19%! Einkommensschwächere Haushalte, aber auch Familien mit mittlerem Einkommen bekommen Schwierigkeiten, bezahlbare Wohnungen zu finden.

Obwohl die Neubauzahlen seit 2010 steigen, liegen sie deutlich unter dem Bedarf. Wir brauchen deswegen schnell und spürbar mehr Neubau. Schätzungsweise 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen müssen jährlich gebaut werden, damit der Bedarf gedeckt und die Zuwanderer in den Wohnungsmarkt integriert werden können.

Um diese Ziele zu erreichen, brauchen wir investitionsfreundliche Bedingungen. Hier ist die Wohnungspolitik auf sämtlichen föderalen Ebenen gefordert. Wir müssen klare Signale setzen, damit Neubau und sozialer Wohnungsbau zusätzlichen Schub erhalten. Außerdem sind mietrechtliche und sozialpolitische Antworten auf die steigenden Wohnkosten gefragt.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks hat 2014 gemeinsam mit Verbänden aus dem Wohnungs- und Baubereich, Vertretern aller föderalen Ebenen, dem Mieterbund sowie Gewerkschaften das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ gegründet, das helfen soll, den wachsenden Wohnungsbedarf in Deutschland zu decken. Wir werden noch in 2015 einen Maßnahmenkatalog vorlegen, der zügig im Bundeskabinett verabschiedet und umgesetzt wird.

Zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens hat die Bundesregierung bereits das Wohngeldrecht reformiert und die Mietpreisbremse eingeführt. Einkommensschwächere Haushalte werden hierdurch unterstützt. Nun geht es vor allem um die investiven Rahmenbedingungen.

Angesichts steigender Zuwanderungszahlen hat die Bundesregierung zudem mit den Ländern vereinbart, dass der Neubau von preiswertem Wohnraum unverzüglich gefördert wird. Von 2016 bis 2019 wird der Bund den sozialen Wohnungsbau der Länder mit 2 Mrd. € zusätzlich unterstützen. Das bedeutet insgesamt 4 Mrd. € an Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch den Bund in den nächsten vier Jahren. Zudem werden den Kommunen Bundesimmobilien und -liegenschaften verbilligt für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt.

Aber wir brauchen neben diesen Maßnahmen auch Entlastung auf der Kostenseite. Um dem Anstieg der Baukosten Einhalt zu gebieten, haben wir im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eine Baukostensenkungskommission ins Leben gerufen. Die behandelten Themen reichen von der Baukostenentwicklung über Standardsetzung, Technisierungsgrad, Industrialisierung des Bauens, Planungsphase bis hin zur Lebenszyklusbetrachtung. Die Ergebnisse der Kommission liegen Ende 2015 vor.

Insgesamt liegt noch ein langer Weg vor uns, bis gerade in Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Wir brauchen in jedem Fall mehr Neubau, damit wir den wachsenden sozialen, demografischen und ökologischen Maßstäben gerecht werden können.

Dieses Ziel können wir nur mit den vielen innovativen Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft erreichen. Sie sind es, die den Neubau mit ihren Investitionen und ihrer Kompetenz vorantreiben. Die Wohnungspolitik wird ihren Beitrag leisten und die notwendigen Leitplanken setzen. Politik, Wohnungs- und Bauwirtschaft müssen an einem Strang ziehen: Denn gute Wohnverhältnisse sind wesentliche Voraussetzung für gesellschaftlichen Zusammenhalt, funktionierende Nachbarschaften und sozialen Frieden in unserer Gesellschaft. ■

Gunther Adler

Staatssekretär
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit, Berlin

Lange Jahre bewegte sich die Wohnungspolitik unseres Landes in ruhigem Fahrwasser. Nach dem Bauboom der 1990er Jahre und Neubauzahlen von bis zu 600.000 Wohnungen pro Jahr waren die Wohnungsmärkte im Wesentlichen ausgeglichen. Die Demographen prognostizierten für Deutschland sinkende Bevölkerungszahlen, die Bauzinsen sanken. Zudem stand angesichts der schwierigen konjunkturellen Situation nach der Jahrtausend-

THEMA DES MONATS

Baukostensenkung**Die Zukunft des Bauens beginnt jetzt**

Als erstes Wohnungsunternehmen Berlins hat die degewo AG Ende Mai 2015 ein eigenes Planungsbüro eröffnet. Mit „bauWerk“ will das kommunale Unternehmen künftig schneller, flexibler und cleverer bauen. Das senkt Baukosten und schafft Spielräume für geringere Mieten. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass der Plan aufgeht. In den kommenden zehn Jahren will degewo jährlich mehr als 1.600 neue Wohnungen fertigstellen.



Jacqueline Brüschke
Leiterin bauWerk
degewo AG
Berlin

Berlin wächst immer schneller. In den letzten drei Jahren um jährlich 45.000 Menschen. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Stadtentwicklungsexperten gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl Berlins von heute 3,5 Mio. auf bis zu 3,9 Mio. im Jahr 2030 ansteigt. Für alle Akteu-

re der Berliner Stadtentwicklung machen diese Zahlen deutlich: Berlin braucht neue Wohnungen und vor allem kostengünstige Wohnungen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist schon heute kaum noch zu decken. Auch degewo hat, wie viele andere Wohnungsunternehmen in den

Gemeinsam mehr erreichen:
Im Planungs- und Bau-
prozess sind bei degewo
neben Architekten auch
Mitarbeiter anderer Bereiche
beteiligt



Quelle: Lena Panzau + Isabel Prügger GBR



Quelle: Cathrin Bach

großen deutschen Städten, kaum noch leerstehende Wohnungen.

Spielräume für niedrige Neubaumieten schaffen

Die wachsende Stadt erhöht den Handlungsdruck. Nicht nur die Politik, sondern auch die Wohnungswirtschaft ist herausgefordert, auf diese neue Situation zu reagieren. Finanziell ist degewo gut aufgestellt und somit in der Lage, die Investitionen in Neubaumaßnahmen bei gleichbleibenden Modernisierungsaktivitäten deutlich zu erhöhen. In den kommenden Jahren sind Investitionen von mehr als 1 Mrd. € eingeplant, etwa die Hälfte davon fließt in den Neubau. Doch dass eine Erhöhung der Investitionen keine alleinige Lösung sein kann, war bei der Entwicklung einer Neubaustrategie schnell klar. Die Frage lautete daher: Wie kann es gelingen, mit den vorhandenen finanziellen Mitteln mehr und nachhaltiger zu bauen?

Es musste ein Weg gefunden werden, die Gesamtkosten für die Errichtung der Gebäude zu reduzieren. So entstand die Idee, mehr Leistungen im Planungsprozess selbst zu erbringen. Ziel ist

es, auf diese Weise künftig bis zu 20% der Baunebenkosten einzusparen, die vorhandene Fachkompetenz in den Planungsprozess einzubringen und mit den Erfahrungen weiter zu lernen. Kompakte Grundrisse, optimale Flächenausnutzung und funktionale Fassaden sollen außerdem dabei helfen, die Kosten gering zu halten.

Planungsparameter optimieren Baukosten

Im Mittelpunkt des Planungsprozesses von bauWerk steht die kostenorientierte Steuerung der Baukosten. Durch Teileigenleistungen in der Planung sind Reduzierungen externer Baunebenkosten sowie eine Beschleunigung der Planungsprozesse möglich. Dazu gehört auch der bewusste Dialog mit Baufirmen, denn Planen und Bauen gehören zusammen. Wenn früher und enger zusammengearbeitet wird, spart das Zeit, Kosten und vermeidet Risiken. Gelingt es, die Bauinvestitionskosten um 250 €/m² zu senken, ist eine Mietersparnis von 1 €/m² möglich.

Aber auch bei den ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen soll verstärkt eigenes Know-how eingesetzt werden. Der konkrete Bedarf an Woh-

nungsgrößen und Grundrissen wird aus der Kenntnis der Gegebenheiten vor Ort und bestehenden Mieterstrukturen ermittelt. Ziel ist es, zu 100% marktgerechte Neubauten zu entwickeln. Außerdem sollen die Neubauprojekte architektonisch nachhaltig sein, damit die Mieter auch in 30 Jahren noch gerne in den Gebäuden wohnen. Clever bauen bedeutet auch, unnötige oder überdimensionierte Flächen einzusparen. Aus diesem Grund wurden eigene Planungsparameter entwickelt und verbindliche Zielwerte für den Neubau gesetzt. So soll als Erstes das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche so gestaltet werden, dass das Grundstück möglichst gut ausgenutzt wird. Der zweite Aspekt ist, den Anteil der vermietbaren Fläche an der Geschossfläche möglichst hoch zu halten. Drittens prüfen die bauWerk-Experten das Verhältnis zwischen Fenster- und Außenflächen in der Fassade, die selbstverständlich alle DIN-Vorgaben der natürlichen Belichtung einhalten, und streben eine Optimierung der Fenstergrößen an. Und schließlich kennzeichnet eine klare Fassadestruktur mit weitgehendem Verzicht auf Vor- und Rücksprünge die neue Strategie. ►



Zur Strategie des Planungsbüros gehört auch die enge und frühzeitige Zusammenarbeit mit den Baufirmen

Willkommensfest für Bewohner im degewo-Neubauprojekt in der Karl-Frank-Straße in Köpenick



Quelle: Tina Merkau

1.000 zusätzliche Wohnungen

80% der geplanten Neubauwohnungen sollen im niedrigen und mittleren Mietsegment mit Nettokaltmieten zwischen 6,50 € und 10,50 €/m² liegen. Geht die Rechnung auf, lassen sich mit 500 Mio. € nicht nur, wie bisher geplant, rund 3.000 Wohnungen bauen, sondern mehr als 4.000. Ein Plus von 1.000 Wohnungen, die zusätzlich mit dem gleichen Budget errichtet werden könnten, ist realistisch.

Dass die Theorie der Praxis standhält, zeigen erste Projekte, die unter der Regie des Planungsbüros umgesetzt werden. 82 Mietwohnungen entstehen ab Ende 2015 am Tirschenreuther Ring. Das Bauvorhaben realisiert degewo für Baukosten von 1.408 €/m² brutto und ist damit von den ortsüblichen 1.600 bis 1.700 € deutlich entfernt. Die Net-

tokaltmieten werden später bei durchschnittlich 7,60 €/m² liegen - unterhalb des üblichen Neubau-Mietniveaus in Berlin, das bei rund 10 €/m² liegt. Ermöglicht wird dies auch, weil ein Teil der Wohnungen durch die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin gefördert wird.

Nach dem neuen Prinzip von bauWerk werden aktuell bereits 14 Neubauprojekte mit insgesamt 940 Wohnungen vorangetrieben. Neben dem Tirschenreuther Ring sind das unter anderem 300 Wohnungen in der Gropiusstadt sowie 126 Wohnungen in Marzahn.

Einbindung externer Architekturbüros und Experten

Im Planungsbüro bauWerk sind eigene Architekten und Bauingenieure beschäftigt. Sie teilen sich

auf die Bereiche Neubau und Sanierung auf. Hinzu kommt eine Gruppe kaufmännischer Mitarbeiter zur Projektunterstützung. Angesichts der großen Zahl der Neubau- und Sanierungsprojekte ist aber auch weiterhin eine Zusammenarbeit mit externen Büros geplant. Die im September 2015 gegründete „Gemeinschaft degewo“, ein Zusammenschluss von Architekten, Planern und Beratern, soll dazu beitragen, das Ziel eines kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungsbaus zu erreichen. Sieben externe Architekturbüros beteiligen sich an den Planungen. Ein Expertenbeirat unterstützt den fachlichen Austausch. Ihm gehören je ein Experte für die Bereiche Soziales, Ökologie, Ökonomie und Architektur an. Die neu entstandene Gemeinschaft strebt in den kommenden Jahren einen offenen und gemeinschaftlichen Planungs- und Erfahrungsprozess an. Zu den Arbeitsthemen gehören unter anderem das Erarbeiten von energetischen und ökologischen Grundsätzen, Entwurfsstandards und Standardisierungspotenzialen für kostengünstiges und nachhaltiges Bauen. Am Ende des Planungsprozesses wird die konkrete Umsetzung einer Reihe von Neubauprojekten stehen.

Fazit

Als lernendes Unternehmen behauptet degewo nicht, die einzig wahre Lösung gefunden zu haben. Aber mit bauWerk verfolgt das Unternehmen einen Ansatz, der in der Wohnungs- und Baubranche schon für Gesprächsstoff sorgt. Gemeinsam mit den Architekten und Experten der „Gemeinschaft degewo“ wird die große Aufgabe zum Bau von jährlich mehr als 1.600 Wohnungen gemeistert werden. Auf den Dialog freut sich degewo und ist sich sicher: Nur mit innovativen Ideen wird es gelingen, in den kommenden Jahren kostengünstigen und nachhaltigen Wohnraum in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen. ■



Quelle: Tina Merkau

degewo-Vorstand Kristina Jahn (6. v. l.) und Jacqueline Brüscke (5. v. l.) bei der Eröffnung des Planungsbüros bauWerk im Mai dieses Jahres

ThermoPlan® TS12

Damit Wohnraum im Geschossbau bezahlbar bleibt.



Der ThermoPlan® TS12

- Für die wirtschaftliche Erstellung von Objektbauten nach EnEV bis zum KfW 70 Standard.
- Der schluckt den Schall, dämmt und ist belastbar.
- 100% Ziegel: Nachhaltig, unkompliziert, wirtschaftlich.

Die Anforderungen an den Wärmeschutz sind nicht immer „High-End“. Meistens kommt es auf die wirtschaftliche Erfüllung der aktuellen EnEV (auch EnEV 2016!) oder des KfW 70 Standard an. Genau dafür gibt es den neuen ThermoPlan® TS12. Mit dem TS12 können Sie Mehrfamilienhäuser und Objekte jetzt noch sicherer planen. Für Häuser, die die Menschen auch bezahlen können und in denen sie sich auch wirk-

lich wohlfühlen. Selbstverständlich in einschaliger und monolithischer Bauweise ohne Kompromisse bei Schall- und Wärmeschutz. Zudem ist der ThermoPlan® TS12 zu 100% aus Ziegel, d.h. vollkeramisch und ohne Füllung.

Technische Daten:

$\lambda_r = 0,12 \text{ W/(mK)}$ | Schallschutz 50 dB (36,5 cm)
Zul. Druckspannung: 1,4 MN/m² (fk - Wert 3,7 MN/m²)
DFK 10 | Brandwand REI-M 90 (ab 36,5 cm)

www.juwoe.de

mein
ziegelhaus®



www.facebook.com/JuwoePoroton

JUWÖ Poroton-Werke Ernst Jungk & Sohn GmbH · 55597 Wöllstein · Tel. +49 6703 910 0 · info@juwoe.de

Wohnsiedlung in Lübeck

Entgegen traditioneller Bauweise

In den 1960er Jahren errichtet, war eine Wohnsiedlung im Lübecker Stadtteil Kücknitz in die Jahre gekommen. Ein Abriss und Wiederaufbau wurde unabdingbar. Überzeugt von den zahlreichen bauphysikalischen Qualitäten moderner Mauerziegel, entschied sich die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH daher gegen eine traditionelle Bauweise. Das Konzept: eine zweischalige Wand mit Kerndämmung.



Dipl.-Ing. Peter Gahr
freier Journalist
München

Ostpreußenring, Westpreußenring und Tannenbergsstraße: ein großes, dreieckförmig umschlossenes Wohngebiet, durch das sich die Tilsitstraße

eine S-förmige Schneise schlägt. Dort finden sich locker nebeneinander gereihte Geschosswohnungsbauten mit vielen Grünflächen und Baumbestand. Die 4-geschossigen Gebäuderiegel aus den 1960er Jahren mit ca. 310 Wohneinheiten entsprachen sowohl funktional als auch technisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. 2008 schrieb die Stadt Lübeck deshalb einen Wettbewerb aus, der die Aufgabe stellte, eine familien-gerechte, kinderfreundliche und generationen-

übergreifende Wohnbebauung zu entwickeln. Der Stadtteil Kücknitz als Wohn- und Lebensort sollte aufgewertet und die vorhandene Infrastruktur gestützt werden.

Entwurf und Zeitschiene

Die mit der Umsetzung ihres Wettbewerbsentwurfes beauftragten Kieler Architekten Zastrow + Zastrow gliederten das Gebiet in drei Bebauungskonzepte, die sich jeweils in Architektur und Nutzung unterscheiden: Entlang der Tilsitstraße schlängeln sich fünf Mehrfamilienhäuser, denen im Süden ein Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen gegenübergestellt wurde. Seitlich flankiert wird dieses von Mietsreihenhäusern. Zudem dient ein mittig platziertes Quartiershaus als Begegnungsstätte und Treffpunkt für die Bewohner der Siedlung.

In den ersten beiden Bauabschnitten entstanden bereits die Mehrfamilienhäuser mit 92 öffentlich geförderten Wohnungen für Familien mit Kindern und einer Kita. Der dritte Bauabschnitt umfasst das Quartiershaus sowie die 38 Seniorenwohnungen, die Ende 2015 bezugsfertig werden sollen. Die Fertigstellung der Mietsreihenhäuser ist für das Jahr 2017 geplant. 17 von ihnen bilden dann eine lockere Teppichstruktur, die die Bebauung zur Tannenbergsstraße hin abschließt.

Die Reduzierung auf durchschnittlich drei Vollgeschosse erzeugt ein angenehmes räumliches Gefühl. Jedes Gebäude hat mehrere Treppenhäuser, um die Anzahl der angeschlossenen Wohnungen gering zu halten. Zudem ist jede Wohnung entweder mit einer Terrasse, einem Balkon oder einer Dachterrasse ausgestattet. Um die gestalterische Freiheit zu sichern und trotzdem keine Abstriche in Sachen Wohnkomfort machen zu müssen, entschied man sich beim Wandbaustoff für wärmedämmende Hochloch-Mauerziegel.



Quelle: Zastrow + Zastrow, Kiel

Fließende Anordnung der neuen Lübecker Wohnanlage: In den ersten beiden Bauabschnitten entstanden Mehrfamilienhäuser mit 92 Wohnungen und einer Kita. Der dritte Komplex umfasst das Quartiershaus sowie 35 Seniorenwohnungen

Zweischaliges Massivmauerwerk

Reduzierte Geschosshöhen sowie eine lockere Höhenstaffelung sind alltägliche Aufgaben in der Architektur und mit unterschiedlichen Bautechniken umzusetzen. Dabei geht es auch um Attribute wie tragend oder nichttragend, schall- bzw. wärmedämmend - und natürlich um die Wirtschaftlichkeit sowie Investitionskosten.

Die Trave mbH, gegründet im Jahr 1928, blickt auf eine fast 100-jährige Erfahrung im Wohnungsbau zurück und ist überzeugter Gegner von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Die Entscheidung zugunsten einer zweischaligen Wand mit Kerndämmung ist also nicht der in Norddeutschland vorherrschenden Klinkertradition geschuldet, sondern ein Resultat kaufmännischer Erfahrung und der Fähigkeit, zwischen Investitions- und Unterhaltungskosten unterscheiden zu können. Die Vorgabe einer zweischaligen Wand mit Kerndämmung setzt zudem auf Wertigkeit und legt die Messlatte für alle nachfolgenden bautechnischen Entscheidungen hoch.

Zweischaliges Massivmauerwerk hat in Schleswig-Holstein Tradition. Über die Jahrzehnte entwickelte sich eine gesetzte Dreieinigkeit aus Klinker, Kerndämmung und oft auch „weißer Wand“.

Schallschutz

Gute Wärmedämmleistung geht meist mit geringer Dichte einher, was sich bei Baustoffen zu Lasten der Schalldämmung auswirken kann. Die Detailplanung der Wohnungstrennwände und Decken erfolgte deshalb in enger Zusammenarbeit mit dem auf Akustik und Thermische Bauphysik spezialisierten Hamburger Büro Taubert und Ruhe. Hier konnte der Systembaukasten des Ziegel-sortimentes voll ausgespielt werden.



Architektonische Raffinesse im Mehrgeschosshaus: Die gestalterischen Details wie abgerundete Ecken lassen sich bei der doppel-schaligen Wand mit Mauerziegeln realisieren

Durch das Lübecker Akustiklabor Nord durchgeführte Schallmessungen nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes bestätigten die theoretischen Annahmen: Die gemessene exemplarische Wohnungstrenndecke und -trennwand erfüllen die Mindestanforderungen nach DIN 4109. Sämtliche Schallschutzberechnungen erfolgten nach der EN 12354.

Harmonische Gesamtstruktur

Alle fünf Gebäude entlang der Tilsitstraße haben das gleiche Erscheinungsbild: Klinkerschale mit hellgelben Wasserstrichziegeln und weißen Kunststofffenstern verleihen dem Quartier insgesamt eine helle und freundliche Ausstrahlung. Die durchgängige Bossenstruktur in den Sockelverkleidungen sowie wiederkehrende Ziegelorna-

mente jeweils zwischen zwei Fenstern verbinden die fünf Gebäude zu einer harmonischen Einheit. Standardwohnungstypen wird man hier nicht finden: Pro Etage wurde der Grundriss jeder Wohnung individuell geplant und entwickelt. Die Küchen sind zum Wohnzimmer hin geöffnet, sodass - trotz durch den geförderten Mietwohnungsbau bedingter sparsamer Raumgrößen - eine gewisse Großzügigkeit entsteht. Nicht tragende Zimmertrennwände in Leichtbauweise ermöglichen auch spätere Grundrissänderungen. Mit einem Jahres-Primärenergiebedarf von 31,5 kWh/m² wird der gemäß EnEV maximal zulässige Wert von 58 kWh/m²a deutlich unterschritten. Somit ergibt sich ein gegenüber der EnEV (2009) um 33% erhöhter Dämmstandard - der KfW-Effizienzhaus 55-Standard wurde erfüllt. ■

BAUTAFEL

Objektadresse: Tilsitstraße 10-36, Lübeck	Gesamtwohnfläche (1.+ 2. Bauabschnitt): 6.607 m ²
Bauherr: Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, Lübeck	Jahres-Primärenergiebedarf: 31,5 kWh/m ² a
Städtebauentwurf/ Hochbauplanung: LPH 1-5: Zastrow + Zastrow, Stadtplaner + Architekten, Kiel	U-Wert Außenwand: 0,16 W/(m ² K)
LPH 6-8: Knabe + Horn, Das Bauleitungsbüro, Lübeck	Energie-Standard: KfW-Effizienzhaus 55
	Bausumme gesamt: ca. 10,5 Mio. €



Gesundes Raumklima: Auch bei den tragenden Innenwänden setzten die Bauplaner auf Unipor-Mauerziegel

Passivhaus in Wien

Loggiaverglasungen schützen vor Lärm

Auch Wien wächst: Dieser großen Herausforderung stellte sich die Wiener Wohnbaupolitik und entwickelte umfangreiche Maßnahmen, um den Neubau und die Sanierung von Wohnraum zu steigern. Die gezielte Förderung von Wohnraum, aber auch ergänzende Instrumente der Wiener Wohnbauinitiative sorgten dafür, dass allein im Jahr 2014 über 7.000 geförderte, hochwertige und kostengünstige Wohnungen fertiggestellt werden konnten.



Nicole Holtgreife
Solarlux Unternehmens-
kommunikation
Berlin

In Wien legt man, neben dem Wohnungsneubau, auch großes Augenmerk auf die sog. soziale Quartiersentwicklung. Deren Ziel ist es, den Bewohnern ein attraktives Wohnumfeld und eine hohe Lebensqualität mit Kindergärten, Schulen, Geschäften sowie sozialer und kultureller Infrastruktur ebenso wie Freizeit- und Erholungsflächen zu bieten. Ein Beispiel dafür, wie die Vorgaben in die Praxis umgesetzt werden, zeigt S&S Architekten aus Wien. Ihr Entwurf für den Neubau eines Wohnpassivhauses mit 220 geförderten Miet- und Eigentums-

wohnungen für die BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH, mit Kindergarten und Geschäften an der Erzherzog-Karl-Straße veranschaulicht, dass man auch auf den ersten Blick unwirtlich wirkende Bauplätze in einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort verwandeln kann. Wohnqualität durch Schallschutzmaßnahmen zu schaffen, war für den Entwurf von zentraler Bedeutung.

Einflüsse der Umgebung

Eingerahmt von der Bahntrasse der U2 und der stark befahrenen Erzherzog-Karl-Straße fanden die Architekten einen Bauplatz mit unterschiedlichen Umgebungseinflüssen vor. Sie entschieden sich für eine Aufteilung in vier Baukörper und behandelten diese, entsprechend ihres Standorts, unterschiedlich. Alle Gebäudeteile vereint, dass sie dem Passivhauskonzept folgen. Sämtliche

Loggien-, Veranden-, Balkonkonstruktionen sowie Windfänge stehen thermisch entkoppelt vor der Passivhaushülle. Die eigentliche Wohnnutzung beginnt ab dem dritten Geschoss. Der darunterliegende 2-geschossige Sockel wurde, wie in Wien üblich, als öffentlich zugänglicher Bereich ausgebildet. In ihm befinden sich neben dem Kindergarten Geschäfte, Garagen, Technik- und Nebenräume sowie die Treppenhäuser.

Wohnungen und Freiräume

Die Wohnungen werden im Passivhausstandard mit einem maximalen Heizwärmebedarf von 15 kWh/m² ausgeführt. In Gebäuden mit kontrollierter Wohnraumlüftung ist die gewünschte Anordnung unterschiedlicher Wohnungsgrößen derzeit nur mit hohem technischem Aufwand möglich. Aus diesem Grund entwickelten die Ar-



Die farbig gestalteten Stahlbetonfertigelemente der Garagen verleihen der Fassade in Kombination mit den weiß verputzten Flächen einen ganz eigenen Rhythmus



Das Wohnpassivhaus Aspernstraße erhielt den IBO Ökopass des Österreichischen Instituts für Baubiologie- und ökologie und erfüllt den „klima:aktiv-Standard“

chitekten ein differenziertes Erschließungssystem - Reihenhaus, Einspänner, Laubengang, Mittelgang -, welches eine vielfältige Wohnungstypologie mit unterschiedlichen Orientierungen, Größen, Konfigurationen und privaten Freiräumen ermöglicht. Die Planer legten großen Wert auf die Qualität und Großzügigkeit der privaten Freiräume. Davon zeugen zahlreiche Gärten in der Hofebene, Loggien, Balkone, Terrassen, Veranden und Dachgärten. Ein Konzept, das heute als nachhaltig gilt.

Optimale Ausrichtung

Die beiden Nord-Süd-orientierten Baukörper, die einseitig über die Sockelbebauung auskragen, wurden aus der angrenzenden Bebauung herausgelöst und mit einer hinterlüfteten Fassade versehen. Die Wohnungen des an der Ostgrenze gelegenen Baukörpers orientieren sich nach Westen

in den ruhigen Innenhof und werden überwiegend über die Vorgärten vom Hof und einen Mittelgang erschlossen. Der westliche Baukörper stellte die Architekten vor die Frage, wie sie diese bevorzugte Himmelsrichtung vor der Lärmbelästigung entlang der Lavaterstraße schützen können. Sie lösten das Problem, indem sie die Mehrzahl der Wohnungen zweiseitig orientierten, mit privaten Freiräumen sowohl im Osten als auch im Westen. Darüber hinaus ließen sie die Loggien verglasten, um den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität in ihren privaten Räumen bieten zu können.

Ungedämmte Loggiaverglasungen

Für die Umsetzung ihrer Vorstellungen setzten die Architekten von Anfang an auf ein Team des Herstellers Solarlux, dessen Architekten, Berater, Statiker und Techniker die gesamten Baumaßnahmen

von der Ausführung bis zur Abnahme begleiteten. Gemeinsam entwickelten sie eine Kombination aus unterschiedlichen, ungedämmten Balkonverglasungssystemen, die thermisch entkoppelt vor die Passivhaushülle gesetzt wurden.

Die Loggien der 3. und 4. Obergeschosse im westlichen, zur Lavaterstraße ausgerichteten Gebäudeteil erhielten flexible Glas-Faltwände vom Typ SL 35, die auf Stahlbetonbrüstungen bzw. festverglaste Brüstungselemente aufgesetzt wurden. Mit 35 mm Bautiefe und 100 mm Flügelstoßbreite ist das ungedämmte Aluminium-Profilssystem äußerst schlank. Es lässt sich über die gesamte Breite auffalten, so dass der Balkoncharakter bei schönem Wetter erhalten bleibt. Bei Wind und Regen wird die Verglasung geschlossen und bietet mit zwei Dichtebenen effektiven Schutz - so sind auch die Balkonmöbel nicht mehr der ▶



Als Brüstungen dienen gläserne Brüstungselemente kombiniert mit Stahlbetonwänden, die vor Einblicken schützen und den Loggien Behaglichkeit verleihen

BAUDATEN:

Objekt:	Passivhaus Wohnbau U2 Aspernstraße - Lavaterstraße 6-8, Wien
Nutzungen:	220 geförderte Wohnungen, 1.125 m ² Kindergarten, 1.135 m ² Geschäftslokale, 312 Stellplätze
Bauherr:	BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH/ Pro Wohnbau AG
Architektur:	S&S Architekten, Wien
Grundstücksfläche:	11.811 m ²
Bebaute Fläche:	7.366 m ²
Wohnnutzfläche:	19.691 m ²



Alle Elementprofile, Blechverkleidungen und Leisten wurden passend zum Entwurf in Graphitgrau ausgeführt



Das transparente Schiebesystem schützt die Balkone vor Lärm, Wind und Regen

Witterung ausgesetzt. Guten Komfort bietet die Glas-Faltwand zudem in puncto Pflege und Bedienung: Die Laufwagen sind in Edelstahlschienen kugelgelagert, welche die Faltelemente mühelos und leise in die gewünschte Position gleiten lassen. Der Nutzer hat stets die freie Wahl zwischen

offen oder geschlossen – geschützt und luftig. Die Loggien wurden in zwei unterschiedlichen Varianten gestaltet: Im 3. OG kombinierten die Planer das Faltsystem, das aus fünf Elementen besteht und über eine Gesamtbreite von ca. 4 m geöffnet werden kann, zu beiden Seiten mit je einem Dreh-

Kipp-Fenster aus dem Standard-Fenstersystem. Im 4. OG haben die Bewohner die freie Wahl zwischen einer vor Wind, Regen und Lärm geschützten Loggia und einem angrenzenden offenen Balkon, auf dem sie die Sonne genießen können. Die Balkonverglasung besteht hier aus drei Elementen und lässt sich über die gesamte Breite von etwa 2,50 m öffnen.

Rahmenloses Schiebesystem

Neben der Kompletterverglasung der Loggien wurden weitere 44 Balkone, u. a. des südlichen Gebäudeteils, welcher zur hochfrequentierten Erzherzog-Karl-Straße ausgerichtet ist, mit einem transparenten Schiebesystem ausgestattet. Diese ungedämmte Balkonverglasung dient als flexibler Wind- und Wetterschutz und wurde auf die vorhandene Stahlkonstruktion gesetzt. Die rahmenlosen Schiebe-Flügel sorgen dank ihrer stark reduzierten Profilhöhen für Transparenz und freien Ausblick sowohl im offenen als auch geschlossenen Zustand. Aber auch 5-spurige Anlagen können realisiert werden. Die Griffleiste des ersten Schiebeflügels sorgt für einen hohen Bedienkomfort. Ebenso die praktische Mitnehmer-Funktion, mit der sich alle Elemente in einer Flügelkette aneinanderreihen und mit nur einem Handgriff geschlossen werden können. Das unten aufstehende System gewährleistet dank einer Kombination aus Edelstahlrollen und -laufflächen ein leichtes und leises Gleiten der Schiebeflügel.

Gut geschützt

Die Balkonverglasungen überzeugten S&S Architekten durch einen guten Schallschutz von 17 dB bis zu 29 dB. So wird Wohnraum auch an stark befahrenen Straßen deutlich aufgewertet, denn die Bewohner sitzen geschützt vor den Abgasen und dem Lärm des Verkehrs. ■



Hier wächst Innovation

Was wäre, wenn Fassadendämmung einfach nachwachsen würde?

Nachwachsend, nachhaltig, natürlich. Das ist unsere neue Generation der Wärmedämmung. Das revolutionäre Dämmsystem Capatect System Natur+ basiert auf Hanf, einer der ältesten Nutzpflanzen der Welt. Die Nachhaltigkeit ist umfassend – die Dämmplatte besteht aus natürlichen Rohstoffen, die während ihres Wachstums erhebliche Mengen CO₂ binden und gut recycelbar sind. Produkteigenschaften wie hohe Diffusionsoffenheit oder verbesserter Schall- und Hitzeschutz werden Sie ebenfalls überzeugen.

Erfahren Sie mehr zum Capatect System Natur+ für eine gute Zukunft unter: www.caparol.de/hanfdaemmung

Qualität erleben.

Aufstockung

Ästhetisch und nachhaltig

Ein unansehnliches und marodes Wohnhochhaus in Pforzheim, gebaut 1970, wurde generalsaniert und mit einer Aufstockung, bei der zwei Dachgeschoss-Loft-Wohnungen entstanden, zu einem energetischen Vorzeigeprojekt umgerüstet - und das in vollständig bewohntem Zustand.



Sabine Richter
freie Immobilienjournalistin
Hamburg

Das Windrad auf dem Dach mit seinen drei filigranen vertikalen Flügeln ist ein erster Hinweis darauf, dass sich hinter der schlichten weißen Fassade des Wohnhochhauses in der Pforzheimer Güterstraße etwas Besonderes tut. Tatsächlich steht hier ein in dieser Form einzigartiges ökologisches Leuchtturmprojekt.

Mit einer thermischen Gebäudehülle, einer verbrennungsfreien, emissionsarmen Wärme-

versorgung und einer eigenen regenerativen Stromerzeugung wurde das aus dem Jahr 1970 stammende Gebäude auf nahezu Nullenergie-Standard umgerüstet - und ist nebenbei mit seiner ästhetischen Architektur auch noch ein Gewinn für das Stadtbild.

Vor der kürzlich abgeschlossenen Sanierung war das 10-geschossige Wohnhochhaus mit 1.800 m² Wohnfläche, früher im Besitz der Bahn, eine in jeder Beziehung in die Jahre gekommene unansehnliche Energieschleuder, die ihren Mietern nur geringen Wohnkomfort bot. Fenster und Fassade waren undicht, die Haustechnik veraltet.

Der Bauherr, der diesen Kraftakt aus Umbau, Sanierung und Aufstockung mit zwei Dachgeschoss-Loft-Wohnungen in vollständig bewohnten Zu-

stand vollbracht hat - und das in schwieriger städtebaulicher Lage - ist die Pforzheimer Bau und Grund GmbH. „Als wir 2009 über 100 Wohnungen von den Eisenbahnern erwarben, war uns klar, dass das Hochhaus an der Schnittstelle zwischen der Nord- und der Innenstadt ein hohes Potenzial hat“, sagt Wilfried Wibusch, Geschäftsführer der Pforzheimer. „Das Haus war trotz seiner Mängel baulich solide, Grundrisse und Wohnungsgrößen waren tadellos. Dazu urbanes Wohnen mitten in der Stadt, ein phantastischer Blick zum an die Stadt grenzenden Schwarzwald.“

Interdisziplinäres Gesamtkonzept

Das Büro Freivogel-Architekten, quasi Hausarchitekten der Pforzheimer, entwickelte ein interdis-



Blick aus einer der zwei Dachgeschoss-Loft-Wohnungen, die durch Aufstockung neu entstanden sind



Das ehemals unansehnliche Wohnhochhaus wurde baulich und energetisch saniert sowie aufgestockt

ziplinäres Generalsanierungskonzept, darunter umfassende energetische Maßnahmen. „Wir haben schon etliche Projekte im Passivhausbereich bearbeitet, auch solche aus den 1950er Jahren“, sagt Jochen Freivogel. „Deshalb wussten wir, an welchen Stellschrauben man drehen muss. Hier sollte das Energiekonzept nach innen gekehrt, bis auf das Windrad von außen nicht sichtbar sein.“

Dreh- und Angelpunkt ist die Dämmung: Die bestehende marode Gebäudehülle aus Faserzementplatten wurde durch eine Fassade in Passivhausqualität ersetzt. „Dies bedeutet hohe Anforderungen an die thermische Qualität mit Dämmstoffstärken von 28 cm in der Fassade und bis zu 35 cm im Dach“, erklärt der technische Leiter des Wohnungsunternehmens, Lothar Hein.

Wärmebrücken wurden optimiert, mittels Luftdichtheitstests wurden Schadstellen und Leckagen auffindig gemacht. Die Fenster wurden durch dreifach verglaste Passivhausfenster ersetzt, die vor die bestehenden Fenster montiert wurden, bevor die alten Fenster entfernt wurden. Die Elektronachtspeicherheizungen und Warmwasserboiler in den Wohnungen wurden durch eine komplett neue und äußerst innovative haustechnische Anlage ersetzt.



Ungewöhnlicher Anblick auf einem Hochhaus: das Windrad. Nachts leuchtet es geheimnisvoll grün

Wärmeversorgung

Heute erfolgt die Erzeugung der Heizwärme und der Brauchwassererwärmung über einen nicht sichtbaren, in die Betonfertigteilfassade integrierten Fassadenabsorber. Ein 81 m³ großer Eisspeicher unter den angrenzenden Parkplätzen dient als saisonaler Zwischenspeicher für die gewonnene Energie. Als zweite Energiequelle für die Wärmepumpen und zur Regeneration des Eisspeichers dienen in der Südfassade angeordnete Absorberflächen aus fassadenintegrierten Kapillarrohrmatten. Zur Deckung des Strombedarfs werden Photovoltaikmodule und eine Kleinwindkraftanlage auf dem Dach eingesetzt. Damit kommt das System ohne Verbrennung von fossilen Energieträgern aus. Die Nachtspeicherheizungen wurden durch Deckenstrahlungsheizungen ersetzt. Dezentrale mechanische Lüftungsgeräte versorgen die Wohnungen mit Frischluft. Sie sind mit einer Wärmerückgewinnung zur Minimierung der Lüftungswärmeverluste ausgestattet. ►

Die Pforzheimer hat 2,4 Mio. € in das Projekt investiert. Von der KfW kam ein zinsgünstiger Kredit von 1,6 Mio. €. Um einen weiteren Fördertopf zu erschließen, wurde das Gebäude bei der Deutschen Energie-Agentur (Dena) als Modellvorhaben „Auf dem Weg zum EffizienzhausPlus“ eingereicht und wurde in das Förderprogramm „zukunft haus“ aufgenommen. Als Gegenleistung gab es 300.000 € Schuldenerlass und eine offizielle Zertifizierung mit dem Effizienzhaus-Gütesiegel. „Ohne diese erhöhte Förderung hätte sich das Projekt nicht für uns gerechnet“, erklärt Wibusch. Neben der Einbindung in das Dena-Modellvorhaben war das Projekt in das von der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH begleitete lokale Modellagendavorhaben „Pforzheim, sonnenklar“ eingebunden.

Umbau in bewohntem Zustand

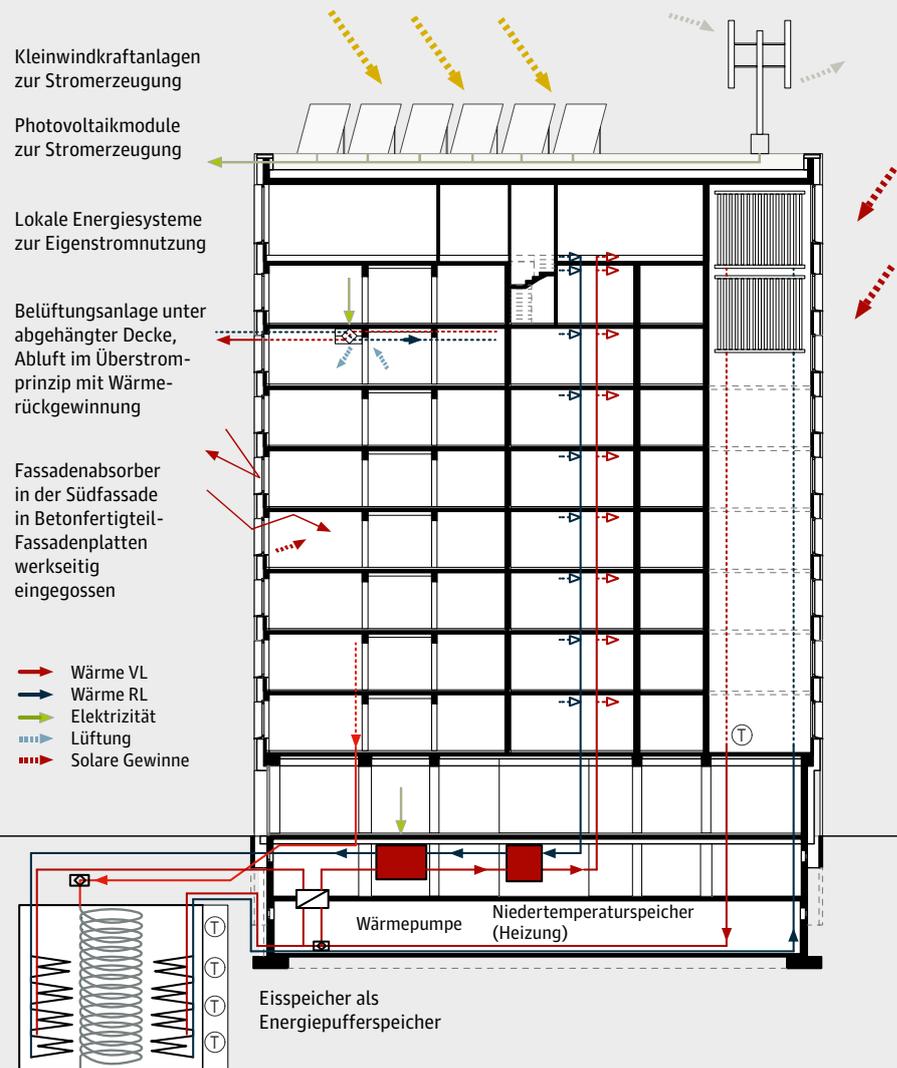
Das Haus wurde vorwiegend von älteren Mietern bewohnt, die dort von Anbeginn an wohnten. „Uns war wichtig, dass insbesondere diese Mieter während der Sanierung in ihren Wohnungen bleiben konnten“, sagt Wibusch, man habe allerdings jedem das Angebot gemacht, in eine Ersatzwohnung zu ziehen, wenn die Belastung zu groß würde. „Durch umfangreiche Vorfertigung konnten die Baumaßnahmen vor Ort auf ein Minimum reduziert werden“, erklärt Hein. „Fassade und Loggien sind Betonfertigteilkonstruktionen, die mit einem Schwerlastkran zwischen Dämmung und Gerüst heruntergelassen wurden.“

„Die Mieten wurden von 5,03 auf 5,95 €/m² sehr moderat angepasst“, erklärt Lothar Girrbach, der für die Vermietung zuständige Geschäftsführer der Pforzheimer. Die Mieter der 18 Wohnungen und der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss seien aber auf jeden Fall Gewinner der Sanierung; denn es fallen nur noch etwa 10% der ursprünglichen Energiekosten an. Wie sich der langfristige Verbrauch in der Praxis entwickelt, wird sich durch die wissenschaftliche Begleitung durch die Dena erweisen. „Wir sind optimistisch“, sagt Wibusch. „Der erste Winter ist überstanden, die Eisheizung hat funktioniert.“ Auch die übrige Technik sei bisher wenig störanfällig gewesen.

Auszeichnung für das Projekt

Das Pforzheimer Wohnhochhaus ist unter den sechs Glanzlichtern, die die Jury des Deutschen Architekturpreises mit einer Auszeichnung und 4.000 € würdigt. Für die Planer sei dies „ein toller Erfolg“, für die Bauherren eine Bestätigung, sagte Steffen Mayer, Mitinhaber von Freivogel-Architekten mit Sitz in Ludwigsburg und Pforzheim. Die Preisverleihung fand Mitte Oktober 2015 in Hannover statt.

ENERGIESCHEMA



Quelle: Freivogel-Architekten



Quelle: www.dietmar-strauss.de

Die Fassade aus vorgefertigten Betonwerksteinelementen und die komplette Loggiazone wurden im bewohnten Zustand des Hochhauses montiert

Gestaltungs R A U M Funktionen E B E N E



Wechseln Sie doch mal die Perspektive: Das neue Miele Buch ZWIEGESPRÄCHE stellt Themen unserer Zeit einander gegenüber, zeigt Meinungspole, die inspirieren. Tauchen Sie ein in Spannungsfelder wie Konvention – Vision, Funktion – Emotion, Grenze – Weite. Und entdecken sie die beiden Designlinien unserer neuen Gerätegeneration. Projektentwickler, Architekten, Innenarchitekten und Planer können das Buch kostenlos anfordern unter architekten@miele.de www.miele-project-business.com

Miele

Kommunikation von Neubaumaßnahmen

„Mehr als drei Zimmer, Küche, Bad“ – die Rolle der Neuland in der Wolfsburger Neubauoffensive

Wolfsburg wächst auf 130.000 Einwohner – so das Hauptziel des städtischen Masterplans 2020 für Bauen und Wohnen. 6.000 neue Wohneinheiten sollen entstehen. Als kommunales Wohnungsunternehmen übernimmt die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH (Neuland) eine zentrale Rolle in diesem Prozess, baut 600 neue Wohnungen und trägt signifikant zum Gesamterfolg der Wolfsburger Neubaustrategie bei.



Stefanie Geisler
Leiterin Unternehmens-
kommunikation
Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
Wolfsburg

Die Neuland handelt dabei entsprechend ihrem Selbstverständnis und ihrer Verantwortung als Stadtentwicklerin, weiß aber auch um die Herausforderung eines ambitionierten Neubauprogramms (siehe DW 8/2015, S. 12 und DW 9/2015, S. 10) nach über 20 Jahren Neubaubstanz. „Insgesamt streben wir an, nachhaltig und mit Augenmaß zu wachsen. Wir erweitern durch den Neubauprozess unser Portfolio von derzeit 12.000 Wohnungen um rund 5%. Das ist vor dem Hintergrund unseres hohen Qualitätsanspruchs ein realistisches Ziel“, sagt Neuland-Geschäftsführer Hans-Dieter Brand. Die ersten 150 Wohnungen werden 2016 fertig gestellt, weitere Projekte für insgesamt 450 Wohneinheiten bis 2019 sind bereits konkret in der Entwicklungsphase.

Verlässlicher Partner

Die zentrale Rolle der Neuland bzw. deren Existenz überhaupt betitelte die Tageszeitung „Wolfsburger Nachrichten“ als „Glücksfall für Wolfsburg“. Denn die Tatsache, dass die Stadtverwaltung als Hauptgesellschafterin zu keiner Zeit an eine Privatisierung des Unternehmens gedacht hat, bewahrheitet sich jetzt als gute Entscheidung. In Zeiten des Baubooms und des Engagements privater Investoren sind es besonders die kommunalen Wohnungsunternehmen, die dafür sorgen, dass Wohnraum bezahlbar bleibt und soziale Aspekte in der Quartiersentwicklung berücksichtigt wer-

den. Die Neuland lebt dabei die Philosophie, einer breiten Einkommensschicht passenden Wohnraum anzubieten, Heimat und funktionierende Nachbarschaften zu entwickeln.

Dass innovativer, neuer Wohnraum zu fairen Preisen an den Markt gebracht werden kann, zeigt das im Sommer fertiggestellte Neubauprojekt Suhlgartenkarree: Für 9,56 €/m² inklusive Heizkosten, zuzüglich der allgemeinen Betriebskosten, bekommen die Mieter in zentraler Innenstadtlage energieeffizienten, modernen Wohnraum. „Als kommunales Unternehmen steht die Neuland auch in der preislichen Gestaltung der Wohnungen zu ihrem sozialen Auftrag“, betont Hans-Dieter Brand.

Ganzheitlicher Anspruch

Mit ihrer Neubaustrategie verfolgt die Neuland einen ganzheitlichen Ansatz, um die Gebäude ins-

gesamt zukunftsfähig zu gestalten. Neben dem deutlichen Fokus auf die Themen Ökologie und Energieeffizienz in der technischen Ausführung gilt es insgesamt einen hohen Innovationsgrad zu erfüllen. Eine große Rolle spielt dabei das Thema Wohnformen bzw. nachhaltige Wohnkonzepte. „Hier sehen wir auch unseren gesellschaftlichen Auftrag als kommunales Unternehmen. Denn uns geht es in erster Linie nicht um Masse. Sondern vor allem darum, Wohnraum zu entwickeln, der sich in vorhandene Quartiere einfügt, und darum, Menschen eine wirkliche Heimat zu geben. Und das ist mehr als drei Zimmer, Küche, Bad – sondern ein lebenswertes Umfeld mit intakter Nachbarschaft und guter Infrastruktur“, so Brand.

Ein Beispiel für neue kooperative Wege in der Planung ist das Neubauprojekt Theodor-Heuss-Straße, welches die Neuland gemeinsam mit der



Mietbaugruppenprojekt
im Stadtteil Detmerode

Quelle: Partner&Partner Architekten, Berlin

Kampagnemotiv „Neuland erobern“ zur kommunikativen Begleitung der Neubauoffensive des kommunalen Wolfsburger Wohnungsunternehmens



Quelle: Neuland

Stadt Wolfsburg umsetzt. Ab 2016 entstehen in einer Baulücke im Stadtteil Detmerode 20 neue Wohnungen. Die Besonderheit: Es handelt sich um ein gemeinschaftliches Mietbaugruppenprojekt auf Initiative der Stadtverwaltung. Die künftigen Mieter können ihr Zuhause aktiv in der Planungsphase mitgestalten. Angesprochen werden Men-

schen, denen gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in einer lebendigen Nachbarschaft wichtig ist. „Uns ist insgesamt, aber insbesondere im Neubau, mit all seinen Chancen und Möglichkeiten, das generationengerechte Wohnen eine Herzensangelegenheit. Galt es früher, Wohnraum zu schaffen, in dem die Menschen gut

und günstig leben können, ist heute der Anspruch an das Wohnen ein ganz anderer. Das Ziel unserer Strategie ist es, Wohnformen bzw. Wohnraum zu realisieren, der ein Miteinander vieler Generationen ermöglicht und den Menschen die Chance bietet, so lange es geht, in ihren eigenen vier Wänden leben zu können“, erläutert Brand. ▶

ALLGÄUER BAUFACHKONGRESS

20. - 22. Januar 2016



- 50 Top-Referenten
- 60 Fachvorträge
- 70 Stunden Programm

Kongressführer und Informationen unter:
www.baufachkongress.com





Quelle: Neuland

Luftbild des Neubauvorhabens Goethepark vom September 2015



Quelle: KSP Jürgen Engel Architekten, Braunschweig

Erweiterung des Quartiers Neue Burg: Vogelperspektive der Neubauten im Stadtteil Detmerode



Quelle: Neuland

Das Neubauprojekt Suhlgartenkarree im Juli 2015

Kommunikation im Prozess – das A & O

Im Vorfeld der Neubauoffensive betrachtete das Wohnungsunternehmen den gesamten Prozess und entwickelte ein strategisches Konzept, mit dem klaren Ziel, Akzeptanz und Verständnis zu schaffen. Die Begeisterung für Neubauprojekte ist nicht bei jedem Wolfsburger hoch. Insbesondere in der Innenstadt wird neuer Wohnraum

nachgefragt. Aber die Realisierung genau bei der Bebauung dieser innerstädtischen Potenzialflächen stellt eine große Herausforderung sowohl für die Neuland als Bauherrn als auch für die Anwohner als direkt Betroffene dar. Denn natürlich läuft nicht immer alles nach Plan im Bau und eine Baustelle vor der eigenen Haustür oder auf dem Weg zur Arbeit ist kein Vergnügen. Bei dem zu-

vor erwähnten Neubauprojekt Suhlgartenkarree hat die Neuland während der Planung und in der Ausführung großen Wert darauf gelegt, dass sich insbesondere die direkten Anwohner kontinuierlich gut informiert fühlten, was vor ihrer Haustür geschieht. Die relevanten Stakeholder wurden im Vorfeld analysiert und zielgruppengerecht angesprochen. Dies geschah beispielsweise mittels Newsletter, Informationsveranstaltungen, Webcam sowie direkt und vor Ort durch die Kundenbetreuer und Projektmitarbeiter. Der Erfolg ließ sich sehen: Lückenbebauung im Innenhof einer Wohnanlage mit großer Akzeptanz in der Nachbarschaft, Ortspolitik sowie durchweg positiver Presseberichterstattung. Dieses in der Praxis bewährte Kommunikationskonzept, in welches alle am Projekt beteiligten Personen eingebunden sind, führt die Neuland fort und erweitert es sukzessive nach Bedarf passgenau für neue Projekte.

Imagekampagne unterstützt Akzeptanzfaktor

Einen neuen Baustein im Kommunikationskonzept stellt die Kampagne „Neuland erobern“ dar. Sie vermittelt das Selbstverständnis des Unternehmens: einer breiten Einkommensschicht den passenden Wohnraum anzubieten, nicht hochpreisig, sondern qualitativ hochwertig und mit großem ökologischen Anspruch, Heimat und funktionierende Nachbarschaften zu entwickeln. Neuland-Mieter, Menschen verschiedener Zielgruppen, bringen dabei auf unterschiedlichen Motiven ihren Anspruch auf den Punkt: Neuland erobern!

Im Mittelpunkt der Kampagnenmotive, die den gesamten Neubauprozess in den nächsten Jahren begleiten werden, stehen die Themen Stadtentwicklung und Aufbruchsstimmung. Lebendig wird die Kampagne dank echter Mieter und Wolfsburger. Wichtig war für die Neuland, keine Profimodelle für die Bilder zu engagieren, sondern authentische Gesichter abzubilden, die zur Neuland passen und sich mit den Projekten identifizieren.

Den Startschuss im September gab das Kampagnenleadmotiv mit der Zielgruppe Familie, die das aktuell in der Planung befindliche Neubauprojekt Theodor-Heuss-Straße in Detmerode „erobert“. Motive weiterer Zielgruppen sind bereits entwickelt und folgen sukzessive. Zentrales Medium ist die neue Internetseite www.neuland-erobern.de. Hier können sich Interessierte ganz gezielt über Fortschritte und Neues rund um die Projekte der Wohnungsgesellschaft informieren.

„Ganz konkret geht es uns bei der Kampagne darum, die Wolfsburger emotional für uns und den Wohnungsneubau zu gewinnen und das Programm mitzutragen. Darüber hinaus wollen wir neue Zielgruppen und damit natürlich neue Menschen für uns erobern“, erläutert Hans-Dieter Brand. ■

Altengerechtes Wohnen

Graue Wohnungsnot

Droht Deutschland eine „graue Wohnungsnot“? Gibt es in Deutschland genügend altengerechte Wohnungen - heute und in der Zukunft? Um diese Frage zu beantworten, muss zunächst einmal geklärt werden, was unter altengerechten (oder barrierefreien) Wohnungen verstanden wird. Danach kann erst das derzeitige Angebot und der zukünftige Bedarf ermittelt werden. In diesem Artikel werden die hierzu sehr unterschiedlichen Positionen aufbereitet.



Prof. Dr. Günter Vornholz
Immobilienökonomie
EBZ Business School
Bochum

Es gibt keine einheitliche Definition von altengerechten Wohnungen; jedoch soll eine altengerechte Wohnung am Bedarf älterer Menschen ausgerichtet sein. Im allgemeinen Sprachgebrauch werden hierfür auch die Begriffe „barrierefrei“, „barrierearm“, „behindertengerecht“, „rollstuhlgerecht“ oder „seniorenfreundlich“ verwendet. Gesetzlich definiert ist einzig der Begriff „barrierefrei“ in §4 BGG (Behindertengleichstellungsgesetz) wie folgt: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, ... wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“ Dies könnte auch im weiteren Sinne entsprechend auf altengerechte Wohnungen zutreffen.

erfrei“ in §4 BGG (Behindertengleichstellungsgesetz) wie folgt: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, ... wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“ Dies könnte auch im weiteren Sinne entsprechend auf altengerechte Wohnungen zutreffen.

Bestand

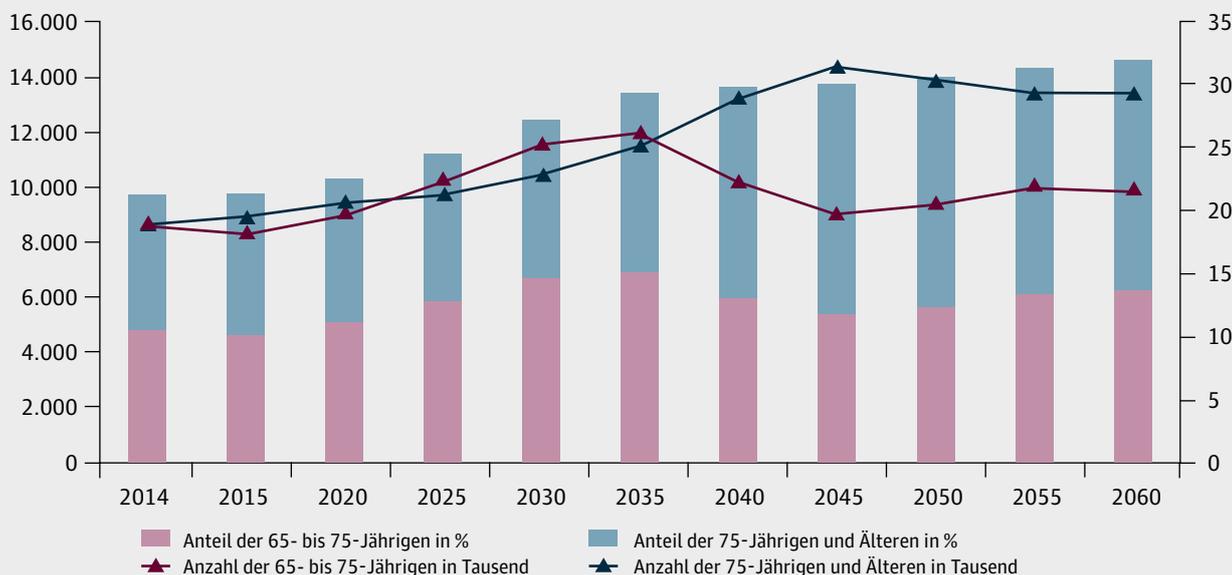
Nach dem Zensus 2011 des Statistischen Bundesamtes waren 11,2 Mio. oder 28,1 % aller Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher 65 Jahre und älter. Gleichzeitig gab es rund 40,5 Mio. Wohnungen in Deutschland; wie viele

davon barrierefrei sind, wurde statistisch jedoch nicht erfasst.

Die Schätzungen über das gesamte barrierefreie Wohnungsangebot in Deutschland variieren nach dem „Wohnatlas“ (KDA, Wüstenrot Stiftung, 2014) zwischen ein und drei Prozent des Wohnungsbestandes. Somit könnten zwischen 400.000 und 1,2 Mio. Wohnungen barrierefrei bzw. altengerecht sein, wobei diese aber von unterschiedlichen Nutzergruppen nachgefragt werden.

Bei den Seniorenhaushalten lebten nach der Repräsentativbefragung der Studie „Wohnen im Alter“ (BMVBS, 2011) von 962 befragten Haushalten 5,2% in Wohnungen, die sowohl inner- ▶

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ÄLTERE MENSCHEN



Quelle: EBZ

halb als auch beim Zugang keine (erheblichen) Barrieren haben; dies waren demnach deutschlandweit ca. 570.000 weitgehend barrierefreie Wohneinheiten für Senioren. Bei den Mitgliedsunternehmen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) erreichten im Jahr 2009 ca. 300.000 von rund 6 Mio. GdW-Wohnungen einen barrierearmen oder barrierefreien Standard. Der Verband geht davon aus, dass der Anteil von etwa 5% deutlich über dem bundesweiten Schnitt liegt.

Bedarf

Es ist unstrittig, dass angesichts des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Gesellschaft der Bedarf an altengerechten Wohnungen in Zukunft zunehmen wird. Da das Kriterium „altengerecht“ jedoch nicht eindeutig definiert ist, kommt es zu sehr unterschiedlich hohen Bedarfsprognosen.

Ausgangsbasis vieler Prognosen ist die Entwicklung der Bevölkerung. Im Jahr 2014 war schon jeder Fünfte (21,1%) über 65 Jahre alt. Bis zum Jahr 2060 wird die Anzahl um über 35% auf mehr als 23 Mio. Menschen oder der Anteil auf knapp 32% steigen. Die Anzahl der über 75-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 um rund 20% zunehmen und bis 2060 einen Anteil von gut 18% an der Bevölkerung erreichen. Wie viele Menschen davon eine altengerechte Wohnung benötigen, ist aber umstritten.

Über den kurzfristigen Bedarf liegen keine Statistiken vor, so dass dieser nur über ökonomische Plausibilitätsüberlegungen geschätzt werden

kann. Nach der KDA-Repräsentativbefragung bei Seniorenhaushalten sind bundesweit 22,6% der BewohnerInnen in Seniorenhaushalten in der Mobilität eingeschränkt (BMVBS, Wohnen im Alter, S. 49). Hochgerechnet auf die 11 Mio. Seniorenhaushalte (2011) ergibt sich somit ein Bedarf an ca. 2,5 Mio. barrierefreien Wohnungen.

Es gibt aber auch die Meinung, dass aufgrund von Marktbeobachtungen aktuell kein weiterer bzw. kein hoher offensichtlicher Bedarf an altengerechten Wohnungen besteht. Weder in den Fachmedien noch in den Anzeigen noch bei der Entwicklung der Marktpreise und -mieten ist demnach ein bzw. ein hoher Nachfrageüberhang bei altengerechten Wohnungen festzustellen.

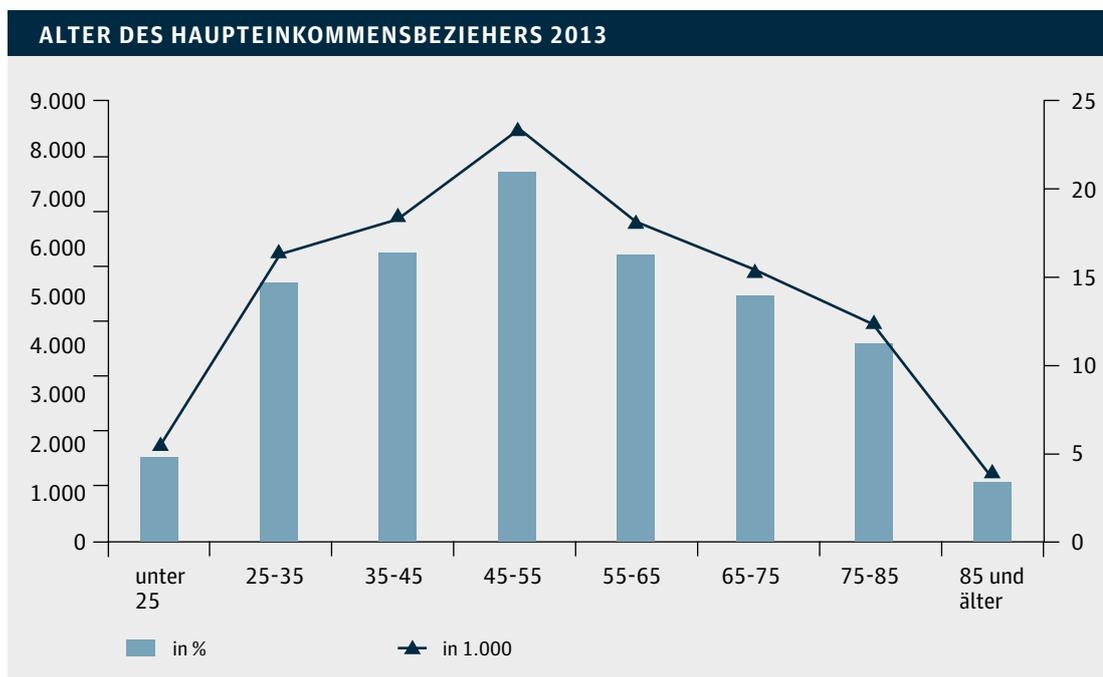
Über den langfristigen Bedarf gibt es ebenfalls nur widersprüchliche Schätzungen. Sie gehen jedoch alle davon aus, dass langfristig eine Ausweitung des Angebots notwendig ist. Das Eduard-Pestel-Institut (Wohnsituation im Alter, 2010) prognostiziert einen sehr hohem Bedarf und geht davon aus, dass in den folgenden 15 Jahren die Nachfrage nach seniorenerechten Wohnungen dramatisch steigen wird. Insgesamt ist danach bis zum Jahr 2025 von einer Zunahme an Seniorenhaushalten (70 Jahre und älter) um rund 25% auf dann fast 10 Mio. auszugehen. Weiterhin wird angenommen, dass es sinnvoll wäre, dass ein Fünftel der Seniorenhaushalte über eine barrierefreie Wohnung verfügt. Dies ergibt einen Bedarf von insgesamt knapp 2 Mio. barrierefreien Wohnungen. Abzüglich des bisherigen Bestandes müssten bis 2025 über 1,5 Mio. (oder jährlich rund 100.000) neue altengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Falls aber *derzeit kein Nachfrageüberschuss* an altengerechten Wohnungen besteht, so sinkt auch der Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen nach der 13. Prognose des Statistischen Bundesamtes um gut 25% ansteigen und das BBSR geht von einem Anstieg der Anzahl älterer Haushalte von 2010 bis 2025 um rund 20% aus. Falls die Anzahl der altengerechten Wohnungen entsprechend wachsen sollte, wären insgesamt nur jährlich rund 10.000 Wohnungen notwendig.

In einem anderen Ansatz differenziert das Beratungsunternehmen Empirica AG den Bedarf nach Eigenheimen und Geschosswohnungen. Die Eigentümer werden danach ihre Häuser dem jeweiligen Bedarf im Alter weitgehend selbst anpassen. Bei den älteren Haushalten in Geschosswohnungen besteht zwar aktuell kein Nachfrageüberschuss. Aufgrund des Zuwachses um ungefähr 30% bis 2040 sollte auch die Anzahl der altengerechten Wohnungen nur um diesen Prozentsatz ansteigen. Somit werden 130.000 Wohnungen in den nächsten 30 Jahren benötigt oder jährlich nur 4.300 altengerechte Geschosswohnungen.

Beurteilung der Bedarfsschätzungen

Die Schätzungen des Bedarfs an altengerechten Wohnungen sind mit hoher Unsicherheit verbunden. Auf der einen Seite kann es zu einem höheren Bestand kommen, falls statt Pflegewohnungen mehr barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Ein höherer Bedarf an neuen Wohnungen könnte entstehen, da viele Immobilien nicht für einen Umbau geeignet bzw. der Umbau nur mit





Quelle: Deutschen Amington

Viele Wohnungsunternehmen rüsten bereits im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen einen Teil ihrer Wohnungen altengerecht um – z. B. in den Bädern

hohen Kosten erreicht werden kann. Weiterhin bedarf es angesichts einer zunehmenden Altersarmut vor allem kleiner, preisgünstiger Seniorenwohnungen, die derzeit nicht verfügbar sind. Andererseits spricht viel dafür, dass es nur einen geringen Bedarf gibt. Es besteht ein hohes Beharrungsvermögen der Seniorenhaushalte in ihren Wohnungen. So sind in vielen Fällen nur wenige bauliche Veränderungen vorzunehmen, um eine Wohnung seniorengerecht zu machen (z. B. Haltegriffe oder ebenerdige Duschen). Außerdem wird

der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung zwar weiter wachsen, allerdings sind die Älteren heute wesentlich gesünder und mobiler als noch vor einigen Jahrzehnten.

Fazit

Der Markt für altengerechte Wohnungen weist, auch im Vergleich zu anderen Immobilienmärkten, eine sehr geringe Markttransparenz auf. Es bestehen hohe Unsicherheiten über die aktuelle Situation und den zukünftigen Bedarf. Da viele ei-

nen hohen Bedarf schätzende Prognosen auf eher strittigen Annahmen basieren, kann angenommen werden, dass es gegenwärtig keinen derart hohen Bedarf an altengerechten Wohnungen gibt. Langfristig sind mehr altengerechte Wohnungen notwendig, jedoch auch hier weit weniger als häufig prognostiziert. Forderungen nach staatlicher Subventionierung in diesem Bereich sind angesichts des relativ geringen Bedarfs und der schon stattfindenden Neubauaktivitäten der Wohnungsunternehmen eher mit Skepsis zu beurteilen. ■

FÜR RAUMGEBER.



Zukunft bauen mit Modulen.

Als Spezialist für modulare Gebäude realisieren wir in bis zu **70% kürzerer Bauzeit** Kindergärten und Kitas, Schulen, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Krankenhäuser und Wohnheime.

Aufgrund des **nachhaltigen Ressourceneinsatzes**, der **intelligenten Haustechnik**, der **Flexibilität** bezüglich Erweiter- und **Umnutzbarkeit** der ALHO Gebäude ergeben sich rund **11% geringere Life Cycle Kosten** im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden. Vorteile, die sich für Sie rechnen!

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.



DEZENTRALE ENERGIEVERSORGUNG

Neue GEWOBA-Tochter baut Heiz-Infrastruktur um



Quelle: GEWOBA

2011 nahm die GEWOBA im Contracting mit swb Services ein erstes BHKW in Betrieb. Weitere BHKW werden nun von einer Tochtergesellschaft in Eigenregie realisiert

Die Bremer GEWOBA hat eine Tochtergesellschaft gegründet, die den Umbau der Heiz-Infrastruktur für einen Teil ihrer Wohnanlagen vorbereitet. Bis zum Jahr 2020 soll die GEWOBA Energie GmbH die 170 bestehenden Heizkraftwerke mit Blockheizkraftwerken (BHKW) ergän-

zen. Die ersten beiden neuen BHKW gehen zum Jahresende in Betrieb. Geplant ist, den Mietern ab Mitte 2016 lokal erzeugten Strom aus den ersten Quartiers-BHKWs anbieten zu können.

Zurzeit versorgt die GEWOBA rund 30% ihres Wohnungsbestands, das sind ca. 12.000 Haushalte, über eigene Heizanlagen mit Wärme. Diese Heizanlagen werden von der Unternehmenstochter sukzessive modernisiert und mit klimafreundlicher BHKW-Technik ergänzt. Die übrigen 70% des Bestands werden auch in Zukunft über Fernwärme von Drittanbietern versorgt.

„Die zusammenhängenden Wohnanlagen der GEWOBA bieten die besten Voraussetzungen dafür, die Infrastruktur für Wärme und Strom aus einem Guss zu gestalten. Wenn wir die Energieversorgung für 12.000 Haushalte umbauen, sprechen wir immerhin von der Größenordnung einer Kleinstadt“, begründet Stefan Fölsch, der zusammen mit Barbara Wurbs die Geschäftsführung der GEWOBA Energie GmbH übernimmt, die Zielsetzung.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de



ENDLICH WIEDER MALLORCA.

MARIES TAUFTE IN PADERBORN.

AUSLANDSSEMESTER IN BARCELONA.

Trivalentes Heizsystem Innovatives Projekt in Berlin-Bohnsdorf

In einem Neubauprojekt mit 59 Wohnungen und einer Kindertagesstätte in sieben Gebäuden hat die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ein Energiekonzept mit Wärmepumpen, Blockheizkraftwerk (BHKW) und Gas-Brennwerttechnik umgesetzt.

Jedes der sieben Mehrfamilienhäuser sowie die Kindertagesstätte werden von einer Sole/Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron mit Heizwärme versorgt. Dafür wurden auf dem gesamten Areal 29 Bohrungen, je 99 m tief, realisiert. Ein zentrales BHKW ist für die Warmwasserbereitung zuständig, es wird in Zeiten der Spitzenlast von einem Gas-Brennwertgerät unterstützt. Weil das BHKW ausschließlich für den Grund-Warmwasserbedarf zuständig ist, konnte es sehr klein ausgelegt werden. Die Leistung ist mit 15 kW thermisch gering und garantiert doch eine hohe Anzahl an jährlichen Betriebsstunden und damit eine sehr gute Wirtschaftlichkeit. Der erzeugte Strom wird im Haus als Allgemeinstrom genutzt, Überschüsse werden ins Netz eingespeist. Das vom BHKW und im Bedarfsfall zusätzlich dem Spitzenlastkessel bereitgestellte Warmwasser wird in Speichern

 Weitere Informationen:
www.1892.de

BEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH,
Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 24.09.2015 den Jahresabschluss 2014
im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

Herdecke, den 24.09.2015, Die Geschäftsführung

vorgehalten, die - wie die Wärmepumpen - dezentral in den Gebäuden untergebracht sind.

Zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels in den Gebäuden wurde eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingesetzt. Dezentrale Geräte sorgen in den Einheiten für die Be- und Entlüftung, mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von über 90%.

Die Neubausiedlung wurde vom Herbst 2011 bis zum Frühjahr 2013 als erster Bauabschnitt des Projekts „Neue Gartenstadt Falkenberg“ errichtet. Im zweiten Bauabschnitt will die Wohnungsgenossenschaft das Konzept mit geringfügigen Modifikationen erneut umsetzen.

Keiner da? Kein Problem: Techem liest per Funk ab.

Mit der Techem Funkablesung lassen sich die Verbrauchsdaten auch ohne Betreten der Wohnung erfassen. Praktisch für die Bewohner und komfortabel für Sie. Denn zusätzliche Ablesetermine oder Verbrauchsschätzungen gehören damit der Vergangenheit an. Nutzen auch Sie das Techem Funksystem und sparen Sie mit uns Zeit und Aufwand.

Telefon: 08 00/9 07 05 05 (kostenfrei)

www.techem.de

Innovatives Energiekonzept Denkmalgeschütztes Ensemble saniert

Die Bauverein Breisgau eG setzte bei der Sanierung von zehn denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 92 Wohnungen in der Freiburger Emmendinger Straße ein innovatives Energiekonzept um.

Das Ensemble ist das erste Bauprojekt, das die Wohnungsgenossenschaft von 1903 bis 1905 realisierte. Bei der Sanierung in den Jahren 2013 bis 2015 waren zahlreiche Denkmalschutzauflagen zu berücksichtigen. Da viele Wohnungen noch mit Einzelöfen und festen Brennstoffen beheizt wurden, war eine Erneuerung des Heizsystems dringend notwendig. Auf Anregung der Stadt Freiburg und gefördert durch den Badenova Innovationsfonds plante und realisierte die Wohnungsgenossenschaft ein Mikronahwärmenetz. Die Planung und den Betrieb dieser Pilotanlage begleitete das Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE). Es ist vorgesehen, das Projekt in den nächsten fünf Jahren weiterhin wissenschaftlich zu begleiten.

Die Besonderheit des Energiekonzepts besteht in der Einbindung von solarthermischen Anlagen: 76 Flachkollektoren mit einer Gesamtfläche von 191 m² und einer Leistung von ca. 80 kW sollen im Jahr ca. 58.000 kWh Wärme produzieren. Das Mikronahwärmenetz besteht außerdem aus zehn Wärmespeichern, in die die Solarwärme eingespeist wird, einem Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer Leistung von 20 kW (elektrisch) sowie 46 kW (thermisch) und einem gasbetriebenen Spitzenlastkessel mit 450 kW. Hinzu kommen Wärmeübergabestationen in jeder Wohnung. Das Wärmemanagement der einzelnen Komponenten übernehmen dezentrale Kontrollsysteme. Der Heizenergiebedarf des gesamten Ensembles liegt bei ca. 624 MWh. Der im BHKW anfallende Strom wird den Mietern direkt zur Verfügung gestellt, sodass Netzentgelte und Abgaben entfallen.

Die Investitionen des Bauvereins in das Projekt belaufen sich auf rund 2 Mio. €, hinzu kommt die Fördersumme des Badenova Innovationsfonds.



Auf den Dächern der denkmalgeschützten Gebäude wurden Flachkollektoren angebracht



Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

18. JAHRESTAGUNG

Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft

Die BBA veranstaltet am **25. und 26. November 2015** in Berlin die 18. Jahrestagung „Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft“. Die Veranstaltung hat das Ziel, Entscheidungsträger aus der Immobilienwirtschaft über den aktuellen Status quo von wohnungswirtschaftlichen Effizienzprojekten zu informieren. Experten und Praktiker informieren u. a. über folgende Themen:

- Gründung einer Energiemanagementgesellschaft
- Fernwärmepreis & Contracting
- Energieeffiziente Anlagentechnik
- Wohnungswirtschaftliche Strategien bei der Gründung von Energiegenossenschaften

- Aus der Praxis - Kennwerte aus Verbrauchsanalysen neuer und modernisierter Mehrfamilienhäuser
- Erfahrungen mit Energiemonitoring

Die BBA führt die Veranstaltung in Kooperation mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und der Energie- und Umwelt-Managementberatung EUMB Pöschk durch.



Weitere Informationen:
www.bba-campus.de



Quelle: GWW

GWW-Geschäftsführer Kremer (re.) mit zwei Mitarbeitern im Quartier F

Modellprojekt

Vorteile von Passivhäusern bisher nicht erkennbar

Im Rahmen eines Modellversuchs führt die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) einen Kostenvergleich zwischen EnEV-Bauweise und Passivhaus durch. In einem Teilprojekt der Erneuerung der Siedlung Weidenborn in Wiesbaden, dem sog. Quartier F, wurden vier Ersatzneubauten in Bezug auf Lage, Abmessungen sowie Anzahl und Verteilung der Wohnungen identisch geplant. Zwei Gebäude wurden als Passivhaus konzipiert, die anderen beiden entsprechen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Weitere vier Gebäude wurden als KfW-Effizienzhaus 55 realisiert, sind jedoch nicht exakt baugleich mit den anderen Gebäuden und daher nur begrenzt für Vergleiche geeignet. Geheizt wird mit Fernwärme; thermische Solaranlagen unterstützen die Wassererwärmung in den Passiv- und KfW-Effizienzhäusern. Die Passivhäuser erhielten ein 26 cm dickes Wärmedämmverbundsystem, während die EnEV-Gebäude mit 14 cm Dämmung ausgestattet sind. Die GWW investierte rund 11 Mio. € in den Bau der acht Häuser, Ende 2013 wurden sie bezugsfertig.

Die erste Zwischenbilanz des Projekts fällt nüchtern aus: „Den höheren Baukosten, die für ein Passivhaus aufgewendet werden müssen, stehen bislang kaum messbare Einsparungen bei den Betriebskosten gegenüber“, sagte GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer. Der Stromverbrauch der Passivhäuser sei sogar deutlich höher als bei den EnEV-Häusern. Die Vorteile eines Passivhauses seien noch nicht erkennbar. „Würde man den Energieaufwand für die Herstellung der dickeren Dämmung, der Dreifachverglasung etc., die beim Bau eines Passivhauses anfallen, in der Gesamtbetrachtung entsprechend berücksichtigen, fiel die Energiebilanz der Passivhäuser deutlich schlechter aus, da den erheblichen Mehraufwendungen kaum Einsparungen gegenüberstehen“, sagte Thomas Keller, Leiter des Geschäftsbereichs Bau/Sanierung.

Bereits in der Bauphase zeigte sich, dass die Baukosten zwischen den einzelnen Standards stärker abwichen als angenommen. Die Baukosten für die Passivhäuser liegen um 13,5% über den Baukosten für die EnEV-Häuser. „Das macht eine Differenz von rund 250 €/m² aus“, sagte Hermann Kremer. Die ursprüngliche Kalkulation ging von Mehrkosten in Höhe von maximal 12% aus.

Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

Wieviele mehr
BARRIEREFREIHEIT?

Wieviele
SMART HOME?

Wieviele weniger
INSTANDSETZUNG?

BAPFEL GEFÄLLIG?

FRISCHE LÖSUNGEN PASSEND
FÜR IHREN BESTAND

MEHR BIRNE UND WENIGER APFEL?

ENTSCHEIDEN SIE SELBST,

WAS UND WIEVIEL SIE WIRKLICH

BRAUCHEN.

Zahllosen Herausforderungen stehen begrenzte Budgets gegenüber. Welche Investitionen sind wirklich notwendig, um Wohnimmobilien

zukunftsfähig zu gestalten?

Mit CalCon PrIO® Ihren Bestand optimieren - egal ob 50.000 oder 5.000.000 m² Wohnfläche. Die zuverlässige Entscheidungsgrundlage zur strategischen Steuerung Ihres technischen Bestandsmanagements kalkuliert ganz nach Ihrem Geschmack.

CalCon



Fraunhofer
IBP

eine Ausgründung des

WWW.CALCON-PRIO.COM



Neue Veranstaltung: Werkstatt „Energie und Gebäude“ Gemeinsam mehr erreichen

Am 19. und 20. Oktober trafen sich im Hotel Grand Hyatt in Berlin Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft und Industrie zur ersten Werkstatt - ihr Thema: Energie und Gebäude. Das neue Veranstaltungskonzept, das die DW in Kooperation mit dem GdW durchgeführt hat, soll die Kommunikation zwischen den Akteuren verbessern und dazu anregen, gemeinsam neue Ideen und Lösungen zu entwickeln.

HD - Die Energiewende ist ein Thema, mit dem sich Wohnungswirtschaft und Industrie gleichermaßen beschäftigen - häufig allerdings aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Um sich für kommende Herausforderungen zu wappnen, müssen beide Seiten für Unterschiede und Gemeinsamkeiten sensibilisiert werden, und sie müssen eine gemeinsame Sprache finden. Hier setzt das Konzept der Werkstatt an und bietet verschiedene kommunikative Formate: Vorträge und Diskussionen, einen Businesslunch, Vier-Augen-Gespräche, ein Kochevent sowie Gelegenheiten zum informellen Austausch.

Am ersten Veranstaltungstag führte GdW-Präsident Axel Gedaschko mit seinem Impulsvortrag in das Thema ein. Er fasste bisherige Erfolge der

Wohnungsunternehmen zusammen und würdigte die Vorreiterrolle der Wohnungswirtschaft bei der energetischen Sanierung. Mit Blick auf die Zukunft regte er zum Umdenken an. „Wir sanieren zurzeit für die Umwelt, aber nicht für die Mieter“, kommentierte er die z. T. nicht kostenneutral umsetzbaren Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung von Wohngebäuden.

Lebhafter Austausch beim Businesslunch

Bei einem Vier-Gänge-Menü in der Hotelbibliothek kamen die knapp 40 Teilnehmer an vier Thementischen miteinander ins Gespräch.

Der Thementisch „Dezentrale Lösungen im Quartier“ wurde von DW-Redakteur Olaf Berger moderiert, der die Runde bei der Zusammen-

fassung am Folgetag augenzwinkernd für ihre Diszipliniertheit lobte. Erkennbar war das starke Interesse an der Bildung strategischer Allianzen, an Kooperationsmodellen und der gemeinsamen Durchführung von Pilotprojekten. Es gelte ferner, das Ausbremsen von Quartierslösungen und Mieterstrommodellen zu beenden, so der Tenor in der Gruppe. Der Analyse der Anlagensteuerung wurde im Gegensatz zur Dämmung ein großes Potenzial zur Effizienzsteigerung zugesprochen. Auch alternative Konzepte zur Wärmeerzeugung wurden in diesem Zusammenhang diskutiert. Am Ende des Businesslunchs stand eine Metapher, die die Gemeinsamkeit veranschaulicht: Da Zielbahnhof und Gleislage der Energiewende noch unklar seien, müsse man sich gemeinsam auf die Reise machen



Quelle: DW, Fotos: Torsten George

DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg begrüßte die knapp 40 Werkstatt-Teilnehmer

und zusammen für realistischere politische und technische Anforderungen eintreten.

DW-Chefredakteurin Ulrike Silberberg sowie wi-Chefredakteurin Katharina Burkardt leiteten jeweils einen Tisch zum Thema „Gebäudehülle“. Auch hier stand der Ruf nach mehr Zusammenarbeit im Mittelpunkt, so kritisierten z. B. Vertreter der Industrie das manchmal allzu zurückhaltende Interesse der Wohnungswirtschaft an Innovationen, obwohl diese dazu beitragen könnten, Renovierungszyklen zu verlängern. Vor allem die Architekten standen in der Kritik, und so wurde der Ruf nach einer „Bauherrenrunde“ und einer insgesamt intensiveren und ganzheitlicheren Planungsphase laut, um schneller und kostengünstiger bauen zu können.

Der von Immobilienwirtschaft-Chefredakteur Dirk Labusch moderierte Thementisch „Facility Management in der Wohnungswirtschaft“ formulierte die Forderung nach einer Schnittstellenvereinheitlichung. Kabelnetzsteuerung war ein weiterer kontrovers diskutierter Punkt dieser Runde.

Vier-Augen-Gespräche zur Vertiefung

Nach dem Businesslunch hieß es dann: „Die Wohnungsunternehmen bitten die Industrie zum Gespräch.“ Vertreter der Wohnungsunternehmen waren an einzelnen Tischen positioniert und wurden dort von den Teilnehmern aus der Industrie aufgesucht. Jeder hatte die Chance, sich über die für ihn relevanten Punkte auszutauschen. Nach einem Rollenwechsel waren dann die Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft diejenigen, die sich ihre Gesprächspartner suchen konnten.

Networking goes Cooking - ein Abend im Kochatelier

Der ereignisreiche erste Veranstaltungstag mündete in ein Event im Kreuzberger Kochatelier. Zwei der vier Gänge wurden von den Teilnehmern gemeinsam zubereitet. Die fachkundige Anleitung und die lockere Atmosphäre sorgten dafür, dass nicht nur passionierte Hobbyköche auf ihre Kosten kamen, sondern jeder etwas zur gemeinsamen Mahlzeit beitragen konnte.

Wo geht es hin? Ausblicke am zweiten Tag

Fabian Viehrig, wissenschaftlicher Mitarbeiter des GdW, lieferte in seinem Vortrag am nächsten Morgen umfangreichen Input für weiterführende Überlegungen. „Wenn wir ein Problem gelöst haben, schafft die Politik ein neues“, fasste er trocken zusammen und sorgte damit für Lacher. Ob das Anforderungssystem der EnEV zielführend ist und sich eignet, um den Energiefahrplan der EU zu erfüllen, war einer der Punkte, die für Einwürfe aus dem Publikum sorgten. Wenn zum Ende eines

Vortrags gleich zwei Anwesende spontan aufstehen und engagiert ergänzende Überlegungen vorstellen, ist das wohl ein Zeichen dafür, dass die Themen ins Schwarze getroffen haben.

Nach einer Zusammenfassung der Erkenntnisse des Vortrags klang die Werkstatt dann mit einem Mittagessen aus. Das erste Feedback bei der Verabschiedung zeigte, dass Wohnungswirtschaft und Industrie die Chance angenommen haben, sich bei

der Werkstatt noch besser zu vernetzen. Welche Ideen und Pilotprojekte aus der ersten Werkstatt entstanden sind, wird sich in den nächsten Monaten zeigen - wir halten Sie auf dem Laufenden! ■



An den Thementischen - im Bild der Tisch „Dezentrale Lösungen im Quartier“ - kamen die Teilnehmer ins Gespräch



(v. l.) SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar, Heiner Pott, Verbandsdirektor vdw Niedersachsen Bremen, und Joachim Just, Key Account Manager Bosch Thermotechnik GmbH



Das abendliche Kochevent bot einen gelösten Rahmen für den informellen Austausch - und unterstrich, dass man gemeinsam die besten Ergebnisse erzielt

Weitere Informationen:
www.dw-werkstatt.de und
www.diewohnungswirtschaft.de



Charlotte-Vorstand Rudolf Orlob 2010 bei der Einweihung der Gebäude Schwendyweg in Berlin-Spandau

Quelle: BEA

Dezentrale Energieversorgung

Mein Haus, meine Wohnung, dein Blockheizkraftwerk

Die Wohnungswirtschaft erkennt zunehmend die Vorteile der dezentralen Energieversorgung. Insbesondere die gekoppelte Wärme- und Stromerzeugung in Blockheizkraftwerken (BHKW) spielt eine wichtige Rolle, um Kosten und CO₂-Emissionen zu senken. Ein Praxisbericht aus Berlin über die Kooperation zwischen genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungsunternehmen auf der einen und einem etablierten Energiedienstleister auf der anderen Seite.



Volker Gustedt
Pressesprecher
Berliner Energieagentur GmbH
Berlin

Vor fünf Jahren, im Herbst 2010, gingen die Charlottenburger Baugenossenschaft eG (Charlotte) und die Berliner Energieagentur GmbH

(BEA) mit einem Reizthema an die Öffentlichkeit: Es lautete „Warmmietenneutrale energetische Modernisierung“. Mitten in der heißen Diskussion um das von der damaligen rot-roten-Koalition vorgelegte Klimaschutzgesetz, mit dem das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) auf Landesebene durchgesetzt werden sollte, stellten beide Unternehmen ein Energieeffizienzprojekt im Schwendyweg im Berliner Bezirk Spandau vor.

Energetische Modernisierung Schwendyweg
Dort hatte die Charlotte ein aus sechs freistehenden Blöcken bestehendes Gebäudeensemble (Baujahr 1957) mit 132 Genossenschaftswohnungen komplett modernisiert, um den Wohnkomfort für die Bewohner zu erhöhen und gleichzeitig die Preisspirale bei den Energiekosten zu durchbrechen. Die thermische Gebäudehülle wurde nach den Neubauanforderungen der EnEV 2009 verbessert. Dach, Fassade und Kellerdecken erhielten

eine bis zu 26 cm dicke Dämmschicht, Fenster mit Doppel- und teilweise auch Dreifachverglasung sowie eine neue Heizzentrale mit vier in Kaskade geschalteten Erdgas-Brennwertthermen wurden eingebaut.

Eine weitere Maßnahme vertraute die Genossenschaft der BEA an. Im Heizungskeller installierte das Energiedienstleistungsunternehmen erstmals im Charlotte-Bestand ein Mini-BHKW zur wärmegeführten Stromerzeugung. Das Kellerkraftwerk mit Leistungswerten von 48 kWel und 97 kWth wurde regelungstechnisch so eingebunden, dass es ca. 70% des ganzjährigen Wärmebedarfs als Grundlast abdecken sollte. Neu war auch, dass die Bewohner der Gebäude den im BHKW erzeugten Strom zu einem günstigen Kieztarif direkt bei der BEA bestellen konnten.

Ambitionierter Plan

Dieses energetische Gesamtpaket sollte nicht nur zu einer Verbesserung der CO₂-Bilanz der Gebäude führen, sondern vor allem zu einer drastischen Energiekosteneinsparung. Reduzierung des Primärenergiebedarf von 227 kWh/m² um fast 80% auf 49 kWh/m² und damit unter Neubaustandard – so lautete der ambitionierte Plan. Für die Bewohner wurde eine Absenkung der monatlichen Wärmekosten von 1,36 €/m² auf 0,49 €/m² prognostiziert, um stattliche 0,87 € also.

Dem setzte die Charlotte eine Erhöhung der Kaltmiete um ca. 0,80 €/m² gegenüber, um die 5,7 Mio. € teure Sanierung sehr langfristig „unter den wirtschaftlichen Bedingungen einer Genossenschaft“ zu refinanzieren, betonte damals Vorstand Rudolf Orlob ganz explizit. Niemand sollte den Rückschluss ziehen, dass eine warmmietenneutrale Sanierung nach diesem Vorbild überall in jedem Gebäude in Berlin wirtschaftlich möglich sei.

Erfahrungen

Heute, fünf Heizperioden später, ziehen sowohl Orlob als auch BEA-Geschäftsführer Michael Geißler eine positive Bilanz. „Im Durchschnitt der Jahre lag die Energiekosteneinsparung mit ca. 7 ct/m² etwas unter dem Wert, den wir errechnet hatten“, sagt Orlob. „Wir haben eine Punktlandung also nur knapp verfehlt. De facto zahlen unsere Mitglieder die gleiche Warmmiete wie früher, allerdings mit einem wesentlich höherem Wohnkomfort.“ Einer der Gründe für die geringe Planabweichung sei, dass die niedrigen Vorlauftemperaturen für die Wohnungsnutzer eine enorme Umstellung bedeutet hätten. Früher waren die Heizkörper richtig heiß, heute selbst bei niedrigen Temperaturen nur lauwarm. Deshalb mussten die Anlagen in den ersten Jahren

aus psychologischen Gründen wärmer eingestellt werden, als es heizungstechnisch und wirtschaftlich sinnvoll gewesen wäre.

Die Lernkurve war beträchtlich. Mittlerweile hat die Charlotte nach dem Vorbild Schwendyweg weitere Wohnhausgruppen nicht nur in Spandau-Hakenfelde, sondern auch in Berlin-Reinickendorf energetisch modernisiert. Die Energiekosten sind in allen Objekten ähnlich stark gesunken. Probleme mit Schimmelbildung, wie manche selbsternannten Experten prophezeiten, traten dank guter Bauausführung und nutzerunabhängiger Permanentlüftung in den sanierten Beständen fast gar nicht auf. Seltener jedenfalls als zuvor in den ungedämmten 1950er-Jahre-Bauten, bekräftigt Orlob.

Umsetzung in weiteren Quartieren

Acht BHKW mit Mieterstromversorgung betreibt die BEA in Wohnquartieren der Charlotte. Über 500 Mitglieder der Genossenschaft kaufen ihren Strom inzwischen direkt bei dem Energiedienstleister – für einen Arbeitspreis, der rund 12% unter dem aktuell geltenden Berliner Grundversorgungstarif liegt. Auch Michael Geißler ist zufrieden mit der Entwicklung: „Am Anfang gab es viele Skeptiker, die einen wirtschaftlichen BHKW-Betrieb in einem auf Niedrigenergiestandard wärmegeprägten Gebäude für unwirtschaftlich hielten.“ In der Tat sei es eine Herausforderung gewesen, die Anlagen so zu dimensionieren, dass dennoch ausreichend Vollbenutzungsstunden pro Jahr für einen wirtschaftlichen BHKW-Betrieb erreicht ▶



Vertreter von Stadt, Charlotte, BEA und BBU bei der Einweihung der modernisierten Wohnanlage

Quelle: Charlotte



Die energetisch modernisierte Wohnanlage im Spandauer Schwendyweg verfügt auch über Photovoltaikanlagen auf dem Dach

Quelle: Charlotte

wurden. „Unsere Benchmark als Dienstleister sind die ebenfalls hocheffizienten in Kaskade installierten Gas-Brennwertkessel, die ebenfalls einen hohen Wirkungsgrad haben und damit Wärme zu niedrigen Kosten bereitstellen können“, sagt der BEA-Geschäftsführer.

Betreibermodell

Bei der Charlotte realisierte die BEA ihre BHKW im sogenannten Beistellungsmodell. D.h., dass der Gebäudeeigentümer die gesamte Heizzentrale weiterhin in Eigenregie betreibt und über den eigenen Gaseinkauf auch volle Preiskontrolle behält. Der Energiedienstleister dagegen kümmert sich um nur das Spezialthema BHKW plus dazugehöriger Peripheriesysteme mit all seinen energiewirtschaftlichen und -rechtlichen Aspekten.

Bei vielen anderen Kunden dagegen übernimmt die BEA Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb der gesamten Energiezentrale, bei Bedarf auch die Investitionen in Nahwärmeleitungen oder ein neues Niederspannungsstromnetz.

Für Rudolf Orlob gilt das Prinzip „Schuster bleib bei deinen Leisten“: „Wir als Genossenschaft beherrschen die BHKW-Technologie nicht. Deshalb überlassen wir das den Fachleuten und beschränken uns auf das, was wir selbst gut können.“ Bei einer Kooperation auf dem sensiblen Gebiet „Heizung und Warmwasser“ seien eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und intensive Vorbereitung extrem wichtig. Zu klären sind von Anfang an Fragen der Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik. Sämtliche Schnittstellen und Leistungsgrenzen sind nicht nur vertraglich zu regeln, sondern auch

technisch sauber umzusetzen. „Dafür braucht man einen Profi, der viel Erfahrung hat und jeden Tag aus eigenem Antrieb kontrolliert, ob es Probleme gibt und ob die Anlage richtig läuft“, sagt Orlob.

Kiez- und Mieterstrom

Die BEA, 1992 als Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin gegründet, verfügt über eine fast 20-jährige Erfahrung mit dezentralen Energieerzeugungsanlagen. Bereits 1996 – noch vor der Liberalisierung des Strommarktes – baute das Unternehmen in einer Wohnsiedlung der damals noch kommunalen GSW in Lankwitz für über 400 Wohnungen ein Nahwärmenetz auf BHKW-Basis auf und lieferte den Mietern auch Strom. Heute betreibt sie 72 KWK-Anlagen im Leistungsreich zwischen 5,5 und 600 kWel. Über 3.500



Quelle: GESOBAU

Interview mit Jörg Franzen

„Bedarfsgerechter Ausgleich“

Der Vorstandsvorsitzende des kommunalen Wohnungsunternehmens GESOBAU AG spricht über die Chancen dezentraler Energieerzeugung bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen.

Welche Perspektiven sehen Sie für die dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bei den kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin?

Die Energiewende sieht bis 2025 einen Anteil von 40-45 Prozent an Erneuerbaren Energien beim Bruttostromverbrauch vor, das wird vorwiegend volatiler Wind- und Solarstrom sein. Wir brauchen also mittelfristig geeignete Speichermedien und Technologien, um die Leistungsschwankungen bedarfsgerecht auszugleichen. Kapazitäten haben wir aufgrund des sehr gut ausgebauten Fernwärmenetzes in Berlin prinzipiell genug. Aber nicht überall, in jedem Kiez. Hier kommen BHKW ins Spiel. Zukünftig könnten wir bei Neubauprojekten im kommunalen Wohnungsbau unsere Mieter mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgen und bei Bedarf aus dezentraler KWK nachspeisen.

Ist Mieterstrom aus BHKW und Photovoltaikanlagen eine Möglichkeit, dem Preisanstieg bei den Energiekosten entgegenzusteuern?

Grundsätzlich ja. Dennoch gibt es keine Garantie. Die Kosten für die Stromerzeugung werden immer von den geltenden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt, zukünftig jedoch immer weniger von Schwankungen am Rohstoffmarkt. Im Vergleich zu den großen Kraftwerken können sich dezentrale Anlagen besser auf die aktuellen Bedarfsanforderungen der Abnehmer einstellen. Zukünftig wird es sinnvoll sein, zur Effizienzsteigerung des Gesamtsystems einzelne BHKW auch zentral über ein virtuelles Kraftwerk steuern zu können.

Eigenbetrieb oder Dienstleistung? Was spricht für oder gegen die Zusammenarbeit mit privaten Energiedienstleistern?

Es ist bedauerlich, dass der Eigenbetrieb dezentraler Anlagen wegen der steuerlichen Gesichtspunkte zurzeit nur sehr begrenzt für öffentliche Wohnungsunternehmen möglich ist. Darüber hinaus ist aber auch klar, dass es hohe Anforderungen an den effizienten und damit wirtschaftlichen Betrieb eines BHKW hinsichtlich Technik, Wartung, Regelung sowie Monitoring gibt. Diese Leistungen wird die Wohnungswirtschaft nur bedingt selbst erbringen, da es nicht ihr Kerngeschäft ist. Daher ist die Kooperation mit Energiedienstleistern aktuell eine gute Lösung, um wirtschaftliche und ökologische Vorteile zu erzielen.

Herr Franzen, vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Volker Gustedt.



Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Wohnungs- und Gewerbieter beziehen ihren sog. Kiezstrom aus dezentralen Erzeugungsanlagen der BEA, darunter auch aus Photovoltaik-Dachanlagen.

Potenziale

„Eine dezentrale Energieversorgungslösung ist wie ein konfektionierter Maßanzug. Stoff und Schnitt sind seriell erprobt und bewährt, die Anpassung erfolgt vor Ort in enger Abstimmung mit dem Kunden“, betont Michael Geißler: Gleich ob es private, kommunale oder genossenschaftliche Immobilienunternehmen sind, seien mal Denkmalschutzauflagen zu berücksichtigen, mal verschiedene Eigentümer unter einen Hut zu bringen, mal der Platz für ein BHKW zu finden.

Die Aussichten für die KWK-basierte dezentrale Energieerzeugung sind in Berlin weiterhin gut, das Potenzial hoch. Bis zu 5.000 BHKW könnten nach Einschätzung der Stromnetz Berlin GmbH bis 2030 in Betrieb sein und damit einen wichtigen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz leisten. Tausende alter Öl- und Gaskessel müssen in den kommenden Jahren gegen effizientere Heizsysteme ausgetauscht werden und auch für viele Neubauten sind BHKW dank niedrigem Primärenergiefaktor, geringem Platzbedarf und gut kalkulierbaren Erträgen eine gute Wahl.

Einzig die Gesetzgebung ist sowohl für Wohnungswirtschaft und Energiedienstleister ein Wermutstropfen. Zwar geht der jetzt von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf einer Novelle des KWK-Gesetzes grundsätzlich in die richtige Richtung, denn es sollen in bestimmten BHKW-Leistungsklassen sowohl die Zuschläge für Stromnetzeinspeisung als auch Eigenverbrauch erhalten bleiben. Auf der anderen Seite ist nicht nachvollziehbar, warum Mieter für den vor Ort in ihrem Gebäude erzeugten und ohne Inanspruchnahme des allgemeinen Netzes verbreiteten Strom auch in Zukunft eine EEG-Umlage in Höhe von aktuell 6,17 ct/kWh zahlen müssen. Eigenheimbesitzer dagegen sind von dieser Umlage befreit, wenn sie sich aus einem BHKW oder eine PV-Anlage teilweise selbst mit Strom versorgen.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft und der Energiedienstleister ist diese Regelung technisch nicht nachvollziehbar und ökologisch unsinnig. Und sie führt dazu, dass Wohnungsmieter und -nutzer nicht im gleichen Maße von der Energiewende profitieren wie die Eigentümer von Wohn- oder Gewerbeimmobilien. ■

Orientierung für die Wohnungswirtschaft.

NETZWERK ERDGAS

Berlin-Brandenburg

EINE INITIATIVE DER
NBB NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG

Die Heizungsanlage erneuern? Den Brennstoff wechseln? Wände dämmen? Fenster und Türen abdichten? – Viele Immobilienbesitzer stehen vor der Frage, wie sie mit den neuen Anforderungen an den energetischen Zustand ihrer Gebäude umgehen sollen. Das NETZWERK ERDGAS Berlin-Brandenburg informiert darüber, welche Strategien für die energetische Gebäudesanierung existieren und welche rechtlichen Vorgaben zu beachten sind. Profitieren Sie von echtem Expertenwissen in einem modernen Branchennetzwerk.

Jetzt Mitglied werden: netzwerk-erdgas.de

ERDGAS 



Weitere Informationen:
www.charlotte-bau.de und
www.berliner-e-agentur.de

Heizen mit Strom

Ersatz für die Nachtspeicherheizung

Obwohl Nachtspeicherheizungen einen schlechten Ruf haben, werden noch immer rund 1,5 Mio. Wohnungen in Deutschland auf diese Weise beheizt. In Berlin-Spandau werden jetzt erstmals in größerem Stil Nachtspeicheröfen durch eine innovative Form der Elektroheizung ersetzt. Anderswo überlegen sich Fachleute sogar, wie die Speicherheizung zu einem Element der Energiewende gemacht werden könnte.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Die Siedlung zwischen Heerstraße und Magistratsweg im Berliner Bezirk Spandau gehört zu denjenigen deutschen Wohnanlagen, in denen die Mieter noch immer auf eine Nachtspeicherheizung angewiesen sind. Um das Jahr 1970, als die Hochhäuser in Spandau errichtet wurden, galt die Nachtspei-

cherheizung als innovative Lösung – unter anderem mit dem Argument, sie erlaube es, den in der Nacht produzierten, aber sonst nicht benötigten Strom einer Verwendung zuzuführen. Heute sieht man die Nachtspeicherheizung kritisch. Als „Inbegriff einer ineffizienten Raumhei-



Quelle: RWE Effizienz GmbH

Mit dem Forschungsprojekt Windheizung hat der Energiekonzern RWE eine innovative Form der Stromversorgung von Speicherheizungen getestet. Am Markt verfügbar ist das Modell jedoch noch nicht

zung“ geißelt sie die Deutsche Umwelthilfe (DUH), und der Entwurf der Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) sah 2013 sogar die Pflicht vor, Nachtspeicheröfen bis 2019 außer Betrieb zu setzen. Dieser Passus wurde letztlich zwar gestrichen; trotzdem überlegen sich viele Vermieter, die noch Nachtspeicherheizungen in ihrem Bestand haben, wie eine kosten- und umweltfreundliche Alternative aussehen könnte.

Einfache Installation

In Berlin-Spandau hat sich die Eigentümerin der Wohnanlage, die (von der börsennotierten Adler Real Estate AG kontrollierte) Westgrund AG, für ein neues System entschieden. Dieses wird ebenfalls mit Strom betrieben, weist nach Angaben seiner Entwickler aber eine ganze Reihe

des Systems legt die Westgrund AG nicht auf die Miete um. Den Stromverbrauch rechnet der Mieter direkt mit dem Versorger ab. Westgrund und Deutsche Energiesysteme empfehlen dabei das Produkt „Wärmestrom Öko 2018“ von Eon, das für einen Arbeitspreis von 17,48 ct/kWh CO₂-freien Heizstrom aus europäischen Wasserkraftwerken liefert.

Auch technisch bietet das System nach Angaben von Robert Karas, geschäftsführender Gesellschafter der Deutsche Energiesysteme GmbH, Vorteile. So heizt sich die Folie binnen nur 60 Sekunden auf die maximale Temperatur von 33 °C auf und liefert eine gleichmäßige Infrarotwärme. „Da die Wärme sehr konstant und ohne Luftbewegung verteilt wird, gibt es auch keine Staubaufwirbelungen“, sagt Karas. „Das ist hilfreich für Allergi-

„Grundsätzlich sollten wir das Thema ‚Heizen mit Strom‘ nicht ideologisch sehen. In Zeiten, in denen es temporär Stromüberschüsse gibt, kann es interessant sein, mit Strom zu heizen.“

Ingrid Vogler, GdW

von Vorteilen auf. Aelectra heißt das System, das die in Berlin ansässige Deutsche Energiesysteme GmbH entwickelt und auf den Markt gebracht hat. Es basiert auf einer 0,1 mm dünnen Folie aus einem Carbon-Verbundmaterial, die an der Wand, an der Decke oder auf dem Estrich angebracht werden kann. Diese Folie wird an das Stromnetz angeschlossen und erlaubt es, die Wohnung innerhalb kurzer Zeit auf die gewünschte Temperatur zu bringen.

Für Westgrund-Vorstand Arndt Krienen stehen die wirtschaftlichen Vorteile des Systems im Vordergrund: Es funktioniert, ohne dass Rohre und eine zentrale Heizanlage installiert werden müssen. Deshalb kann es wohnungsweise (etwa beim Auszug des Mieters) angebracht werden. „Die Installation ist denkbar einfach“, sagt Sascha Burucker, Gesellschafter der Deutsche Energiesysteme GmbH. Für eine 100 m² große Wohnung brauchen demnach Maler und Elektroinstallateur höchstens drei Tage. Die Kosten beziffert Burucker auf 95 € pro laufenden Meter Folie. Da für eine 70-m²-Einheit etwa 65 m Folie benötigt werden, summieren sich die Investitionen auf rund 6.000 € Unterhaltskosten fallen nach Herstellerangaben nicht an.

Profitieren können dabei auch die Bewohner. „Die Wohnungen werden für die Mieter wesentlich attraktiver, denn die Einsparungen kommen ausschließlich ihnen zugute“, sagt Vermieter Krienen. Nach den bisherigen Erfahrungen reduzieren sich die Heizkosten von früher 2 €/m² und Monat um 30 bis 50%, so dass sie im besten Fall nur noch 1 €/m² betragen. Die Kosten für die Installation

ker.“ Weil das System mit Schutzkleinspannung (24 bzw. 36 V) arbeitet, besteht für die Bewohner auch im Bad keine Gefahr.

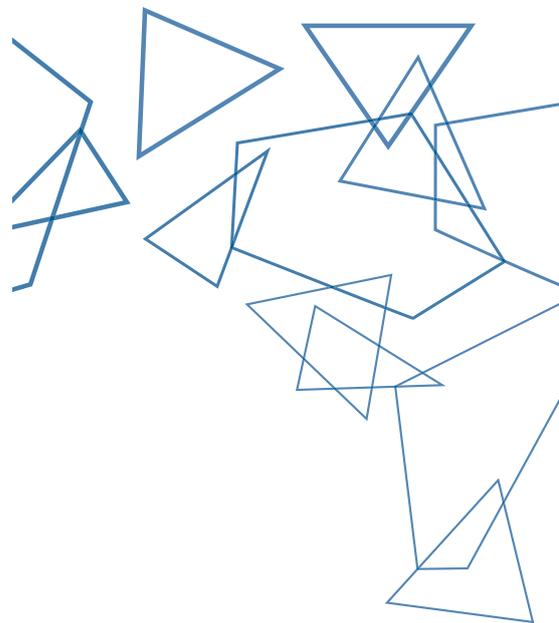
„Tatsächlich Vorteile“

Was aber halten unabhängige Stellen von diesem Flächenheizungssystem? „Für die Mieter kann das System beim Austausch einer Nachtspeicherheizung tatsächlich Vorteile haben“, antwortet Dr. Ingrid Vogler, Referentin für Energie, Technik, Normung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Es spart Platz, sorgt für eine angenehme Temperatur und kann die Heizkosten reduzieren.“ Auch technisch sei das System „rein fachlich gesehen nicht schlecht“, erklärt Vogler weiter. „Dass sich der Stromverbrauch im Vergleich zu einer Nachtspeicherheizung um ein Drittel reduzieren lässt, hat sich bestätigt.“

Allerdings stellt die GdW-Expertin auch kritische Fragen. „Das System ist eine sehr dynamische Heizung, die dann in Betrieb ist, wenn jemand anwesend ist“, erläutert sie. „Was das für das Gebäude bedeutet, muss meiner Ansicht nach noch eingehend untersucht werden. Wohnungen sollten ja nicht auskühlen. Was passiert also, wenn man ein ganzes Haus auf diese Weise beheizt? Gelingt es dann noch, die Speichermasse auf Temperatur zu halten?“ Ebenfalls geprüft werden sollte nach Ansicht Voglers, ob auf andere Weise beheizte Nachbarwohnungen die betreffende Wohnung quasi mitheizen müssen.

Grundsätzlich, betont Ingrid Vogler, „sollten wir das Thema ‚Heizen mit Strom‘ nicht ideo- ▶

WANDEL ERNEUERUNG VERÄNDERUNG BESTÄNDIGKEIT



CREM SOLUTIONS
A NEMETSCHKE COMPANY

BLEIBT ALLES ANDERS.*

**Aus Nemetschek Crem Solutions
wird Crem Solutions.**

*Herbert Grönemeyer

Crem Solutions GmbH & Co. KG
www.crem-solutions.de

Um die neue Elektroflächenheizung zu installieren, braucht ein Team aus Maler und Elektroinstallateur pro Wohnung höchstens drei Tage



Quelle: Deutsche Energiesysteme GmbH

logisch sehen. In Zeiten, in denen es temporär Stromüberschüsse gibt, kann es interessant sein, mit Strom zu heizen.“ Dazu würden aber zusätzlich Stromspeicher benötigt. Power to Heat (Wärme aus Strom) heißt dieses Prinzip, das zuletzt in der Fachwelt an Aufmerksamkeit gewonnen hat. Hintergrund ist der Umstand, dass an manchen Tagen mehr Strom produziert als abgenommen wird – beispielsweise an stürmischen Feiertagen, an denen die Windkraftanlagen unter Hochdruck arbeiten. Diese „Lücke zwischen Energieproduktion und -verbrauch“ lässt sich laut einer aktuellen Studie („Potenziale für Strom im Wärmemarkt bis 2050“) des Verbands der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE) durch eine intelligente Kombination von dezentralen Stromspeichern und elektrischen Wärmeerzeugern schließen.

Vernetzung mit lokaler Stromproduktion

Einen entsprechenden Feldversuch hat der Stromkonzern RWE durchgeführt. Zwei Jahre lang testete er sein Windheizungs-Projekt, an dem 50 Haushalte mit Elektro-Fußbodenspeicherheizungen in Essen und 30 Haushalte mit konventionellen Nachtspeicherheizungen in Meckenheim teilnahmen. Ziel war es dabei, mit einem intelligenten Steuerungskonzept die Speicherheizungen immer dann aufzuladen, wenn viel Strom aus erneuerbaren Quellen zur Verfügung stand.

„Mit dem RWE-Forschungsprojekt Windheizung zeigen wir, dass es technisch möglich ist, die Heizungen nach dem Aufkommen von regenerativem Überschussstrom zu betreiben“, bilanziert eine Sprecherin der RWE Effizienz GmbH. „Dabei wird durch eine gleichmäßigere Beheizung über den

Tag die Raumtemperatur deutlich angenehmer, wie uns unsere Probanden immer wieder versichern.“ Auch die technische Machbarkeit sei nachgewiesen worden. Einen Termin, wann RWE ein entsprechendes Produkt auf den regulären Markt bringen wird, will die Sprecherin unter Verweis auf „politische und energiewirtschaftliche Rahmenbedingungen“ nicht nennen.

Mit einer Stromheizung arbeiten sogar energetische Vorzeigeprojekte. In Lüneburg etwa steht ein Effizienzhaus Plus, in dem elektrisch betriebene Wandheizungen installiert sind. „Grundsätzlich lässt sich sagen, dass Elektrodirektheizungen ein Gebäude mit einem guten baulichen Wärmeschutz bedingen, wenn sie als Hauptheizsystem Verwendung finden sollen“, sagt Hans Erhorn,

Abteilungsleiter Wärmetechnik beim Fraunhofer-Institut für Bauphysik in Stuttgart. Dabei „haben sie gegenüber herkömmlichen Heizsystemen den Vorteil, dass sie keine Erzeuger-, Speicher- oder Verteilverluste aufweisen. Das, was an Wärme im Raum benötigt wird, entspricht der Energiemenge, die vom System abgefordert wird.“

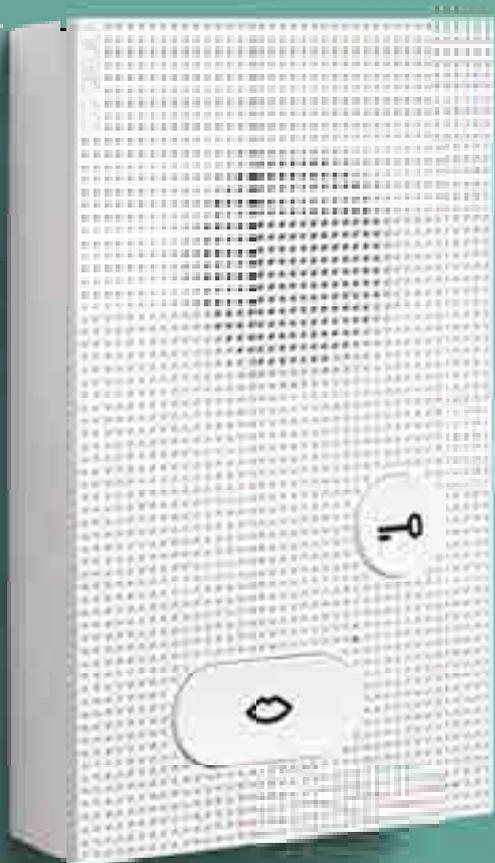
Die Deutsche Energiesysteme GmbH sieht zudem die Möglichkeit, ihr Produkt mit lokal erzeugtem Strom und mit Speicherlösungen zu kombinieren. In Berlin-Spandau wird dieser Ansatz zwar nicht verfolgt; in Kooperation mit dem Institutsteil Holzkirchen des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik wollen Karas und Burucker aber anhand eines Einfamilienhauses testen, wie sich ein solches vernetztes Konzept umsetzen lässt. ■



Das neuartige Flächenheizsystem basiert auf einer 0,1 mm dünnen und 600 mm breiten Folie aus einem Carbon-Verbundmaterial, die elektrischen Strom in Infrarotwärme umwandelt

Quelle: Deutsche Energiesysteme GmbH

Ganz neu.
Ganz Siedle.



71 Euro*

Siedle Basic

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



Quelle: Aareon AG, Mainz

Vertreter u. a. aus acht Wohnungsunternehmen und dem GdW saßen Anfang Mai in Mainz an einem Tisch, um zum Thema Mieterstrom Erfahrungen auszutauschen

Energieerzeugung und -vermarktung

Mieterstrom trifft auf breites Interesse – erzeugt aber auch Unsicherheiten

Die Aareon AG lud Anfang Mai acht Wohnungsunternehmen sowie den GdW zu einem Erfahrungsaustausch über das Thema „Mieterstrom“ nach Mainz ein. In der Diskussion wurde deutlich, dass ein eindeutiger Trend bei den Geschäftsmodellen nicht existiert.



Prof. Dr. Norbert Raschper
ebz Business School
Bochum
Geschäftsführer
iwb Entwicklungsgesellschaft
Braunschweig

Durch die Novellierung des EEG im Jahr 2014 wird die Netzeinspeisung von selbst erzeugtem Strom zunehmend uninteressanter und teilweise sogar unwirtschaftlich. Die Direktvermarktung des Stromes wird zukünftig Vorrang vor der

Netzeinspeisung erhalten. Gleichzeitig fordert die Energiebilanz der zukünftig angestrebten Niedrigenergiehäuser eine deutlich vermehrte Stromproduktion in den Wohngebäuden.

Somit ist verständlich, dass der Verkauf von Strom an Mieter großes Interesse in der Wohnungswirtschaft erzeugt. Gleichwohl sind durch steuerliche und rechtliche Unklarheiten deutliche Unsicherheiten bei den Entscheidern zu erkennen, die eine breite fundierte Beschäftigung mit dem Thema vorerst noch verhindern. Die GdW-Arbeitshilfe 71 aus 2013 sowie die neue Forschungsstudie des

Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ bieten wertvolles Wissen zur Erzeugung und Vermarktung von Strom inklusive Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und schaffen somit Grundlagen für die strategischen Diskussionen in den Wohnungsunternehmen. Die Aareon AG hat Anfang Mai acht Wohnungsunternehmen sowie den GdW zu einem Erfahrungsaustausch über das Thema „Mieterstrom“ nach Mainz eingeladen.

Aareon-Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alflen begrüßte die Teilnehmer mit den Worten: „In der Branche besteht derzeit ein vielfältiges Bild zum

Thema ‚Mieterstrom‘. Mit dem Workshop möchte Aareon einen Beitrag zur Diskussion von Chancen für die Wohnungswirtschaft leisten. Aus diesem Grund haben wir Unternehmen, die sich mit dem Thema befassen oder bereits praktische Erfahrungen mit dem Thema gesammelt haben, zu einem Austausch eingeladen.“

„Die Unklarheiten und steuerlichen wie energierechtlichen Fragestellungen verhindern aus unserer Sicht die breite Akzeptanz der Wohnungsunternehmen für Mieterstrom.“

Oliver Krudewig

Auf folgende, einleitende Thesen wurde eingegangen:

- Die quartiersnahe Stromproduktion in Wohnungsunternehmen ist politisch gewollt. Sie reduziert den Bedarf an Höchstspannungsleitungen und beschleunigt die deutsche Energiewende.
- Als technische Lösungen bieten sich die KWK-Technologie und in sonnenreichen Gebieten auch die Photovoltaik an.
- Der Eigenverbrauch von Strom für Beleuchtung, Pumpen, Fahrstühle etc. ist hochwirtschaftlich, infolge der geringen Strommengen in den Gebäuden allerdings beschränkt.
- Die reduzierte EEG-Umlage für Eigenverbrauch kann aktuell selbst für Mieter in Wohnungsgenossenschaften oder Energiegenossenschaften nicht genutzt werden.
- Trotz Zukauf von teurem Drittstrom – bei nicht ausreichender Eigenproduktion von Strom – kann der Mieterstrom dem Mieter 2-3 ct/kWh billiger als der Marktpreis angeboten werden. Das Wohnungsunternehmen deckt die eigenen Kosten und Risiken.
- Insbesondere unklare oder nachteilige steuerliche und energierechtliche Fragestellungen (erweiterte Gewerbesteuerkürzung, Anrechnung auf die 10-%-Grenze bei Vermietungsgenossenschaften, Status und Berichtspflichten als Energieversorgungsunternehmen) schrecken viele Entscheider ab, sich mit dem Thema zu beschäftigen.
- Und dass, obwohl die eigene Stromproduktion deutlich bessere KfW-Förderungen bei Modernisierungen ermöglicht und der Mieterstrom eine wichtige Marketingmöglichkeit mit hoher Mieterbindung ist.

Die acht Unternehmen stehen für eine große Bandbreite aktueller Projekte zur Stromproduktion, sowohl mit PV- als auch BHKW-Anlagen. Der Strom wird häufig als Allgemeinstrom genutzt bzw. in das öffentliche Netz eingespeist. Der Verkauf von Strom an Mieter erfolgt zumeist über Partner

oder Contractoren. Doch in der Diskussion wurde auch deutlich, dass ein eindeutiger Trend bei den Geschäftsmodellen nicht existiert. Contractoren bringen zwar wichtiges Wissen mit, benötigen aber einen Großteil der generierbaren Deckungsbeiträge für sich. Daher soll häufig nach einem entsprechenden Aufbau von Wissen und Prozess-

strukturen der eigene Stromverkauf an die Mieter als Kundenbindungsmaßnahme stark ausgebaut werden. Folgende Aussagen zeigen dabei die große

Bandbreite der diskutierten Aspekte zum Thema „Mieterstrom“.

Hubert Scharlau, Wohnungs-Verein Rheine eG:

„Der Wohnungs-Verein Rheine eG mit seinen 1.700 Wohneinheiten hat für ein Bestandsquartier mit 82 Wohnungen die Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom geprüft und trotz geringer Margen für sinnvoll erachtet. Wir sollten den Wert der Mieterbindung durch Stromlieferung nicht unterschätzen. Die freiwillige Weitergabe eines Geschäftsfeldes wie beim Wärmemessdienst wäre falsch. Vielmehr sollten die Wohnungsunternehmen Aufgaben und Wissen in einer gemeinsamen Dienstleistungstochter unter Beteiligung der Verbände bündeln. Wertschöpfung und die wichtige Mieterbindung blieben so in den Unternehmen.“

Eckhard Sayk, mgf Gartenstadt Farmsen Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG, Hamburg:

„Bei einem Gesamtbestand von ca. 2.500 Wohneinheiten betreiben wir für ca. 1.300 Einheiten zwölf BHKW-Anlagen. Der Strom wird für die Allgemeinversorgung genutzt bzw. in das öffentliche Netz eingespeist. Zukünftig soll der Strom auch an die Mieter verkauft werden. Die Stromabrechnung wird ein lokaler Partner für uns erstellen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die eigene Stromproduktion ermöglichen die Stärkung unserer Reputation im Markt. Die Mieterbindung durch kostengünstige Energieversorgung ist dabei sehr wichtig.“

Oliver Krudewig, Bochumer Baugenossenschaft eG:

„In einem Bestandsquartier mit 160 unserer insgesamt 1.600 Wohneinheiten war das Konzept BHKW mit Mieterstrom leider nicht realisierbar. Aktuell

planen wir die Umsetzung in einem anderen Quartier. Insbesondere die Idee einer Energiegenossenschaft scheint eine sehr sinnvolle Ergänzung des wohnungswirtschaftlichen Genossenschaftsgedankens. Für die Stromabrechnung und das Berichtswesen wollen wir externe Dienstleister einsetzen. Allerdings sehen wir auch, dass die Materie komplex ist. Die Unklarheiten und steuerlichen wie energierechtlichen Fragestellungen verhindern aus unserer Sicht die breite Akzeptanz der Wohnungsunternehmen für Mieterstrom.“

Nils Neuse, Bauverein der Elbgemeinden eG, Hamburg:

„Aktuell betreiben wir in unserem Bestand von ca. 14.000 Wohneinheiten drei eigene BHKW zur Wärmeversorgung von insgesamt 2.000 Wohnungen. Mit dem erzeugten Strom versorgen wir vorrangig den Allgemeinstrom der angeschlossenen Gebäude und speisen den restlichen Strom in das Netz ein. Zudem haben wir 19 weitere BHKW für weitere 2.500 WE in unserem Bestand, welche durch Contractoren betrieben werden. Der Einsatz der ressourcenschonenden BHKW-Technik war uns schon seit 1999 wichtig. Die instabilen Rahmenbedingungen und das arbeitsintensive Strommanagement haben uns bewogen, die kleinteiligeren

„Die freiwillige Weitergabe eines Geschäftsfeldes wie beim Wärmemessdienst wäre falsch.“

Hubert Scharlau

Anlagen und somit die Masse mit Contractoren zu realisieren.

Unsere Contractorenverträge haben wir allerdings im letzten Jahr um ein neues Quartiersstromkonzept erweitert. Aktuell erhalten 240 Wohneinheiten den vor Ort erzeugten Strom über den Contractor mindestens 2 ct/kWh günstiger als zu dem günstigsten Grundversorgungstarif. Da wir innerhalb von zwei Wochen eine Mieteranschlussquote von 75% erreichten, werden wir bis Ende 2015 das Quartiersstromkonzept in dann sieben der 19 Anlagen für ca. 800 Wohnungen ausbauen.“

Stefan Fölsch, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen:

„Als großes Wohnungsunternehmen betreiben wir aktuell ca. 30 Nahwärmenetze mit Wärmelieferung zum Teil auch über Contracting-Modelle. Nach einer strategischen Konzeption werden wir zukünftig die Energieaktivitäten in einer eigenen Energietochter bündeln. Nach unserem Energiekonzept sollen bis 2019 ca. 50 BHKW-Anlagen in Eigenregie gebaut und betrieben werden. Den Verkauf des Stromes an die Mieter wird die ▶



Interview mit Dr. Manfred Alflen

„Innerhalb der EU findet man wenig vergleichbare Märkte“

Die Digitalisierung ermöglicht neue Dienstleistungen und Produkte. Dadurch wird der Einstieg in neue Geschäftsfelder wie Online-Zusatzleistungen, Services oder Ausstattungen der Wohnung bis zum Mieterstrom erleichtert. Im Gespräch mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, ging es um diese neuen Märkte und wie sich das Softwarehaus dafür rüstet.

Wie ist Aareon auf dieses neue Geschäftsfeld aufmerksam geworden?

Wir beschäftigen uns gemeinsam mit unseren Kunden intensiv mit Fragen zur Zukunftsstrategie der Wohnungswirtschaft. Als Premiumpartner des GdW sind wir zudem in sehr engem Austausch mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden.

In den Diskussionen mit den Vertretern der Branche wurde deutlich, dass sich die Unternehmen mit einem ganzen Bündel strategischer Themen beschäftigen. Dazu zählen u. a. die dezentrale Energieerzeugung, die damit verbundene Messung des Verbrauchs und die Abrechnung. Rasch wurde klar, dass dieses Geschäftsfeld für die Wohnungswirtschaft nur mit zukunftsweisenden IT-Lösungen handhabbar sein wird. Wir entwickeln dazu ein flexibles Lösungsangebot: die „Aareon Smart World“. Sie spiegelt unsere Vision der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft in Europa wider. Die Vernetzung von Partnern, Wohnungsunternehmen und techni-

schen Einrichtungen in Gebäuden ist eines ihrer wesentlichen Merkmale. Sie eignet sich aufgrund der Offenheit und der Partizipationsmöglichkeiten auch als Plattform für das Energiemanagement.

Wie wichtig ist das Thema Mieterstrom für die deutsche Wohnungswirtschaft?

Aktuell beschäftigt sich eine Reihe von Wohnungsunternehmen mit diesem Thema. Die meisten Unternehmen testen in Teilbeständen oder Pilotprojekten die Chancen, aber auch die Risiken, die aus der Erzeugung und Vermarktung von „Mieterstrom“ entstehen. Das geschieht mit sehr viel Engagement, um Perspektiven für zukünftige Geschäftsmodelle zu entwickeln. Zunächst geht es den Unternehmen um die grundsätzliche Machbarkeit und den Aufbau von Know-how in einem neuen Geschäftsfeld. Die nachhaltige Profitabilität wird nicht zuletzt von künftigen gesetzlichen Regelungen beeinflusst werden.

Im internationalen Vergleich: Welche Bedeutung hat das Thema Mieterstrom in anderen Ländern? Gibt es vergleichbare Märkte?

Es ist schon erstaunlich, aber selbst innerhalb der EU findet man wenig vergleichbare Märkte. Von unseren internationalen Tochtergesellschaften kennen wir beispielsweise Wohnungsunternehmen, die als Händler/Serviceprovider auftreten: Sie kaufen Energie in großer Menge ein und verkaufen diese dann an ihre Mieter weiter. Direkt vergleichbare Ansätze wie in Deutschland sind uns bis heute nicht bekannt. Aufgrund unserer internationalen Ausrichtung stellen wir uns auf diverse Szenarien ein. Wir haben mit der „Aareon Smart World“ eine geeignete IT-Plattform, mit der wir für die jeweiligen Marktbedingungen gerüstet sind.

Herr Dr. Alflen, vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Ulrike Silberberg.

Energietochter eigenverantwortlich vornehmen. Durch die geringen absoluten Margen pro Wohnung beim Stromverkauf können allerdings häufig nur große Wohnungsunternehmen profitabel Stromvertriebsorganisationen aufbauen. Kleinere Wohnungsunternehmen sollten das Betriebs- und Vermarktungsrisiko auf breitere Schultern in einem Zusammenschluss untereinander oder mit Dritten verteilen.“

Christoph Craz, **Deutsche Boden Energie AG, Bensheim:**

„Die Wohnbau Bergstraße eG hat schon 2009 mit der Gründung einer eigenen Energietochter die Energieproduktion begonnen. Wir betreiben in der

Deutschen Boden Energie AG – der Tochterfirma der Wohnbau Bergstraße – eine der größten Biogasanlagen Deutschlands. Mit deren Gewinnen unterstützen wir das Wohnungsunternehmen bei der energetischen Bestandsmodernisierung. Künftig sollen auch BHKWs im eigenen Wohnungsbestand eingebaut werden. Der Stromverkauf an die Mieter könnte dann über die Energietochter erfolgen. Aus unserer Sicht stört die Stromvermarktung durch Wohnungsunternehmen die etablierten Teilnehmer am Energiemarkt. Es wäre wünschenswert, dass die Wohnungsunternehmen massiv in das Geschäftsfeld ‚Mieterstrom‘ einsteigen, so dass die Politik auch uns als wichtige Gruppe im Energiemarkt wahrnimmt.“

Christian Holtmann, Bau- und Siedlungsge- **nossenschaft für den Kreis Herford eG:**

„Unser Unternehmen betreibt in den 1.200 Wohneinheiten 16 BHKW, davon 13 im Betriebsführungscontracting. Der Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Bisher haben unsere Mieter dadurch keinen Vorteil beim Strombezug. Das wollen wir ändern und so arbeiten wir aktuell mit einer vorhandenen Energiegenossenschaft zusammen, sodass unsere Mieter eine direkte finanzielle Entlastung bei den Stromkosten erreichen können. Das Interesse unserer Kollegen am Thema ‚Mieterstrom‘ ist sehr groß, allerdings fehlen die ‚Mutmacher‘ und die Ansprechpartner bei Fragen oder Problemen.“

Sven Glocker,

Spar- und Bauverein eG, Dortmund:

„Aktuell betreiben wir in unserem Bestand von ca. 11.700 Wohnungen mehrere PV-Anlagen. Der Strom wird in das Netz gespeist. Als Mit-Initiator

„Die Stromproduktion für unsere Mieter ist auch ein sozialpolitisches Thema. Das Eigenstromprivileg ist für Mieter nicht vorgesehen.“

Ingeborg Esser

der vom Verein ‚Wohnen in Genossenschaften eG‘ Münster beauftragten Forschungsstudie überlegen auch wir, wie wir die Vorteile des Mieterstroms für unsere Mitglieder nutzbar machen können. Denn der Strom aus erneuerbaren Energien und dessen Direktvermarktung ist nicht nur gesetzlich gefordert. Für uns ist dieses Thema zukünftig auch unter Nachhaltigkeitsaspekten und im Marketing sehr wichtig.“

Ingeborg Esser,

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin:

„Die Stromproduktion für unsere Mieter ist auch ein sozialpolitisches Thema. Das Eigenstromprivileg ist für Mieter nicht vorgesehen. Es gibt eine soziale Ungleichheit, da Immobilienbesitzer gefördert, Mieter aber aktuell in fast allen Geschäftsmodellen die volle EEG-Umlage bezahlen müssen.

Und auch die Verbindung von Wärmeproduktion in Gebäuden und die Verknüpfung

zur Stromproduktion sind vielen unklar. Neben möglichen Stromkostenentlastungen gibt es positive Effekte der Stromproduktion auf die Energiebilanz des Gebäudes und damit können günstigere KfW-Förderungen erreicht werden.“

Hans-Georg Schneider,

Aareon AG, Mainz:

„Das Thema Mieterstrom ist auch mit einer Vielzahl von neuen, im Normalfall zu automatisierenden, Prozessen und so auch mit dem Thema IT-Unterstützung verbunden. Das beginnt mit Aspekten der Preisbildung bei BHKW, geht über

Abbildung der Stromverträge typischerweise in einer eigenen Energiegesellschaft, Stromableitung bis zur finalen Stromabrechnung verbunden mit der Anpassung von Vorauszahlungen, Inkasso und Mahnwesen. Da gerade zu Beginn die Anzahl der Vertragsverhältnisse begrenzt ist, lagern Wohnungsunternehmen oft einen Teil der Abwicklung der neuen Prozesse an spezialisierte Dienstleister aus. Für diese wie auch für Unternehmen, die diese Prozesse in eigener Regie abwickeln, stellen wir mit Partnern schrittweise entsprechende Lösungen zur Verfügung.“

Resümee aus der Runde

Die Herausforderungen beim Thema Mieterstrom sind noch groß. Am Ende einer intensiven Diskussion waren sich alle Teilnehmer einig: Ein derartiger Erfahrungsaustausch ist wichtig und notwendig und die vorhandenen Geschäftsmodelle und Projekte müssen viel intensiver kommuniziert werden. Denn das Lernen von anderen prägt unsere Branche und kann in der komplexen Materie Mieterstrom eigene Schwierigkeiten massiv mindern. ■



KIRCHHOF PROWOH®
Die KIRCHHOF PROWOH® Arbeitskreise
05.11.2015 in Sonneberg
12.11.2015 in Büdelsdorf
19.11.2015 in Darmstadt

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



... das Wesentliche ist für die Augen unsichtbar.“

Mit dem Ausbau von hochmodernen und effizienten Glasfasernetzen generiert BFT kabel-leistungsfähige und zukunftssichere Breitband-Tracknet-Infrastrukturen für die Wohnungswirtschaft und Unternehmen.

Als einziges in Deutschland werden durch BFT keine weiteren neue Netzwerke mehr in Deutschland gebaut. Das ist ein Erfolg.

RFL

Thermoboden-System Oberste Geschossdecke gedämmt



Die Stuttgarter Süddeutsche Wohnen Gruppe (Südewo) hat einen Gebäudekomplex in der Sonnenhalde in Ulm sanieren lassen. Eine Generalsanierung des gesamten Dachs war nicht im Budget vorgesehen, weswegen bereits bei der Ausschreibung ein besonderes Augenmerk auf der Dämmung der obersten Geschossdecke lag. Der mit der Realisierung beauftragte Dachspezialist wählte für die Dämmung den sog. Aqua-Top-Thermoboden des Herstellers Joma. Dieser verfügt zusätzlich zu den feuchtigkeitsunempfindlichen Dämmplatten aus Spezialhartschaum auch über eine ebenfalls feuchtigkeitsunempfindliche Holzwerkstoffplatte, ein Luftkanalsystem und ein wärmebrückenfreies Verlegesystem. In Ulm kamen bei der Generalsanierung des Mehrfamilienhauses aus den 1950er Jahren 135 mm dicke Platten der Wärmeleitfähigkeitsgruppe 035 zum Einsatz. Da die Dämmplatten schnell und einfach verlegt werden können, mussten die betroffenen Mieter lediglich die Fußböden zu ihren Speichern freiräumen, nach einigen Tagen war der Dachboden wieder nutzbar.

Weitere Informationen:
www.thermoboden.com

Flüchtlingsunterbringung Modulare Unterkünfte aus Holz

Opitz Holzbau in Neuruppin stellt unter dem Namen „Flexi Homes“ modular zum vollwertigen Haus erweiterbare Flüchtlingsunterkünfte aus Holz her. Das Unternehmen ist auf die serielle Fertigung standardisierter Elemente für Wohn-, Wirtschafts- und Zweckbauten spezialisiert, wobei der Schwerpunkt auf Wänden in Holztafelbauweise und Dachtragwerken aus Nagelplattenbindern liegt. Die „Flexi Homes“ können miteinander zu größeren Einheiten wie etwa Kindertagesstätten bis hin zu ganzen Häusern kombiniert werden. Zudem werden separate Küchenmodule und WC-Container angeboten.

Bei der Entwicklung der modularen Unterkünfte hat sich das Unternehmen an der Landesbauordnung von Brandenburg orientiert. Anpassungen an abweichende Bauvorschriften sind nach Angaben des Unternehmens problemlos möglich, da die Konstruktion auf räumliche Erweiterungen ausgelegt ist und zudem für weitere Einsatzzwecke im In- und Ausland in Betracht kommt.



Neben Wänden in Holzrahmen- und Großtafelbauart stellt das Unternehmen auch Nagelplattenbinder her

Weitere Informationen:
www.opitz-holzbau.de

FASSADE

Saubere Oberflächen ohne Biozide

Auf der Messe Nordbau im September 2015 hat die Quick-Mix Gruppe GmbH & Co. KG Systemlösungen zur Oberflächen- und Fassadengestaltung präsentiert.

Im Fokus standen dabei mineralische Fein-, Rillen- und Scheibenputze der sog. Hydrocon-Linie. Die Produktlinie vereint laut Hersteller die Vorteile eines mineralischen Edelputzes mit

einem Feuchtigkeits-Kontrolleffekt: Feuchtigkeit wird vorübergehend aufgenommen und durch die Dampfdiffusionsfähigkeit des Putzes kontinuierlich wieder abgegeben. Der Effekt beruht auf Funktionsprinzipien der Physik statt Chemie: Während viele herkömmliche Putze Biozide nutzen, die mit dem Regenwasser ausgewaschen werden und ins Grundwasser gelangen können, entzieht der mineralische Edelputz Algen und Pilzen auf natürliche Weise das lebensnotwendige Wasser. Darüber hinaus schützt er vor Kalkausblühungen auf der Oberfläche.

Weitere Informationen:
www.quick-mix.de



Wie individuell kann eine Beratung im Bereich Wohnungswirtschaft sein?

Wir finden Lösungen, die zu Ihnen passen. Denn bei der Bewertung von Wohnungsportfolios gehen wir stets von den spezifischen Bedürfnissen unserer Kunden aus. Die Anforderungen und Trends der regionalen Märkte kennen wir gut, dieses Wissen geben wir gerne weiter. Unsere Beratung schließt neben den Bereichen Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement auch Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozesse ein. Seit über 20 Jahren ist die NORD/LB der kompetente, strategische Partner, um Potenziale in der Wohnungswirtschaft zu erkennen – und für Sie zu nutzen.

Mehr unter www.nordlb.de/wohnungswirtschaft

CSR

HANSA legt Verfügungsfonds für soziale Projekte auf

Die HANSA Baugenossenschaft eG gab anlässlich ihres 90. Jubiläums bekannt, dass sie einen Verfügungsfonds mit jährlich 30.000 € für ihre Mitglieder auflegen wird. Mit dem Geld sollen soziale Projekte, die der Gemeinschaft zugutekommen, unterstützt werden.

„Wir möchten damit ehrenamtliche Tätigkeiten unterstützen und die Nachbarschaften in den Quartieren stärken“, sagte HANSA-Vorstand Jana Kilian. Der Verfügungsfonds läuft unabhängig von bestehenden Förderprojekten der Baugenossenschaft und steht zur Finanzierung von Einzelvorhaben, nicht jedoch für die Regelfinanzierung bereit.

Über die Verwendung der Mittel dürfen die Mitglieder der Genossenschaft unabhängig von Vorstand und Aufsichtsrat entscheiden. Sie werden von einem im Juni gewählten siebenköpfigen Vergabeausschuss vertreten, der alle zwei Monate tagen wird, um eigenständig über Förderanträge und Projekte zu entscheiden.

„Ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens möchten wir mit der Einrichtung des Fonds einen Impuls setzen für Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“, sagte HANSA-Vorstand Dirk Hinzpeter am 6. Oktober 2015 auf der Jubiläumsfeier anlässlich des 90-jährigen Bestehens der Genossenschaft.



Quelle: Steven Haberland

HANSA-Vorstände Jana Kilian (li.) und Dirk Hinzpeter (re.) stellen dem Vergabeausschuss den Fonds mit jährlich 30.000 € zur Verfügung

Weitere Informationen:
www.hansa-baugenossenschaft.de

Übernahme Familienheim kauft Treureal



Quelle: Familienheim Rhein-Neckar e.G.



Quelle: TREUREAL

Die Familienheim Rhein-Neckar e.G. hat 100% der Anteile der Treureal GmbH erworben. Damit setzt die Wohnungsgenossenschaft ihren Wachstumskurs

fort. Die aus dem Zusammenschluss entstehende Unternehmensgruppe mit insgesamt über 1.000 Mitarbeitern hat mehr als 100.000 Wohneinheiten im Bestand und 2,5 Mio. m² Gewerbefläche im Management. Die Treureal GmbH mit Hauptsitz in Mannheim ist mit Tochtergesellschaften deutschlandweit im Immobilienmanagement tätig. Auch nach der Übernahme bleiben die bisherigen Geschäftsführer Dirk Tönges (Sprecher der Geschäftsführung, re.) und Andreas Bahr (ohne Foto) im Amt.

Mit dem Erwerb wolle sich die Familienheim Rhein-Neckar strategisch weiterentwickeln und als ganzheitlicher Dienstleister in der Immobilienbewirtschaftung positionieren, sagte Familienheim-Vorstandsvorsitzender Gerhard A. Burkhardt (li.).

Weitere Informationen:
www.famheim-rhein-neckar.de und www.treureal.de

Nassauische Heimstätte Geschäftsführer scheidet aus

Prof. Dr. Joachim Pös, der technische Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, hat im September 2015 bekannt gegeben, dass er aus persönlichen Gründen für eine Vertragsverlängerung nicht zur Verfügung stehen wird. Er scheidet zum 1. Dezember 2015 aus. Prof. Dr. Joachim Pös (Foto), war seit Oktober 2013 für die Unternehmensgruppe tätig. Er verantwortete die Stadt- und Projektentwicklung sowie den Immobilienbetrieb. Staatsministerin und Aufsichtsratsvorsitzende Priska Hinz dankte Pös für die Zusammenarbeit und für seine Verdienste um die Stadtentwicklung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Hessen. Sie respektiere seine persönliche Entscheidung und wünsche ihm für seine berufliche und private Zukunft alles Gute. Der Aufsichtsrat werde nun zügig das Verfahren zur Neubesetzung der Position einleiten. Die beiden anderen Geschäftsführer **Dr. Thomas Hain** (leitender Geschäftsführer) und **Dr. Constantin Westphal** werden seine Aufgaben übergangsweise übernehmen.



Quelle: Nassauische Heimstätte

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

GBB

Geschäftsführerwechsel



Hans-Jürgen Bode (li.) ist Ende August 2015 nach 24 Jahren als Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) in den Ruhestand gegangen. Seine Nachfolge trat **Stephan Patz** (re.) an.

Im Jahr 2009 hatte Patz die Bereichsleitung Süd in der Immobilienbewirtschaftung bei der Allbau AG in Essen übernommen und in dieser Funktion zahlreiche Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie strategische Projekte begleitet. 2012 wurden ihm im Rahmen einer Geschäftsbesorgung außerdem Prokura bei der GWG Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH übertragen. Die Bestände, die Mitarbeiter und zahlreiche Projekte der GBB konnte er im Rahmen einer zweimonatigen Übergangszeit kennenlernen.

Weitere Informationen:
www.zuhause-in-bottrop.de

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

gif veröffentlicht Standards für Immobiliendatenräume

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat eine Empfehlung mit Standards für Immobiliendatenräume veröffentlicht, die auf der Internetseite der gif heruntergeladen werden kann. Die Empfehlung soll dazu beitragen, die Effizienz bei der Abwicklung von Transaktionen von Immobilienportfolien für alle Beteiligten zu erhöhen.

Die Due-Diligence-Prüfung, bei der das verkaufende Unternehmen einen Datenraum mit Unterlagen einrichtet, ist mittlerweile professioneller Standard bei der Durchführung von Transaktionen. Bisher gab es allerdings keine Richtlinien für Struktur, Inhalte und technische Anforderungen an einen virtuellen Datenraum.

Die gif ließ daher durch eine Projektgruppe Empfehlungen entwickeln. Das Ergebnis ist eine Empfehlung an alle Immobilienverkäufer in Deutschland, die unter anderem eine Index-Vorlage enthält, die sich sowohl für die Ankaufsprüfung der potenziellen Käufer als auch für die Einbeziehung in die vertraglichen Regelungen zwischen den Parteien eignen soll. Zudem werden auch die Erfüllung von technischen und rechtlichen Bedingungen, die korrekte Benennung der Dokumente sowie der Umgang mit Aktualisierungen und Sicherheitsbestimmungen erläutert.

Weitere Informationen:
www.gif-ev.de



1.329 Seiten
ISBN 978-3-648-04507-7
Bestell-Nr. E6526
Buch: € 59,00 [D]
eBook: € 52,99 [D]

Die gesamte Immobilienwirtschaft in einem Band

Der komplette Überblick über alle Themenfelder der BWL speziell für die Immobilienbranche: der „Murfeld“ ist sowohl für Praktiker als auch für die Aus-, Weiter- und Fortbildung von Immobilienkaufleuten unverzichtbar. Ob aktuelle BGH-Urteile oder die Energieeinsparverordnung 2014: Das Autorenteam aus renommierten Immobilien-Experten lässt keine betriebswirtschaftliche Frage unbeantwortet.

Einfach bestellen unter
Tel. 08191.970 00-354 | Fax 08191.970 00-293
haufe-gruppe@de.rhenus.com

HAUFE.

GdW

Veränderungen in Vorstand und Verbandsrat



Andreas Breitner



Peter Bresinski



Klaus Graniki



Rolf Buch

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat in einer Verbandsratssitzung in Berlin Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), und Peter Bresinski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, in den GdW-Vorstand gewählt.

Weitere Informationen:
www.gdw.de

Andreas Breitner tritt somit auch im GdW-Vorstand die Nachfolge des früheren VNW-Verbandsdirektors Dr. Joachim Wege an. Er freue sich, die Interessen der norddeutschen Wohnungswirtschaft nun auch im Bundesverband in Berlin vertreten zu können, sagte Andreas Breitner.

Peter Bresinski wird im Vorstand des GdW künftig die Interessen kommunaler Wohnungsunternehmen vertreten. Er tritt die Nachfolge von Klaus Graniki, Geschäftsführer

der Dogewo 21 Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, an. Graniki wechselte in das Präsidium des GdW-Verbandsrats. Er und Rolf Buch, der Vorstandsvorsitzende von Vonovia (ehemals Deutsche Annington), übernehmen künftig den stellvertretenden Vorsitz im Präsidium des GdW-Verbandsrats.

FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Versicherungsschutz gefährdet

Die deutsche Wohnungswirtschaft spielt bei der Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen eine entscheidende Rolle. Eine organisatorische Herausforderung liegt darin, die Auswirkung auf die Gebäudeversicherung zu berücksichtigen. Erfolgt ohne Rücksprache mit dem Versicherer eine Belegung des Gebäudes mit Asylbewerbern oder Flüchtlingen, kann der Versicherungsschutz verlorengehen. Die veränderte Risikosituation, die durch ein erhöhtes Anschlagrisiko besteht, muss dem Versicherer mitgeteilt werden.

Grundsätzlich unterscheidet sich die Vorgehensweise, je nachdem, ob es sich um zentrale und dezentrale Unterbringung handelt. Bei Objekten, die vollständig mit Asylbewerbern oder Flüchtlingen belegt werden sollen, besteht Handlungsbedarf. Es empfiehlt sich, sofort Kontakt zum Versicherer aufzunehmen und die Situation mit allen relevanten Informationen darzulegen. Im besten Fall stimmt der Versicherer dem weiteren Versicherungsschutz zu. Teilweise kann das auch zu veränderten Konditionen stattfinden. Hier ist Verhandlungsgeschick gefragt.

Im Gegensatz zu Asylbewerbern können Flüchtlinge auch dezentral untergebracht werden. So werden die Flüchtlinge durch die direkte Nachbarschaft zu langjährigen Mietern zusätzlich sozial integriert. Eine veränderte Risikosituation ist bei dieser Form der Belegung nicht gegeben, es besteht keine Anzeigepflicht beim Versicherer.

Weitere Informationen:
per Mail an wowi-versicherungen@drklein.de

SAGA GWG

Veränderungen im Vorstand



(v. l.) Lutz Basse, Dr. Thomas Krebs und Wilfried Wendel

Das kommunale Hamburger Wohnungsunternehmen SAGA GWG hat den Vorstandsvorsitzenden **Lutz Basse** in den Ruhestand verabschiedet. Lutz Basse trat 1989 in die Geschäftsführung der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH ein und wurde im Zuge der Konzernbildung 1999 Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und zugleich Sprecher der GWG-Geschäftsführung. Seine Nachfolge als Sprecher übernimmt Geschäftsführungs- und Vorstandskollege **Dr. Thomas Krebs**, der seit 17 Jahren in verschiedenen Führungspositionen im Unternehmen tätig und seit 2009 Vorstandsmitglied der SAGA ist sowie seit 2007 der Geschäftsführung der GWG angehört. Künftig besteht der Vorstand aus ihm und **Wilfried Wendel**, der Anfang 2015 von der Stuttgarter SWSG zu SAGA GWG gewechselt war.

Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

3. NORDDEUTSCHER MIETRECHTSTAG

Mietrecht im Wandel

Am **16. November 2015** findet in Lübeck der 3. Norddeutsche Mietrechtstag statt. Veranstalter sind der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Wie bestimmt sich die ortsübliche Vergleichsmiete? Welche rechtlichen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe sind zu beachten? Auf welche rechtlichen Besonderheiten ist im Mietprozess zu achten? Fragen wie diese werden in Vorträgen behandelt. Zudem gibt es einen Überblick über Neuerungen der Rechtsprechung im Wohnraummietrecht, im Betriebskostenrecht oder zu Schönheitsreparaturen.

Die Veranstaltung richtet sich u. a. an Führungskräfte und Sachbearbeiter von Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die sich mit den neuesten Entwicklungen im Mietrecht vertraut machen wollen.



Weitere Informationen:
www.vnw.de

Bauverein Breisgau Veränderungen im Vorstand



Markus Schwamm

Quelle: Bauverein Breisgau eG

Markus Schwamm, seit 2003 Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr, wurde in den Vorstand der Bauverein Breisgau eG bestellt. Vorstandsmitglied Doris Reiprich und Vorstandsvorsitzender Reinhard Disch gehen in absehbarer Zeit in den Ruhestand.

Doris Reiprich ist seit 2009 Vorstandsmitglied und leitet das Finanz- und Rechnungswesen. Sie wird zum Ende des Jahres 2015 in den Ruhestand gehen. Der Vorstandsvorsitzende

Reinhard Disch übernimmt zunächst die Leitung des Finanz- und Rechnungswesens von seiner scheidenden Vorstandskollegin und begleitet seinen Nachfolger Markus Schwamm, der zum April 2016 Geschäftsführer im strategisch-operativen Bereich wird, in der Anfangszeit. Zum 1. Juli 2016 übergibt Disch dann auch den Vorstandsvorsitz an seinen Nachfolger.

Die Genossenschaft sieht in Markus Schwamm einen geeigneten Vorstand, weil er durch seine bisherige Position beim kommunalen Lahrer Wohnungsunternehmen - die 1.400 Mietwohnungen im Bestand und über 100 Wohnungen in der WEG- und Mietverwaltung hat -, mit der Aufgabe vertraut sei, Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen.



Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

FREIHEIT...

... heißt für mich, alle wichtigen Daten im Blick zu haben.



Entdecken Sie die neue Freiheit der unabhängigen ERP-Verwaltungslösung FIO REAL ESTATE für die Immobilienwirtschaft:

- ✓ Integriertes Business Intelligence
- ✓ Mobiles Arbeiten
- ✓ Geprüfte Sicherheit nach IDW PS 880
- ✓ Freie Bankenwahl
- ✓ Intuitive Bedienung

Mehr als 2.500 Unternehmen der Immobilien- und Finanzwirtschaft vertrauen auf FIO-Lösungen.



✉ info@fio.de | ☎ +49 (0)341 900430 | 🌐 www.fio.de

Abschluss der Haufe Benefiz-Golfturnierserie 2015 auf Schloss Maxrain Rekordjahr 2015 in Bad Aibling erfolgreich beendet

Mit dem kleinsten Teilnehmerfeld ist beim B&O-Cup in Bad Aibling das zweithöchste Spendenergebnis der Turnierserie 2015 erspielt worden: 14.281 €! Damit konnte das Gesamtergebnis aus dem letzten Jahr noch übertroffen werden.



V.l.n.r.: Dirk Forke (Haufe), Dr. Ernst Böhm (B&O), Gerhard Müller (DESWOS), Hans Peter Trampe (Dr. Klein) und Klaus Böck (Haufe) mit dem Spendenscheck über 51.888 € - was 26 Ausbildungsplätzen in Tansania entspricht



Die Versteigerung des T-Shirts mit den Unterschriften der Profi-Wintersportler erbrachte 500 €



Schnupperkursteilnehmer in Bad Aibling

SIEGER

Brutto-Flight und Gewinner des Georg-Potschka-Gedächtnispokals:

Dr. Ernst Böhm, Jan-Christoph Maiwaldt, Wolfgang Heckeler und Hans Peter Trampe

Netto-Flights:

1. Kerstin Huck, Thomas Kleindienst, Dirk Forke und Susann Altner
2. Uwe Menges, Stefanie Menges, Silvia und Dr. Axel Viehweger
3. Jörg Pester, Werner Huck, Jürgen Hortian und Jörg Behrendt

Nearest to the Pin:

Damen: nicht vergeben
Herren: Ernst Bräutigam

Longest Drive:

Damen: Kerstin Huck
Herren: Gotthard Grieseler

Nearest to the Line: Dirk Forke

 Bilder und Eindrücke von allen Turnieren finden Sie unter: www.golf.haufe.de

US - Sonne, Wind, Regen und wieder Sonne: Bayern hatte wieder alles im Angebot. Die Grüns waren umbaubedingt nicht in optimalem Zustand. Zudem erschwerte das erste Herbstlaub die Ballsuche zum Teil erheblich.

Das tolle Spendenergebnis ist umso höher zu bewerten, als dass mit dem kleinsten diesjährigen Teilnehmerfeld in Bad Aibling der zweithöchste Spendenbetrag des Golfjahres für die DESWOS erspielt wurde.

Ansporn für alle war es, die 50.000 €-Marke zu „knacken“ (Gesamtergebnis 2014: 46.000 €). Das T-Shirt vom Tobias-Angerer-Cup wurde von Gerhard Müller ersteigert, der es für 2016 wieder zur Verfügung stellt. Die Spende von Haufe über 1.200 € wurde von der Belegschaft um weitere 800 € aufgestockt, Dr. Ernst Böhm von B&O legte dann die noch fehlende Differenz zu 48.888 € drauf und Hans Peter Trampe von Dr. Klein erhöhte auf 51.888 € Endergebnis.

Ein sichtlich beeindruckter Gerhard Müller, Generalsekretär der DESWOS, konnte am frühen Abend den Spendenscheck entgegennehmen. Auf diesem Abschlusscheck unterschrieben alle Mitspieler, von denen viele an mehr als nur einem Turnier teilgenommen hatten. Ein herzliches Danke an alle für dieses unglaubliche Engagement! Ein Dank geht auch an die Firma B&O, die dieses Turnier ermöglicht hat. Die Pokale der Sonderpreise wurden von den EBZ Alumni gestiftet. ■

DOMUS

EBZ
BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

KNAUF

M-TEQ
WWW.M-TEQ.DE
Energieeffizient Planen

techem

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

VIESMANN

B&O
Lösungen für die Wohnungswirtschaft

WL BANK

» Keine Zeit für Beteiligung? Von wegen. Neue Projekte braucht das Land.

Beteiligung? In diesen Zeiten? Das sei doch ein alter Hut, sagt so mancher, mit dem ich in diesen Tagen spreche. Die Ereignisse überschlagen sich, die Flüchtlingskrise ist die größte Herausforderung der Nachkriegszeit für unsere Gesellschaft. Täglich kommen bis zu 10.000 Flüchtlinge ins Land. Bis August dieses Jahres wurden bereits 260.000 Asylanträge gestellt – und die Zahlen steigen.

Eine Haltung hilft

Die Mehrheit der Deutschen ist sich einig: Wir helfen! Das sei Menschenpflicht. „Moral hat immer Recht“, spottete der Journalist Hajo Schumacher kürzlich bei einem Vortrag. „Moralisten“ gelten vielen als weltfremd. Ich spreche deshalb lieber von der richtigen Haltung. Was das ist? Nun, letztlich geht es um eine Strategie, aber auch um das eigene Menschenbild. Eine gefestigte Haltung hilft jedenfalls, in Krisenzeiten das Richtige zu tun.

Eine Haltung entwickelt ein Unternehmen nicht über Nacht. Das ist ein Prozess, der auch die Mieter oder besser die Nachbarschaften mit einbeziehen sollte. Es bedarf mehrerer Bausteine, beginnend mit der Formulierung von Leitsätzen, die uns Orientierung geben. Wie sonst will man den besorgten Anfragen von Mietern begegnen? Die Mieter und Mitglieder wollen Klartext und keine wolkig formulierten PR-Texte. Die Flüchtlinge sind da, viele werden bleiben und müssen in unsere Gesellschaft integriert werden. Wer sich engagiert, kann den Prozess zumindest in Teilen steuern.

Die Willkommenskultur der vergangenen Monate ist gut, aber nur ein erster Schritt. Die darauf folgenden werden schwieriger sein. Wir brauchen neue Gestaltungskraft, um den unausweichlichen Wandel zu lenken.

Betroffene dieser Entwicklung sind nicht nur die Flüchtlinge. Betroffen sind wir alle. Also gilt es, die Betroffenen zu Beteiligten zu machen. Ich persönlich gehe auf die neuen Bewohner zu und beteilige mich an den Debatten der Freiwilligen. Ich genieße die neue Gemeinsamkeit, die sich gebildet hat und weiterentwickelt. Neue Netzwerke bilden sich, spannende Gruppen setzen sich da zusammen. Sie bilden sich schnell und teilweise unabhängig von gewohnten Strukturen.

Um Rat gefragt, antworte ich: Wir brauchen gute Netzwerke, um diese Krise zu stemmen, um neue Strategien zu entwickeln. Man muss bestehende Netzwerke und Kontakte jetzt prüfen. Und es ist Zeit für neue Netzwerke, für weitere runde Tische.

Nachbarschaftsexperten

Welche Investitionen bringen uns weiter? Beispielsweise solche in den Ausbau des Sozialmanagements oder auch in den Bau einer Flüchtlingsunterkunft. Es ist die Zeit schneller Projekte, trotz notwendiger nachhaltiger Überlegungen. Man sollte sich nicht scheuen, Visionen zu haben.

Es zeichnen sich vollkommen neue Aufgaben für die Unternehmen ab. Wie wird das Sozialmanagement fit? Hilft ein Flüchtlingsbeauftragter im Unternehmen? Es geht darum, die Nachbarschaftstreffs zu stärken,

die Mitglieder und Mieter zu unterstützen, wenn sie helfen wollen. Ehrenamtliche Jobs lassen sich perspektivisch zu Teilzeitjobs aufwerten, Neubürgern könnte ihre Integration durch Minijobs erleichtert werden.

Nach der Rolle von Wohnungsgenossenschaften in der Krise befragt, antworte ich: Wir sind doch Nachbarschaftsexperten. Stellen wir uns an die Spitze der Bewegung. Auf keinen Fall sollten wir uns zurückziehen und die Krise „aussitzen“. Die vielen ehrenamtlich Aktiven machen es vor.

Was können wir tun: Bauen, Nachbarschaft, Beteiligung

Neues bauen: Es fehlt an Wohnraum, an einfachen Unterkünften. Die Politik baut keine Häuser, das tun wir. Und wir sollten auch dort bauen, wo die Flüchtlinge ihren Weg beginnen – in ihren Herkunftsländern.

Meine Nachbarschaftsvision: Alle Wohnungsunternehmen, alle Genossenschaften schreiben Mieter und Mitglieder persönlich an und laden sie ein, eine Patenschaft für einen Flüchtling zu übernehmen. Dazu können sich Nachbarn oder auch eine Hausgemeinschaft zusammentun. Diese Patenschaften müssen begleitet werden, von entsprechenden Organisationen, unterstützt vom Sozialmanagement des Unternehmens.

Beteiligung: Bei Genossenschaften gab und gibt es die Muskelhypothek. Warum sollte man nicht Flüchtlinge mit entsprechender Ausbildung beim Aufbau von Fertighäusern beteiligen?

Welche Ideen haben Sie? Schreiben Sie mir.



Holger Kowalski
Hamburg
Holger.Kowalski@t-online.de

www. Weitere Informationen:
www.alles-eine-frage-der-haltung.de

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping

Wir sorgen für ausgezeichnete Mieterkommunikation und mieterorientierte Prozesse.

www.telesense.de

telesense
Kommunikation bewegt



BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE
ZUKUNFTSTHEMEN
IN DER DW

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Aareal Bank



Axel Gedaschko

Dr. Manfred Alflen

Sophia Eltrop

Dr. Axel Viehweger

Rainer Böttcher

20. Brandenburger-Hof-Gespräch

Wie verändert die Digitalisierung das Wohnen?

Die Digitalisierung verändert die Gesellschaft in atemberaubender Geschwindigkeit. Davon bleibt auch die Wohnungswirtschaft nicht unberührt: Interne Prozesse sind ebenso betroffen wie die Kommunikation mit den Mietern und die Entwicklung neuer Dienstleistungen. Gleichzeitig drängen international agierende Großkonzerne mit Macht auf ein Feld, das bisher der Wohnungswirtschaft vorbehalten war. Über die damit verbundenen Chancen und Risiken diskutierten beim 20. Brandenburger-Hof-Gespräch acht Fachleute, moderiert durch den Senator a. D. Jürgen Steinert.



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

Wir wollen eine Ermöglichungsstrategie fahren



Die Digitalisierung stößt in der Wohnungswirtschaft teilweise auf Skepsis, ja sogar auf offene Ablehnung. Es gibt bisweilen Zweifel an der Sinnhaftigkeit der Digitalisierung, und es wird mehr über die Gefahren gesprochen als über die Chancen, die damit verbunden sind. Dabei ist es unübersehbar, dass sich die Gesellschaft in Richtung Digitalisierung orientiert. Ob man alles gut finden muss – z. B. die bereitwillige Preisgabe persönlicher Daten –, ist

eine andere Frage. Aber Tatsache ist, dass die Wirtschaft Richtung Digitalisierung geht und dass die künstliche Intelligenz in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen wird.

Wenn ich die Relevanz der Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft unterstreiche, bedeutet das nicht, dass sich die Wohnungswirtschaft auf alles einlassen und alles ausprobieren soll. Die Wohnungswirtschaft ist langfristig orientiert und vom Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter geprägt. Dieses Vertrauensverhältnis ist viel zu kostbar, um es durch Experimente zu beschädigen. Hinzu kommt, dass Wohnungsunternehmen nicht *l'art pour l'art* machen können, sondern am Ende des Tages Geld verdienen müssen. Alle Maßnahmen im Bereich der Digitalisierung müssen deshalb einen praktischen Mehrwert haben.

Gerade weil viele Wohnungsunternehmen skeptisch sind, sehe ich die Rolle des Verbands darin, eine Ermöglichungsstrategie zu fahren und Chancen aufzuzeigen. In diesem Prozess sind wir auf Partner angewiesen. Die Wohnungswirtschaft ist ja nicht gerade forschungsaffin. Deshalb müssen wir sehr stark im Scouting sein und Partner einbeziehen, deren Kernkompetenz im Bereich der Digitalisierung liegt. In der praktischen Umsetzung müssen wir dann darauf achten, dass wir keine Insellösungen schaffen, sondern dass die Prozesse interoperabel sind.

Digitalisierung umfasst für die Wohnungswirtschaft viele unterschiedliche Themen: Kommunikation, Multimedia, Sicherheit, Komfortanwendungen, Betreuungskonzepte, Gesundheitsdienstleistungen, Energieeffizienz, Prozessabbildung und andere. Damit all das auf Akzeptanz stößt, muss es von der entsprechenden Datensicherheit begleitet werden. Deshalb begrüße ich es außerordentlich, dass die Bundesregierung eine hohe Hürde aufgebaut hat, was die Sicherheitstechnologie betrifft. Ebenfalls begrüße ich es, dass sich jüngst die 28 EU-Staaten auf einen Entwurf für eine europäische Datenschutzrichtlinie geeinigt haben, deren Kernelement das Recht auf Vergessen ist. Äußerst wichtig ist zudem, dass auch Unternehmen, die beispielsweise in den USA sitzen, aber mit den hiesigen Systemen arbeiten, sich an diese europäische Datenschutzrichtlinie werden halten müssen.

Ein anderer Aspekt: Im Alltag sind Gratis-Apps weit verbreitet. Allerdings bezahlt man letztlich doch für diese Apps, und zwar mit seinen Daten, mit denen dann Geschäft gemacht wird. Das System funktioniert brilliant. Es wird deshalb nicht gelingen, den Menschen teure Systeme zu verkaufen. Die App-Strategie ermöglicht es, die Kosten der Digitalisierung zu senken. Vitalparameter z. B. werden im Rahmen einer AAL-Strategie an Bedeutung gewinnen. Bestimmte Dinge, die in der Vergangenheit mit dem extrem teuren Umbau von Wohnungen verbunden waren, funktionieren heute mit einem günstigen Vitalparametersystem.

Unsere wichtigste Aufgabe besteht darin, diese Entwicklung für unsere Zwecke zu nutzen und nicht für die Zwecke Dritter. Allerdings ist es eine Illusion, zu glauben, wir könnten alles in einer Hand bündeln. Wir werden Daten aus der Hand geben müssen. Es gibt jedoch Schnittstellen, über die wir die Hoheit behalten können. Eine dieser Schnittstellen ist das Smart Meter Gateway, das kontrolliert, was in die Wohnung hineingeht und was herauskommt. Wenn es uns gelingt, die Wohnungswirtschaft dazu zu bringen, diese zentrale Schnittstelle nicht für einen kurzzeitigen finanziellen Vorteil aus der Hand zu geben, wäre schon ein großer Schritt getan.

Sophia Eltrop, Geschäftsführerin, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Der Prozess der Digitalisierung nimmt Fahrt auf

Der Regierende Bürgermeister von Berlin hat kürzlich erklärt, dass er die Smart City zu einem großen Thema für Berlin machen möchte, dass die Menschen aber nicht wissen, was dieser Begriff bedeutet. Ähnlich verhält es sich in der Wohnungswirtschaft: Die Digitalisierung ist für uns noch schwer zu fassen, besonders wie wir sie für unsere Mieter nutzen können. Dabei bin ich überzeugt, dass die Digitalisierung für uns eine bedeutende Rolle spielen wird und wir erst am Anfang einer exponentiellen Entwicklung stehen. Die spannende Frage ist, welche Haltung wir dazu einnehmen, welche Serviceleistungen wir darauf aufbauend anbieten und wie wir es sicherstellen, nah am Mieter zu bleiben. Dabei werden wir ohne Partnerschaften und Netzwerke mit der Digitalisierung nicht sinnvoll umgehen können.

Unser Unternehmen hat sich mit Begeisterung darauf gestürzt, die internen Prozesse zu digitalisieren. Bereits vor Jahren haben wir die elektronische



Rechnungslegung für die Versorger in Angriff genommen. Es hat mehrere Jahre gedauert, das auf den Weg zu bringen; dann aber war binnen kürzester Zeit plötzlich die ganze Deutschlandkarte voll mit Partnern.

Derzeit digitalisieren wir in unserem Unternehmen sämtliche Daten. Es macht großen Spaß, zu sehen, wie dieser Prozess Fahrt aufnimmt. Nachdem anfangs allgemeine Skepsis herrschte, sind alle Bereiche mit

viel Elan dabei. So wünscht sich der Vergabebereich z. B. so schnell wie möglich eine elektronische Vergabeplattform, und der Bereich Bestandsmanagement freut sich, dass er jetzt die elektronische Mieterakte hat. Er hat erkannt, welche Prozessmöglichkeiten sich daraus ergeben. Man

spürt richtiggehend, wie der Prozess der Digitalisierung zu einem Selbstläufer wird. Einfach ist dieser Prozess allerdings nicht. Jeder Workflow braucht ein Jahr, bis er steht. Es bedeutet wirklich viel Arbeit, z. B. die elektronische Verbrauchsabrechnung auf den Weg zu bringen. Wichtig ist dabei, dass die Mitarbeiter entdecken, was sie mit den Daten alles anfangen können. Mit den Workflows, die wir jetzt etablieren, schaffen wir die Basis dafür, dass es nachher richtig losgeht. In diesem Zusammenhang ist der Datenschutz von zentraler Bedeutung. Grundsätzlich müssen wir

darauf hinarbeiten, Herr über unsere Daten und über die Daten der Mieter zu bleiben. Wir stehen auch mit den Kollegen in ständigem Austausch, die sich zum Teil mit guten Gründen dagegen aussprechen, diesen Prozess der Digitalisierung voranzutreiben. Ein Kollege einer großen Genossenschaft z. B. argumentiert, dass er keine Fernablesung von Heizung und Stromverbrauch will, weil er einmal im Jahr in die Wohnung kommen möchte. Tatsächlich stellt es eine große Herausforderung dar, auch im Zeitalter der Digitalisierung die persönliche Nähe zum Mieter zu bewahren.

Thomas Ortmanns, Vorstand, Aareal Bank AG, Wiesbaden

Die Wohnung wird eine Art sozialer Servicepunkt

In der Regel neigen wir dazu, uns mit Prozessen, Effizienz und Service zu beschäftigen. Die Digitalisierung sollten wir aber auch aus Mietersicht betrachten. Wir haben deshalb bei einem Institut eine Umfrage unter 5.000 Mietern in Auftrag gegeben. Es handelte sich dabei um eine repräsentative Auswahl, die Genossenschaften, kommunale und private Gesellschaften in Städten und auf dem Land abdeckte. Dabei erklärten ungefähr 40% der Befragten, an einem Portal für die Kommunikation mit ihrem Vermieter interessiert zu sein. Das halte ich für ein bemerkenswertes Ergebnis. Auf die Frage, was die Mieter bereits heute online erledigen, antworteten über 70%, dass sie sich über Angebote aus der Nachbarschaft - vom Arzt bis zum Restaurant - im Internet informieren. 66% erledigen ihre Telefon- und Handy-Vertragsabschlüsse online. Und knapp 60% schließen auch ihre Strom- und Gasverträge im Internet ab. Außerdem wurde deutlich, dass ein großer Teil der Mieter online kommuniziert. Neben der Frage, wie wir die nötige Infrastruktur für die Digitalisierung schaffen, müssen wir deshalb genau verfolgen, wie sich das Verhalten der Mieter ändert. Dieses Verhalten wird sich schneller ändern, als wir glauben. Und zwar nicht deswegen, weil die Mieter an Smart City denken oder für sich selber eine Digitalisierungsstrategie fahren, sondern einfach



deshalb, weil es chic und bequem ist und weil es viele Apps sehr preiswert gibt. Ein zweiter Punkt, den wir nicht unterschätzen sollten, ist der Trend zur temporären Nutzung der Dinge. Bei der Internetplattform Airbnb z. B. wird ja temporär Wohnraum zur Verfügung gestellt von Leuten, die dies nicht professionell betreiben. Wir bewegen uns dabei auch in einer rechtlichen Grauzone. Denn Freunde darf ein Mieter natürlich zu sich nach Hause einladen. Wenn der Freund hinterher Geld für die Übernachtung gibt, sind wir in einer juristischen Grauzone. Auch in anderen Bereichen, etwa beim Auto, der Nutzung von Gemeinschaftsräumen oder von Hilfsmitteln im gesamten Wohnbereich, gibt es den Trend zur temporären Nutzung. Damit wird die Wohnung eine Art sozialer Servicepunkt. Gerade für jüngere Mieter steht die Wohnung also nicht mehr für „my home is my castle“, sondern bekommt einen anderen Charakter. Dies wird durch die Digitalisierung beschleunigt. Deshalb vertrete ich die These, dass Wohnungsunternehmen irgendwann nicht mehr umhin ►



kommen werden, sich mit generellem Mieterverhalten inklusive Konsumforschung zu beschäftigen, um so zu erkennen, welche Moden und Trends sich mit hoher Geschwindigkeit in die Wohnungen hineinbewegen. Setzt man voraus, dass der Vermieter Herr über die Wohnung und über die Daten bleiben will, stellt sich die Frage, wie sich das erreichen lässt. Wie können sich die Wohnungsunternehmen in diesen Prozess so einklinken,

dass sie gewissermaßen ein Ökosystem aufbauen, das den Mieter insgesamt umgibt? Ähnlich wie die großen Internetkonzerne sollten sie eine Plattform schaffen, die dem Mieter viele Möglichkeiten bietet, die ihn gleichzeitig aber auch technisch auf ihrer Plattform hält. Damit sich das kostenmäßig trägt, müssen wir geeignete Geschäftsmodelle entwickeln. Damit sollten wir uns intensiv auseinandersetzen.

Rainer Böttcher, Vorstand, FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart

Wir müssen das Produkt Wohnung in den Blick nehmen



Wir sprechen über Wohnen 2.0, und das in einer Branche, die in 40- bis 80-jährigen Produktzyklen denkt. Das macht den Veränderungsprozess nicht einfacher, aber ich bin mir sicher, dass wir diesen äußerst komplexen und diffizilen Veränderungsprozess annehmen müssen. Wie nötig das ist, zeigen am klarsten die Veränderungen in der Kommunikation mit den Mietern. Diese Veränderung fing vor 20 Jahren an, als wir begannen,

unsere Briefvorlagen auszumisten, mit denen wir unsere Neumietler aufforderten, in der Geschäftsstelle vorzusprechen und den Mietvertrag zu unterschreiben. Wir haben uns E-Mail-Accounts zugelegt, und inzwischen können wir auch mit sozialen Medien umgehen. Aber der nächste Entwicklungssprung wird das digitale Mieterportal sein, da bin ich mir sicher.

Die Kunst dabei wird sein, auf der einen Seite den Altmietler nicht zu verlieren und mit ihm nach wie vor auf einer Ebene zu kommunizieren, die er versteht, auf der anderen Seite aber auch den Ansprüchen der WhatsApp-Generation gerecht zu werden. Denn das wird die nächste Generation sein, die bei uns einzieht. Dabei geht es nicht nur um die Kommunikation, sondern auch um die Ermittlung, Aufbereitung und Weitergabe von Daten in allen Bereichen rund um das Leben in der Wohnung. Das fängt an bei Energieverbrauch und -einsparung, umfasst aber auch Fragen der Ernährung, des Konsums und des Transports, also zentrale Themen der Smart City. Weitere Punkte wer-

den Gesundheitsüberwachung, Pflege und nachbarschaftliche Vernetzung sein. Das sind alles hochspannende Themen. Ich sehe hauptsächlich zwei Ansätze. Zum einen müssen wir die internen Prozesse beschleunigen, wobei es manchmal gut ist, wenn der Druck von außen kommt, wie wir das bei der Einführung unseres Mieterportals erfahren haben. Zum anderen müssen wir das Produkt Wohnung in den Blick nehmen. In den letzten Jahren haben wir die ganze Innovationskraft in die energetische Gebäudekonfiguration gelegt und uns dabei zu wenig mit der technischen Ausstattung im Gebäude befasst. Dieser Aufgabe müssen wir uns stellen, beispielsweise mit Blick auf die Auswahl der richtigen Assistenzsysteme für die Bewohner.

Um diesen Veränderungsprozess bewältigen zu können, ist es erforderlich, unsere IT-Umgebung komplett neu aufzusetzen. Meiner Ansicht nach müssen wir davon wegkommen, alles auf das ERP-System auszurichten, und stattdessen hin zum Datenmodell kommen. In unserer Genossenschaft stehen wir vor der ERP-Umstellung. Dabei befassen wir uns im Moment noch gar nicht damit, was das System alles können muss, sondern wir wollen erst einmal sicherstellen, dass wir ein flexibles, dynamisches Datenmodell hin zum ERP-System abbilden können. Ich betrachte das als eine strategisch sehr wichtige Aufgabe. Denn das Ziel muss sein, dass wir die Daten beherrschen und nicht andere, beispielsweise die Stromkonzerne und Wasserversorger. Es darf nicht sein, dass wir als Wohnungswirtschaft die Infrastruktur aufbauen und dann andere damit Wertschöpfung betreiben, wie das im Grunde die Messdienstleister jetzt schon machen. All diesen Themen stelle ich mich als Leiter eines Wohnungsunternehmens gern.

Dr. Peter Schaffner, Leiter Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft, Aareal Bank AG, Wiesbaden

Die gesellschaftlichen Veränderungen sind unübersehbar

Ich möchte unser Thema von der gesellschaftspolitischen Seite betrachten. Beeindruckt hat mich ein Artikel im „Handelsblatt“, der die Entwicklungen auf dem chinesischen Automobilmarkt unter die Lupe genommen hat. Demnach ist China das Land mit der höchsten Zuwachsrate bei mobilen Internetnutzern. Die Folge davon ist, dass für immer mehr Käufer die Automarke gar nicht mehr wichtig ist, weil sie ein autonom fahrendes Auto suchen, das sie möglichst wenig beim Surfen im Internet stört. Vielleicht wird man irgendwann daraus die provokante These ableiten können, dass es dem dauersurfenden Mieter auch nicht mehr so wichtig ist, wie die Wohnung aussieht. Noch ist es nicht so weit, aber die gesellschaftlichen Veränderungen sind unübersehbar.

Für die jungen Leute, die zur Generation der „Digital Natives“ gehören, ist die Vernetzung in sozialen Netzwerken selbstverständlich geworden. Das hat weitreichende Folgen. Ich bin z. B. überzeugt davon, dass diese Netzwerke dafür verantwortlich sind, dass die Zahl der Schwarmstädte in Deutschland zwischen 2002 und 2012 von fünf auf 29 gestiegen ist. Diese Zunahme lässt sich so erklären, dass die jungen Menschen über ihre digitale Vernetzung einen stärkeren gemeinsamen Trend entwickelt haben, als das früher möglich war, als man dem anderen noch „face to face“ sagen musste, in welcher Stadt es sich gut leben lässt. Ein zweiter Trend ist die Individualisierung. Junge Menschen haben heute keine lineare Biografie mehr, sondern einen dynamischen Lebens-



weg, der von Kurzfristigkeit und Mobilität geprägt ist. Das hat natürlich Einfluss auf die Wohnungsnachfrage, wie der Boom der Mikroapartments beweist. Gleichzeitig verlagern die Mieter dieser Kleinwohnungen einen Teil ihres Lebens nach außen in dritte Räume. Sie gestalten ihr soziales Leben also im öffentlichen Raum oder auch in Räumen, die ein Wohnungsunternehmen gezielt für diesen Zweck zur Verfügung stellt.

Am spannendsten aber finde ich den „Sharing“-Gedanken, der sich immer stärker durchsetzt. Der hat schon fast etwas Revolutionäres. Er rüttelt an

den Grundfesten unserer kapitalistischen Ordnung, da man heute einen Gegenstand nicht mehr kaufen oder dauerhaft exklusiv mieten muss, um ihn nutzen zu können. Die Wohnungswirtschaft betrifft dies insbesondere mit den Übernachtungsportalen im Internet. Einige Wohnungsunternehmen müssen feststellen, dass ihre günstig vermieteten Wohnungen teilweise zu hohen Übernachtungspreisen bei Airbnb angeboten werden. Ein anderes Beispiel ist das Carsharing. Wenn immer mehr junge Menschen kein Auto mehr kaufen, brauchen auch immer mehr Mieter keinen Stellplatz mehr. Stattdessen fragen sie vielleicht nach dem nächsten Carsharing-Stellplatz. Das zeigt: auf die Wohnungswirtschaft kommen Anforderungen zu, die wir heute noch gar nicht absehen können. Wir müssen mit wachem Geist verfolgen, wohin die Entwicklung geht.

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

Das Überleben ist wichtiger als der Datenschutz

Als Verband befassen wir uns seit Jahren mit der Digitalisierung. Dabei beobachte ich momentan mehrere Ebenen. Die erste ist der Umgang mit den Daten im Unternehmen, der uns vor vollkommen neue Herausforderungen stellt. Denn es geht nicht mehr nur um Mieterdaten, sondern auch um Handwerker- und Abrechnungsdaten, die sofort verarbeitet werden müssen. In Zukunft werden außerdem immer mehr Verbrauchsdaten dazukommen, mit denen die Unternehmen aktiv umgehen werden. Sie werden den Mieter also z. B. im August darauf aufmerksam machen, dass seine Vorauszahlungen im September aufgebraucht sind und er mit einer Nachzahlung in Höhe von 500 € rechnen muss.

Die zweite Ebene ist die Wohnung, in der die Digitalisierung neue Dienstleistungen ermöglicht. Dabei ist vor allem im ländlichen Raum die Telemedizin ein zentrales Thema. Denn bei uns in Sachsen müssen viele Kranke 50 km weit fahren, um die nächste Arztpraxis oder das nächste Krankenhaus zu erreichen. Leider steht das Thema E-Health momentan nicht im Fokus, da es die Ärzte vehement ablehnen. Das ist sehr bedauerlich, da viele Mitglieder unserer Genossenschaften im ländlichen Raum wohnen und da allein gelassen werden. Wie groß der Bedarf ist, sehen wir daran, dass die von uns entwickelten Dienstleistungen des Ambient Assisted Living (AAL) sehr dankbar angenommen werden.

Darüber hinaus haben wir auch erste Informationsportale, die z. B. darüber informieren, wo der nächste Taxistand ist, wann der Bus abfährt und welches Menü beim Essen auf Rädern geliefert wird. Das aber funktioniert



nur, wenn schnelles Internet vorhanden ist. Und damit bin ich auf der politischen Ebene. Denn Breitbandausbau im ländlichen Raum ist Zukunftsmusik. Noch wackelt da überall das Bild. Allerdings stellt sich die Frage, wo es sich denn überhaupt noch lohnt, ein Breitbandnetz anzulegen. In Sachsen werden manche Kleinstädte noch einmal viele Einwohner verlieren. Ich meine deshalb, dass es sinnvoller ist, sich auf Regionen mit

einer wirklichen Zukunftsperspektive zu konzentrieren. Dieser Erkenntnis verweigert sich aber die Politik, weil sie mit diesem Thema zu verlieren glaubt. Was bei uns im ländlichen Raum hingegen keine große Rolle spielt, ist der Datenschutz. Um es deutlich zu sagen: Unseren Mitgliedern ist es vollkommen egal, ob ihre Blutdruckwerte bei der NSA landen, Hauptsache, sie sind medizinisch gut versorgt.

Zum Schluss ein Ausblick: Wir arbeiten mit vielen Partnern zusammen, u. a. mit dem Deutschen Forschungsinstitut für Künstliche Intelligenz in Saarbrücken. Es hat ein Smartphone entwickelt, das es Blinden erleichtert, sich in Häusern zurechtzufinden, indem es sie z. B. zum Aufzug leitet. Das Institut entwickelt für uns eine abgespeckte Variante, damit demenzkranke Menschen ihren Weg zurück nach Hause finden. Das ist ein breites Feld, auf dem wir uns gern einbringen.

Prof. Dr. Tobias Teich, Professur für Wirtschaftsinformatik, Westsächsische Hochschule Zwickau

Die Gefahren der Digitalisierung überwiegen

Ich empfinde die Digitalisierung als Dilemma. Einerseits erlebe auch ich die Begeisterung für die Digitalisierung und kann dabei auch wirtschaftlich gut mitspielen. Andererseits dürfen wir vor der Dramatik der Entwicklung und vor den mit der Digitalisierung verbundenen Gefahren nicht die Augen verschließen. Sicher bietet die Digitalisierung Chancen, aber aus meiner Sicht überwiegen die Gefahren.

Wie sieht es in unseren großen Wohngebieten aus? Wir haben ein Durchschnittsalter von 65,4 Jahren und über 50% Singlehaushalte. Die Singles reproduzieren sich nicht mehr in hinreichender Art und Weise, weil das eben digital nicht geht. Außerdem haben wir ein krampfhaftes, geradezu gefährliches Streben nach Mobilität. Wo liegen die Grenzen der Digitalisierung? Ist es überhaupt noch sinnvoll, was wir tun? Wo führt uns das ►

hin? Über diese Fragen müssen wir diskutieren. Gefahren sehe ich auch auf wirtschaftlicher Ebene. Unter den weltweit 20 größten börsennotierten Unternehmen sind zehn Internetplattformen. Ich finde es beängstigend, dass das eine oder andere dieser Unternehmen eine größere Börsenkaptalisierung hat als Daimler. Diese Plattformen greifen im Wesentlichen über drei Mechanismen die Märkte an: Sie sind bequemer, preiswerter und schlauer. Damit schieben sie sich zwischen die Dienstleistungen, die von kleinen und mittleren Unternehmen erbracht werden, und saugen dem Mittelstand Marge ab. Im Laufe der Zeit werden deshalb unserer Wirtschaft signifikante Beträge entzogen.

Einen möglichen Ansatz zum Gegensteuern sehe ich darin, auf lokaler Ebene mit verschiedenen Akteuren Wertschöpfungsketten zu bilden, die wirtschaftlich fähig sind, diesen Plattformen Einhalt zu gebieten. Um das konkret zu machen: Ich bin ehrenamtlicher Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft in Zwickau. Obwohl die Messdienstleister nicht unbedingt unsere besten Freunde sind, arbeiten wir mit ihnen bei Entwicklungsprojekten zusammen. Da kooperiere ich nämlich lieber mit Metrona als mit Google. Grundsätzlich stelle ich fest, dass Werte umdefiniert werden, und zwar nicht zum Positiven. Im Prinzip gehen Werte verloren, teilweise schleichend, teilweise mit enormer Geschwindigkeit. Was das heißt, ver-

deutlicht ein Blick auf die Physik: Schwingende Systeme brauchen Entprellzeiten, um sich wieder zu stabilisieren. In der Digitalisierung gibt es keine Entprellzeiten mehr. Das führt dazu, dass irgendwann einmal die Systeme kollabieren und wir wieder bei null anfangen müssen.

Ansätze dazu zeigen sich im Bildungssystem. Unsere Kinder und Jugendlichen sind sicher nicht dümmer als früher. Aber das

System führt sie nicht mehr an die Grenzen. Was die über 50-Jährigen durch ihre Ausbildung und die Vermittlung von Werten gelernt haben, das ist weg, und das holen wir in den nächsten 20 bis 30 Jahren auch nicht mehr auf. Wir haben eine Generation, für die immer alles da ist und alles immer preiswerter wird. Viele Angehörige dieser Generation sind nicht mehr in der Lage, normal zu kommunizieren und „bitte“ und „danke“ zu sagen. Auch bei meinen Studenten beobachte ich, dass die Einsatz- und Anstrengungsbereitschaft mit der Digitalisierung verloren gegangen ist. Deshalb muss es erlaubt sein, die Frage zu stellen, ob diese Entwicklung unser Gesellschaftssystem nicht immer weiter nach unten dreht.



Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender, Aareon AG, Mainz

Die Kundenbeziehung wandert ins Internet

Das Geschäftsmodell der Wohnungswirtschaft ist im Vergleich zu anderen Branchen über Jahrzehnte vergleichsweise stabil gewesen. Lange Zeit hat die Digitalisierung dieses Geschäftsmodell nicht grundsätzlich infrage gestellt, sondern lediglich die Prozesseffizienz betroffen. Inzwischen aber ist die Digitalisierung selbst zur Herausforderung geworden, die von den Unternehmen seit etwa eineinhalb Jahren auch sehr intensiv diskutiert wird. Einige Trends sind dabei besonders zu berücksichtigen. Einer davon ist der Umstand, dass die Kundenbeziehung mehr und mehr ins Internet wandert. Im Einzelhandel, bei den Banken und in der Hotellerie ist der Vermarktungsprozess bereits jetzt an denjenigen angedockt, der das Internetportal beherrscht, und nicht mehr an denjenigen, der die Dienstleistung erbringt. Wer heute auf Booking.com ein Hotel sucht, macht seine Wahl entscheidend von der Kundenbewertung abhängig – ganz egal, wie schön die Website des Hotels ist. Diese Entkopplung des Geschäftsmodells von den eigentlichen Immobilien stellt gerade für die Wohnungswirtschaft eine Herausforderung dar, da sie sich traditionell über ihre Immobilien bestimmt.

Auch die Bedeutung der Daten ist für die Wohnungswirtschaft groß. Wir stellen in Deutschland ja eine gewisse Schizophrenie fest: Während im privaten Bereich sehr freigiebig mit Daten umgegangen wird, ist die staatliche Regelung ausgesprochen restriktiv. Aber die Daten sind wichtig, weil sie gesellschaftliche Entwicklungen, Unternehmensprozesse und sogar politische Entscheidungen beeinflussen. Hier hat die Wohnungswirtschaft mit ihren Daten einen Schatz, den sie noch besser nutzen kann, selbstverständlich immer im Rahmen des Datenschutzrechts.



Potenzial sehe ich auch beim Internet der Dinge. Es ist deutlich preiswerter und einfacher geworden, Geräte in der Wohnung zu vernetzen. Damit gelangen wir in eine Kostendimension, die solche Lösungen wirtschaftlich macht. Aus meiner Sicht bietet diese Vernetzung die Möglichkeit, das Wohnungsunternehmen mit seinem Produkt zu verbinden. Die IT ist also nicht mehr nur ein Thema im Unternehmen, sondern auch ein Thema im Produkt des Unternehmens. Wohin das führen kann, zeigt die Autoindustrie: Bei ihr ist die IT zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor geworden. Weil sich viele andere Parameter weitgehend ähneln, gibt letztlich z. B. das Entertainmentprogramm im Auto den Ausschlag. Diese breite Palette an Themen zeigt, dass sich die Wohnungswirtschaft intensiv mit der Digitalisierung beschäftigen muss. Dabei sehe ich vorrangig Chancen und nicht Gefahren. Die Wohnungswirtschaft kann z. B. ihre Kundenbeziehungen über das Internet neu gestalten. Wir haben einen Kunden in Holland, der den kompletten Vermietungsprozess bis zum Vertragsabschluss online strukturiert hat. Die dadurch gewonnene Zeit nutzt dieser Kunde, um die Beziehung zum Mieter zu pflegen. Andere Wohnungsunternehmen verkaufen zwischenzeitlich Dienstleistungen an ihre Mieter.

Wenn man diese Chancen nutzen will, muss man allerdings das Unternehmen umbauen. Wer nur die Technologie implementiert und die Prozesse so weiterlaufen lässt wie bisher, wird scheitern. Entscheidend ist dabei, dass die Wohnungswirtschaft nach wie vor einen privilegierten Zugang zur Wohnung und zum Mieter hat. Für Messdienstleister und andere Dritte ist es ja nicht so einfach, an den Mieter ranzukommen, ohne mit dem Wohnungsunternehmen zu kooperieren. Wenn die Wohnungsunternehmen die Chancen dieses privilegierten Zugangs nutzen, dann wird es ihnen gelingen, die Kundenbeziehungen auszubauen, die Effizienz zu steigern, Energie zu sparen und einen Beitrag zur Bewältigung der demografischen Herausforderung zu leisten.

20. Brandenburger-Hof-Gespräch

Digitalisierung: Anpassung, Veränderung, Lernprozesse und Chancen

Jürgen Steinert: Frau Eltrop, meine Herren. Frau Silberberg, Chefredakteurin der DW und ich heißen Sie herzlich willkommen zum 20. Brandenburger-Hof-Gespräch. „Wie verändert die Digitalisierung das Wohnen?“ lautet unser heutiges Thema. Ihre Eingangsstatements haben gezeigt, wie groß die Bandbreite der Sichtweisen ist. Einen Punkt würde ich gerne ergänzen. Dr. Radermacher, Professor für Datenbanken und Künstliche Intelligenz an der Universität Ulm, weist darauf hin, dass Digitalisierung und Vernetzung dazu führen, dass sich unser Wissen alle zwei Jahre um den Faktor 1.000 vergrößert.

lautet Multichanneling. Es wird immer verschiedene Kanäle für die Kommunikation geben, bis hin zum gedruckten Produkt. Die Digitalisierung hat hier vieles einfacher gemacht. Während es früher verschiedene Datenbanken gab, die nicht miteinander kompatibel waren, lässt sich der Umgang mit Daten heute viel einfacher handhaben.

Dr. Manfred Alflen: Ich bin im Unterschied zu Prof. Teich durchaus optimistisch, dass die Generationen den Prozess der Digitalisierung erfolgreich bewältigen werden. Es gibt inzwischen Un-

Thomas Ortmanns: Die gesellschaftlichen Veränderungen und die volkswirtschaftlichen Auswirkungen, die mit der Digitalisierung unzweifelhaft verbunden sind, treiben viele von uns privat und beruflich um. Ich bin zutiefst davon überzeugt, dass man der Entwicklung nur dann im positiven Sinne Herr werden kann, wenn man sich im eigenen Tätigkeitsfeld an die Spitze der Bewegung setzt und so die Richtung vorgibt. Leider steht die Digitalisierung heute nicht im Fokus der Wohnungsunternehmen. Das ist verständlich, da andere Themen, beispielsweise die Quartiersentwicklung, die Energieeffizienz und die Auswirkungen der Migration, vorrangige Aufgaben der Wohnungswirtschaft sind. Trotzdem bin ich überzeugt, dass die Wohnungswirtschaft ihre Kräfte im technologischen Bereich bündeln muss. Nur dann hat sie die Chance, mit der nötigen Finanzkraft und Schnelligkeit unterwegs zu sein, um dem nationalen und internationalen Wettbewerb auf diesem Feld die Stirn zu bieten und den Anschluss nicht zu verpassen. Wenn sich die Wohnungsunternehmen an die Spitze der Bewegung stellen, können sie auch Standards bei der Datensicherheit setzen und ihrer gesellschaftspolitischen Verantwortung gerecht werden. Gefährlich wäre es hingegen, wenn sie sich zurückziehen wür- ▶

„Die Wohnungswirtschaft muss ihre Kräfte im technologischen Bereich bündeln. Nur dann hat sie die Chance, mit der nötigen Finanzkraft und Schnelligkeit unterwegs zu sein, um den internationalen Internetkonzernen die Stirn zu bieten.“

Thomas Ortmanns

Mich treibt die Frage um, was das für unser tägliches Handeln bedeutet. Wo sind die Grenzen dieser Entwicklung? Welche Systeme müssen wir entwickeln, um mit dieser Wissensexplosion umgehen zu können? Gibt es Vorstellungen, wie wir das organisieren können? Eine zweite Frage: Alles, was mit Digitalisierung zu tun hat, erfordert Anpassungs-, Änderungs- und Lernprozesse. Diese Bereitschaft zur Anpassung und zum Lernen ist in den unterschiedlichen Generationen unterschiedlich ausgeprägt. Je jünger die Menschen sind, umso größer ist die Chance, dass sie mit den neueren Entwicklungen Schritt halten. Und je älter sie sind, umso größer ist ein gewisses Beharrungsvermögen, um es freundlich auszudrücken. Aber in unseren Wohnanlagen wohnen Vertreter aller Verhaltensmuster. Müssen wir dann nicht eine ziemlich große Klaviatur vorhalten, um allen unseren Mietern gerecht zu werden? Oder gibt es beim Thema Digitalisierung einen Durchschnitt, mit dem man arbeiten kann?

tersuchungen aus der Hirnforschung, die zeigen, dass die junge Generation sehr wohl lernt, mit der Digitalisierung umzugehen, ihre Ruheräume zu schaffen und das Ganze zu relativieren. Bisher hat es die Menschheit immer vermocht, mit Veränderungen umzugehen, und ich bin ich optimistisch, dass uns das auch in Zukunft gelingen wird.

Axel Gedaschko: Die Frage, wie man mit den Mietern umgeht, die in der digitalen Welt nicht zuhause sind, müssen sich alle, die sich mit Kommunikation beschäftigen, jeden Tag stellen. Die Antwort



den mit dem Argument, die Digitalisierung an sich sei unerwünscht. Dazu ist die globale Entwicklung zu weit fortgeschritten.

Dr. Axel Viehweger: Auch ich sehe die Dinge optimistisch. Ich glaube nicht, dass Google alle Stadtwerke und Pflegedienstleister kaufen will. Die Digitalisierung findet im lokalen Bereich statt. Es ist der Wunsch unserer Mieter, in ihrer Wohnung

Google alles Mögliche denken, aber am Ende des Tages erstellen die Wohnungsunternehmen die Betriebskostenabrechnungen. Und dafür müssen sie nun mal über die Daten verfügen. Wenn die Wohnungswirtschaft aber die damit verbundenen Chancen nicht nutzt, dann sehe ich das Risiko, dass sich die politischen Rahmenbedingungen zu Ungunsten der Wohnungswirtschaft ändern könnten.

„Die Zeit ist reif, die Chancen sind da, und man muss jetzt starten, bevor andere die Spielregeln bestimmen.“

Dr. Manfred Alflen

alt zu werden, und dazu trägt die moderne Technik entscheidend bei. Dabei merken wir, wie schnell sich das Wissen und die Produkte entwickeln. Das erste Assistenzsystem, das wir bei unserem Projekt AlterLeben eingesetzt haben, war vor sechs Jahren die Eigenentwicklung einer sächsischen Firma. Jetzt haben wir bereits die dritte Generation. Dabei sind die Kosten deutlich gesunken: Vor sechs Jahren kostete die Ausstattung einer Wohnung mit einem Assistenzsystem 30.000 €. Jetzt sind es nur noch 5.000 € - und wir wollen auf 2.500 bis 3.000 € kommen.

Dr. Peter Schaffner: Ich stelle mir die Frage, ob wir eigentlich die Datenhoheit in der Wohnung wirklich brauchen. Wie wollen wir mit der vorhandenen Technik verhindern, dass einer der weltweit agierenden Konzerne in großem Stil in die Ablese von Verbrauchsdaten einsteigt?

Dr. Manfred Alflen: Bestimmte Dinge, über die wir heute diskutieren, gehen nun mal nicht ohne die Wohnungsunternehmen. Wir können ja über

Axel Gedaschko: Ich möchte in diesem Zusammenhang noch einmal auf das Smart Meter Gateway hinweisen. Dahinter steckt eine Idee

der Europäischen Union, die Mieter in Europa in die Lage zu versetzen, sich auch unterjährig über ihre Verbrauchswerte informieren zu können. Wir alle wissen, dass ein Smart Meter Gateway teuer ist und sich nicht rechnet, wenn man nur den Strom darüber abliest. Interessant wird das System jedoch, wenn man das Ganze bündelt und diese Bündelung auch dem Mieter zugänglich macht. Das wäre vor einigen Jahren noch nicht möglich gewesen. Die Welt hat sich verändert, und zwar zugunsten der Wohnungswirtschaft. Die Wohnungsunternehmen sind heute in der Lage, Messdienstleistungen zu bündeln. Ganz wichtig ist, dass dies über ein gesichertes System erfolgt. Damit können wir den Mietern versprechen, ihre Daten optimal zu schützen.

Dr. Axel Viehweger: Im politischen Kontext beschäftigt mich vor allem das Thema E-Health. In vielen Regionen Europas ist es selbstverständlich, dass persönliche Gesundheitsdaten - etwa Vorerkrankungen und regelmäßig eingenommene Medikamente - auf der Gesundheitskarte gespeichert

sind. Das hat den großen Vorteil, dass auch der Arzt, der den Patienten nicht kennt, ihn angemessen behandeln kann. In Deutschland aber ist das angeblich wegen des Datenschutzes undenkbar. Wieso gibt man dem mündigen Bürger nicht die Gelegenheit, selbst darüber zu entscheiden? Wenn ich bewusstlos im Straßengraben liege, möchte ich sicher sein, dass der Arzt mich richtig behandelt. Ich werde aber in diesem Straßengraben sterben, nur weil mir verboten wird, meine Daten auf dieser Karte zu speichern.

Dr. Manfred Alflen: In meinem früheren Berufsleben brachten wir bereits 1999 ein Pilotprojekt für eine solche Gesundheitskarte auf den Weg. 16 Jahre später sind wir nicht viel weiter. Auch ich plädiere deshalb für einen pragmatischen Umgang mit dem Datenschutz. Wir Deutsche sollten uns anschauen, wie andere europäische Länder mit dem Datenschutz umgehen, die ja auch nicht ihre Bürger den Googles dieser Welt zum Fraß vorwerfen wollen, sondern ein ähnliches Wertesystem haben wie wir. Trotzdem verfolgen sie einen pragmatischeren Ansatz. Dabei finde ich es gut, dass die Europäische Union einen Regelungsmechanismus für den Datenschutz schafft, der für die ganze EU gilt. Darauf werden auch global agierende Unternehmen reagieren müssen - anders, als wenn nur ein Land vordrückt.

Axel Gedaschko: Die Digitalisierung führt ganz unabhängig von der Person der Akteure zu einer Verlagerung der Wertschöpfung. Das wird man nicht verhindern können. Wenn man es aber nicht verhindern kann, dann sollte man es für die eigenen Zwecke nutzen und die Wertschöpfung in Deutschland belassen - zum Beispiel beim Ablesen der Verbrauchsdaten. Ich teile nicht die Ansicht, dass wir das getrost allein den Messdienstleistern überlassen sollten. Wir leben in einer multinationalen Welt, und die internationalen Investoren haben andere Gewinnerwartungen als die deutsche Wohnungswirtschaft. Deshalb finde ich, dass wir gerade vor dem Hintergrund des Ringens um bezahlbares Wohnen an jeder, aber wirklich jeder Stellschraube drehen müssen, um diese Wertschöpfung bei uns zu halten und für den Mieter und das Unternehmen zu nutzen. Das aber wird nur gelingen, wenn wir diesen Prozess teilweise selber in der Hand haben. Teilweise sage ich, weil wir natürlich eine Arbeitsteilung haben und deshalb auch Prozesspartner brauchen. Aber die zentrale Stelle, nämlich die Auftragsvergabe, muss in den Händen der Wohnungswirtschaft bleiben.

Thomas Ortmanns: Dr. Viehweger hat darauf hingewiesen, dass die großen internationalen





Axel Gedaschko



Dr. Peter Schaffner



Dr. Manfred Alflen

Konzerne nicht die Stadtwerke und nicht die Pflegedienste kaufen. Das ist richtig. Sie kaufen nicht die Stadtwerke, sondern die Infrastruktur. Sie kaufen auch nicht den Pflegedienst, sondern die Systeme, über die der Pflegedienst gerufen wird. Sie kaufen ja auch keine Fluggesellschaften, sondern die Buchungssysteme. Sie interessieren sich also nicht für die Endprodukte, sondern nur für die Prozessketten. Dabei suchen sie den neuralgischen Punkt und investieren dort. Also müssen auch wir die Blickrichtung ändern und uns nicht nur auf das Endprodukt fokussieren, sondern auch auf die Prozesse. Denn wenn diese Unternehmen die Kommunikation mit dem Pflegedienst kontrollieren, dann kommt im Zweifel nicht der beste Pflegedienst zum hilfebedürftigen Mieter, sondern derjenige Pflegedienst, der auf der entsprechenden Plattform vertreten ist. Deshalb ist es meiner Ansicht nach so wichtig, dass die Wohnungsunternehmen Herr dieses Prozesses bleiben. Nur das bietet ihnen

„Unseren Mitgliedern ist es vollkommen egal, ob ihre Blutdruckwerte bei der NSA landen, Hauptsache, sie sind medizinisch gut versorgt.“

Axel Viehweger

die Möglichkeit, daraus ein Geschäftsmodell im Sinne der Kunden zu machen. Das kann übrigens auch beinhalten, einzelne Leistungen aus sozialen Gründen umsonst anzubieten.

Sophia Eltrop: Was lehren uns die Amerikaner? Es geht um Monopole. Wir sollten deshalb eine Strategie entwickeln, um so etwas wie eine Monopolstellung zu bekommen. Mein Vorzeigebeispiel ist die Abrechnung mit den Versorgern, bei der es uns gelungen ist, einen etablierten Standard zu schaffen, an dem keiner mehr vorbeikommt. Jetzt müssen wir das nächste Pilotprojekt finden, das am besten mehrere Unternehmen gemeinsam entwickeln sollten. Denn selbst die HOWOGE als großes Unternehmen kann nicht mehr als zwei oder drei Mitarbeiter für ein solches Projekt abstellen. Um

den Roll-out zu schaffen und einen Standard zu entwickeln, der für alle gilt, braucht es gemeinsame Anstrengungen. Das wird zugegebenermaßen nicht leicht werden. Trotzdem glaube ich, dass wir bei diesem Thema durchstarten sollten.

Dr. Manfred Alflen: Die Einbindung von Partnern halte ich ebenfalls für sehr wichtig. Da geht noch viel. In zahlreichen Bereichen haben wir heute einen beklagenswert niedrigen Durchdringungsgrad und nutzen Chancen nicht, obwohl erhebliche Effizienzgewinne möglich wären. Dabei wäre es allerdings für die Wohnungswirtschaft ein großer Vorteil, wenn auch die Kommunen ihre Unterlagen digital zur Verfügung stellen würden.

Axel Gedaschko: Frau Eltrop hat recht: Es wäre klug, wenn die Wohnungsunternehmen bei solchen Projekten stärker zusammenarbeiten würden. Von Verbandsseite her versuchen wir das zu

forcieren. Wie können wir also einen Prozess bei der Ablese aufsetzen, der so strukturiert ist, dass ihn auch ein kleineres Unternehmen einfach aus dem Regal nehmen und

einsetzen kann? Daran arbeiten wir ganz konkret mit Partnern zusammen. Es wird aber eine Kraftanstrengung im wahrsten Sinne des Wortes sein. Deshalb haben wir uns auf Präsidiumsebene die Beschlusslage geholt, dass der GdW in den Bereich Forschung einsteigen darf. Das heißt, dass wir in diesem Bereich richtig aktiv werden. Und das ist auch nötig, weil sonst genau das passiert, was Dr. Alflen gesagt hat: Wenn die Wohnungswirtschaft schläft, dann werden die Regularien so geändert werden, dass andere Unternehmen sich dieses Geschäft sichern werden.

Dr. Axel Viehweger: Eine Genossenschaft, die Mitglied unseres Verbands ist, hat ein System entwickelt, bei dem sie über eine Tochtergesellschaft die Verbrauchsdaten selbst zweimal in

der Woche abliest. Das hat mehrere Vorteile. Die Genossenschaft hat einen sehr guten Überblick über den Verbrauch, und das kann nützlich sein, wenn sie merkt, dass plötzlich über einen längeren Zeitraum fünf Personen mehr in der Wohnung leben. Zweitens kann der Vermieter schnell auf Störungen reagieren. Es gibt z. B. eine ganze Reihe Störungen bei der Toilettenspülung, die schleichend sind und die der Mieter erst nach einem Vierteljahr erkennt. Das System aber nimmt sie schon nach 14 Tagen wahr. Und drittens - darauf habe ich schon hingewiesen - kann der Vermieter frühzeitig reagieren, wenn er merkt, dass die Betriebskostenvorauszahlung nicht ausreicht.

Rainer Böttcher: Wir sollten dabei aber nicht nur über Verbrauchsdaten und Ähnliches reden, sondern auch über Pflege, Betreuung und Versorgung unserer Mitglieder und Mieter. Ich bin der Meinung, dass uns die Digitalisierung die Möglichkeit gibt, ein Stück weit die immer größer werdende Lücke zu schließen, die zwischen dem klafft, was unsere Mitglieder und Mieter leisten können, und dem, was der Markt ihnen abverlangt. Das sollten wir selber tun. Dann können wir nämlich den Preis steuern und sind nicht auf externe Partner angewiesen. Da haben wir große Chancen.

Prof. Dr. Tobias Teich: Wenn wir heute über Digitalisierung reden, so sprechen wir nicht mehr nur über Smart Meter und Datenerfassung. Wir reden über Geschäftsprozesse, die weit über dem liegen, was heute ERP-Systeme und serviceorientierte Architekturen anbieten. Digitalisierung meint außerdem das Internet der Dinge. Wir haben in den Wohnungen unserer Genossenschaft beispielsweise sprechende Möbel, die den Mietern Vorschläge machen, wie sie sich sinnvoll verhalten können. Ich erkenne die Chancen der Digitalisierung also sehr wohl. Dennoch sehe ich noch mehr die Gefahren. Wenn ich Ihre Aussage präzisieren darf, Herr Steinert: Nicht das Wissen als solches verdoppelt sich, sondern das zur Verfügung stehende Wissen. Und das ist eine Gefahr. In der jüngeren ►



Thomas Ortmanns



Jürgen Steinert



Sophia Eltrop

Generation ist kaum einer mehr in der Lage, ein Fachgebiet zu strukturieren. Bei einer vorgegebenen Aufgabe kommen Schüler und Studenten kaum noch über Google und Wikipedia hinaus. Die Fähigkeit, ein Wissensgebiet zu strukturieren, ist verloren gegangen.

Dr. Manfred Alflen: Sie sprechen einen wichtigen Punkt an. Auf unserem Aaeron-Kongress in Garmisch-Partenkirchen hat der Wirtschaftsexperte und Zukunftsforscher Dr. Kjell A. Nordström sehr anschaulich beschrieben, wie explosionsartig das Wissen zunimmt. Und er hat die klare Anforderung formuliert, dass die Schule die Fähigkeit vermitteln muss, damit umzugehen. Es kommt also nicht mehr darauf an, Faktenwissen zu erwerben – das kann man leicht nachlesen –, sondern darauf, den Zugang zu Informationen zu finden und daraus kluge Schlüsse zu ziehen. Das ist eine große Herausforderung an unser Bildungssystem.

Prof. Dr. Tobias Teich: Auch wirtschaftlich stehen wir vor gewaltigen Herausforderungen. In unserem politischen System können sich Entwicklungen nicht so entfalten, wie das z.B. in den USA der Fall ist. Im globalen Index der wichtigsten Unternehmen, die sich mit Digitalisierung befassen, ist ja höchstens SAP vertreten. Das hängt damit zusammen, dass, sobald eine Entwicklung intelligent wird, der Datenschutz zum Tragen kommt. Dadurch werden Entwicklungen massiv blockiert, so dass andere das Rennen machen. Deswegen gebe ich die Prognose ab, dass sich Deutschland in 20 bis 30 Jahren wirtschaftlich weiter unten als heute befinden wird. Die Dinge werden sich schneller ändern, als man denkt.

Dr. Manfred Alflen: Man sollte die Hoffnung nicht aufgeben. Blicken wir doch noch mal auf die Autoindustrie: Vor kurzem haben sich die drei großen deutschen Automobilhersteller zusammengeslossen, um den Kartendienst Nokia Here zu kaufen. Denn sie haben erkannt, dass derjenige, der über diese Daten verfügt, einen entscheidenden

Vorteil hat, wenn es um die Steuerung von Autos geht. Drei Unternehmen, die sonst in einem harten Konkurrenzkampf stehen, machen also in diesem Punkt gemeinsame Sache, weil sie gemerkt haben, dass jeder von ihnen zu klein ist, um weltweit mithalten zu können. Deshalb sollten auch die Wohnungsunternehmen, unterstützt von den Verbänden, den Weg gemeinsam beschreiten und die Chancen für die Zukunft gemeinsam nutzbar machen. Sie sollten jetzt in den Zug einsteigen.

Axel Gedaschko: Sehr richtig. Die größte Gefahr ist, dass wir so weitermachen wie bisher, obwohl sich die digitale Welt rasant ändert. Also lasst uns aufwachen und diese Chancen nutzen.

Jürgen Steinert: Ein Schlusswort im Sinne eines Resümees verbietet sich. Einen Punkt möchte ich jedoch hervorheben. Ich bin überzeugt, dass die Schwarmintelligenz, die in den Verbänden steckt, stärker als in der Vergangenheit für die Unternehmen nutzbar gemacht werden sollte. In der Vergangenheit richtete sich die Aufmerksamkeit der Verbände ja hauptsächlich auf die Politik, indem sie darauf hinarbeiteten, angemessene politische

Rahmenbedingungen für die Unternehmen durchzusetzen. Dieses Bündeln der Interessen, dieses gemeinsame Streiten für eine Sache erfordert bei der Digitalisierung einen Blick der Verbände auf sich selber. Ziel sollte es sein, dass die Unternehmen die Verbände als ihre Schnittstelle begreifen, die es ermöglicht, Informationen zu bündeln und zu gewichten, Empfehlungen abzugeben und mit Partnern zusammen neue Modelle zu entwickeln. Damit wird die Verantwortung der Verbände größer. Gleichzeitig kann es so gelingen, gemeinsam zu agieren und die Effizienz zu steigern. Für die damit verbundenen Chancen müssen wir ein Bewusstsein wecken. Wenn unser Gespräch dazu beitragen kann, dann sind wir ein ganzes Stück weiter.

Dies war das 20. Brandenburger-Hof-Gespräch, was in dieser langen Tradition nur möglich geworden ist, weil die Aareal Bank als Sponsor dieses Format unterstützt. Zu der Aareal Bank und ihrer Tochtergesellschaft Aaeron haben wir ein Vertrauen, das bei vielen Firmen, die sich mit der Digitalisierung befassen, erst noch aufbauen müssen. Dafür herzlichen Dank. Und ebenfalls ganz herzlichen Dank, Frau Eltrop, meine Herren, für Ihre Diskussionsbeiträge. ■



NICHT VERPASSEN

Aareon Forum 2015
25.11 – 26.11.2015
in Hannover

www.aareon-forum.de

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen

Aufgrund der aktuellen politischen Situation weltweit findet in Deutschland ein hoher Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern statt. Bund und Länder haben am 18. Juni 2015 eine Reihe von Maßnahmen beschlossen, um auf nationaler Ebene die hohen Flüchtlingszahlen besser zu bewältigen. Auch die Wohnungswirtschaft hat eine 6-Punkte-Strategie zur schnellen und soliden Unterbringung sowie Integration entwickelt. Der Beitrag widmet sich den damit verbundenen steuerlichen Fragestellungen.



WP/StB Jürgen Gnewuch
VdW Rheinland Westfalen
Düsseldorf

Wohnungsunternehmen sehen ihre soziale Verantwortung und helfen bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Neben dem Bau von Unterkünften sind Integrationsprogramme mit strukturierten Hilfs- und Begleitangeboten wichtig. Dies hat die Branche in einer Strategie zur zukunftsfähigen Unterbringung und Eingliederung von Flüchtlingen (siehe DW 4/2015, S. 54 ff.) formuliert.

Bilanzrecht

Ausweisfragen

Wohnungen und Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen sind i. d. R. unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ zu aktivieren. Wohncontainer, die bewegliche Wirtschaftsgüter darstellen, sind

unter „Andere Anlagen“ zu erfassen. Ob Wohncontainer Gebäude oder bewegliche Wirtschaftsgüter sind, ist anhand der Verbindung der Wohncontainer mit dem Grund und Boden zu beurteilen (vgl. BFH vom 28. September 2000, III R 26/99, BStBl. Teil II 2001, 137).

Wirtschaftliche Zuordnung

Die Frage der wirtschaftlichen Zuordnung stellt sich bei langfristigen Miet-, Pacht- sowie Leasingverträgen. § 246 Abs. 1 Satz 2 HGB und § 39 Abs. 2 AO sind annähernd inhaltlich gleich, so dass für die wirtschaftliche Zuordnung von einer Einheitlichkeit in Handels- und Steuerbilanz auszugehen ist.

Ein Wirtschaftsgut ist für bilanzielle Zwecke grundsätzlich dem zivilrechtlichen Eigentümer zuzurechnen (§ 39 Abs. 1 AO). Wirtschaftlicher Eigentümer ist derjenige, der den zivilrechtlichen Eigentümer bei der gewählten Gestaltung dauernd von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen kann. Für die Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums ist

anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Nach dem Leasingerlass zu Teilamortisationsverträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter vom 23.12.1991 (IV B 2 - S 2170 - 115/91, BStBl. Teil I 1992, 13) ergeben sich folgende Kriterien, die für eine Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums beim Vermieter sprechen:

- kein Spezialleasing,
- Grundmietzeit nicht länger als 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer,
- Grundmietzeit nicht kürzer als 40% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer,
- Kaufpreis der Kaufoption nicht geringer als der steuerliche Restbuchwert des Gebäudes,
- Anschlussmiete der Mietverlängerungsoption nicht geringer als 75% der ortsüblichen Miete,
- Mieter/Leasingnehmer trägt keine besonderen (Eigentümer) Risiken, u. a. die Gefahr des Untergangs der Immobilie.

Würde wirtschaftliches Eigentum auf den Mieter übergehen, hätte der Vermieter den Gebäudeabgang (auf der Aktivseite) zu zeigen, eine Forderung (abgezinsten Mietzahlungen) einzubuchen und jährlich die Forderung anzupassen (Minderung durch Zahlungseingang, Erhöhung durch Aufzinsung).

Nutzungsdauer

Handelsrechtlich sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohnungen und Einrichtungen zur Flüchtlingsunterbringung grundsätzlich über die übliche Abschreibungsdauer zu verteilen. Bei besonderen Umständen (Belegung einer Wohnung mit hoher Personenzahl, spezielle Flüchtlingseinrichtungen, Wohncontainer) ist eine notwendige kürzere Abschreibungsdauer zu prüfen.

DEZENTRALE FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Um eine soziale Erosion bzw. Brennpunkte in Quartieren zu vermeiden, sollten Flüchtlinge dezentral in stabilen Wohnquartieren untergebracht werden.



Quelle: GdW-Gremienfrage „Unterbringung von Flüchtlingen, 02.-11.02.2015“, n = 325



Übergangswohnheim mit 170 Plätzen des kommunalen Bielefelder Wohnungsunternehmens BGW in der Eisenbahnstraße (siehe DW 4/2015, S. 64)

Steuerlich sind Gebäude, die Wohnzwecken dienen (Wohnbauten), gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG mit 2% (Fertigstellung nach dem 31. Dezember 1924) bzw. 2,5% (Fertigstellung vor dem 1. Januar 1925) abzuschreiben. Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, sind mit einer 3%igen AfA zu belegen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 EStG). Allerdings dürften auch Flüchtlingsheime als Wohnbauten anzusehen sein (siehe § 181 Abs. 9 BewG). Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG besteht die Möglichkeit, über eine kürzere Nutzungsdauer abzuschreiben. Dazu sind wirtschaftliche oder technische Gründe zu dokumentieren.

Wohncontainer dürften einer kürzeren als der 50-jährigen Nutzungsdauer unterliegen. Für Wohncontainer, die bewegliche Wirtschaftsgüter darstellen, nennen die AfA-Tabellen (BMF, 15. Dezember 2000, IV D 2 - S 1551 - 188/00) eine 10-jährige Nutzungsdauer.

Baubetreuung

Als Baubetreuer würde das Wohnungsunternehmen im fremden Namen und für fremde Rechnung handeln. Das Wohnungsunternehmen als Dienstleister erfasst in der Gewinn- und Verlustrechnung Betreuungsgebühren.

Werden vom Wohnungsunternehmen Bauleistungen zur Errichtung, zum Umbau oder zur Mo-

dernisierung im eigenen Namen vergeben, hat das Wohnungsunternehmen bei Übergabe der Baumaßnahme die Bauleistung dem Dritten in Rechnung zu stellen und einen entsprechenden Umsatz zu erfassen (bis zur Abrechnung „Unfertige Leistungen“ aktivieren).

Steuerrecht: körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Fragen

EK-02-Abgeltungssteuer

Der Übergang wirtschaftlichen Eigentums (vgl. Bilanzrecht) kann ertragsteuerlich nachteilig sein, wenn das Wohnungsunternehmen zur Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG optiert (Herstellung der körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung bei Verwendung von steuerlichem Eigenkapital EK 02) und damit die EK-02-Abgeltungssteuer (§ 38 Abs. 5 KStG) nicht gezahlt hat.

Kapitalgesellschaften und vollsteuerpflichtige Genossenschaften müssen - zur Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage - bis einschließlich 2019 bestimmte Voraussetzungen erfüllen (§ 34 Abs. 14 KStG). Eine Voraussetzung ist, dass in jedem Jahr wohnungswirtschaftliche Umsatzerlöse überwiegen müssen.

Erbringt das Wohnungsunternehmen z. B. auf einem fremden Grundstück für einen Dritten eine

Bauleistung und würde diese in dem entsprechenden Jahr höher sein als die wohnungswirtschaftlichen Umsatzerlöse des Unternehmens, wäre die Option hinfällig und die EK-02-Abgeltungssteuer müsste gezahlt werden.

Verdeckte Gewinnausschüttung

Eine verdeckte Gewinnausschüttung gem. § 8 Abs. 3 KStG läge dann vor, wenn die Unterbringung von Flüchtlingen im Interesse eines Anteilseigners erfolgt und nachteilig für das Wohnungsunternehmen ist. Das Wohnungsunternehmen sollte seine Entscheidung zur Unterbringung von Flüchtlingen anhand einer wirtschaftlichen Planungsrechnung dokumentieren.

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Für die Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung dürfen vom Wohnungsunternehmen keine schädlichen, insbesondere keine gewerblichen, Tätigkeiten ausgeübt werden. Ob aus einer Unterbringung von Flüchtlingen eine Gefährdung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung eintritt, ist von dem konkreten Einzelfall abhängig.

Wenn die Vermietungstätigkeit über den Rahmen der reinen Vermögensverwaltung hinausgeht und/oder nicht übliche Sonderleistungen erbracht werden, nimmt die ►

Mittlerweile ist die Not relativ groß, temporäre Bauten und Wohncontainer müssen helfen. Außen- und Innenraumfotos einer Flüchtlingsunterkunft des Wohnungsunternehmens Wohnbau Mainz GmbH



Quelle: Wohnbau Mainz GmbH

Vermietung einen gewerblichen Charakter mit der Konsequenz des Verlustes der erweiterten Gewerbesteuerkürzung an (H 15.7 Abs. 2 EStH 2013 „Gewerblicher Charakter der Vermietungstätigkeit“).

Bei der Vermietung möblierter Zimmer dürfen solche Nebentätigkeiten nicht ausgeübt werden,

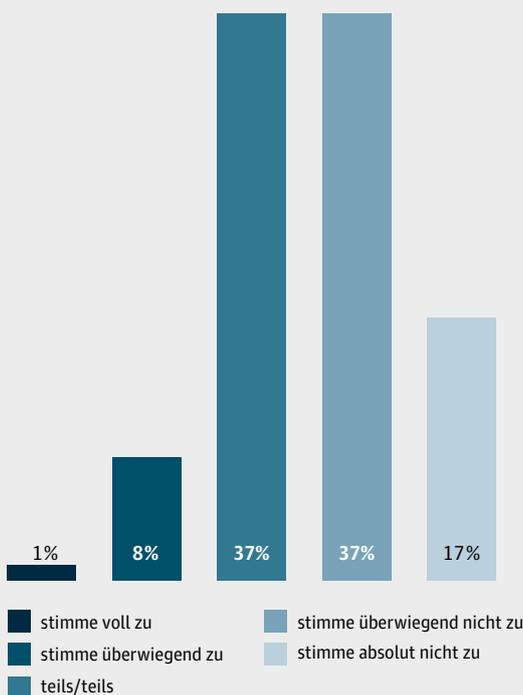
die der Organisation eines Beherbergungsbetriebes entsprechen (H 15.7 Abs. 2 EStH 2013 „Vermietung möblierter Zimmer“).

Auch Bauleistungen zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf einem fremden Grundstück sowie eine Baubetreuungstätigkeit für Nichtwohnungsbauten sind schädlich für die

Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Grundsätzlich nicht schädlich ist die Vermietung von Räumlichkeiten an die Stadt (Anteilseigner), wenn die Stadt die Flüchtlingsunterbringung im hoheitlichen Bereich vornimmt (vgl. auch: Fachbuch für die Wohnungswirtschaft „Die Gewerbesteuer bei Wohnungsunter-

BEURTEILUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Könnte man sagen, dass sich die Rahmenbedingungen für die Flüchtlingsunterbringung in den letzten drei Monaten verbessert haben?



Wie bewerten Sie das Engagement des Landkreises / der Kommune bei der Flüchtlingsunterbringung in folgenden Aufgabenbereichen?

[Schulnoten: 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft)]



Quelle: GdW-Gremienfrage, Unterbringung von Flüchtlingen, 22.-25. Juni 2015, n= 175



nehmen“, Hrsg. GdW, Hammonia Verlag 2002, S. 89 ff.).

Vermietungsgenossenschaften

Vermietungsgenossenschaften sind unter bestimmten Voraussetzungen von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, § 3 Nr. 15 GewStG).

Grundsätzlich ist nur die Überlassung von Wohnungen an Mitglieder begünstigt. Nach dem BMF-Schreiben vom 22. November 1991 (BStBl. Teil I 1991, S. 1014 ff.) können Genossenschaftsanteile steuerbegünstigt auch von Dritten (z. B. Kommunen) gehalten werden, wenn der Miet- oder Nutzungsvertrag mit dem die Wohnung tatsächlich Nutzenden abgeschlossen ist (Billigkeitsregelung). Die Vermietung eines Wohngebäudes an eine Hausgemeinschaft ist steuerbegünstigt im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, wenn die einzelnen Wohnungsnutzer auch Genossenschaftsmitglieder sind.

In den Veranlagungszeiträumen 2014 bis 2018 verlieren Vermietungsgenossenschaften die Steuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG nicht, wenn sie Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber vorübergehend in ihren Wohnungen unterbringen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Genossenschaft einen Miet- oder Nutzungsvertrag mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. Kommune) abschließt, die gleichzeitig Genossenschaftsanteile erwirbt und hält. Eine Einweisungsverfügung nach dem Ordnungsbehördengesetz der Länder steht dabei einem Miet- oder Nutzungsvertrag gleich (vgl. BMF-Schreiben vom 20. November 2014, BStBl. Teil I 2014, S. 1613).

Dienstleistungen und Betreuungsleistungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von

Flüchtlingen sind nicht begünstigte Einnahmen (Anrechnung auf die sog. 10%-Einnahmengrenze) und im partiell steuerpflichtigen Bereich zu erfassen. Bei Überschreiten der 10%-Einnahmengrenze verliert die Genossenschaft den Status einer Vermietungsgenossenschaft und wird insgesamt steuerpflichtig.

Umsatzsteuerliche Fragen

Umsatzsteuerlich führt die Übergabe eines Mietgegenstandes vom Vermieter an den Mieter zu einer umsatzsteuerbaren und -pflichtigen Lieferung (vgl. Abschnitt 3.5 Abs. 5 UStAE und obige Hinweise zum wirtschaftlichen Eigentum). Dem Vermieter stünde der Vorsteuerabzug zu.

Bei einer geplanten Mietvertragsdauer von bis zu sechs Monaten wird von einem kurzfristigen Mietvertrag ausgegangen. Kurzfristige Mietverträge sind - im Gegensatz zu langfristigen Mietverträgen - umsatzsteuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 Satz 2 UStG) und unterliegen dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7% (§ 12 Abs. 2 Nr. 11 Satz 1 UStG). Eventuell erbrachte zusätzliche Dienstleistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen, unterliegen dagegen dem Regelsteuersatz von 19% (§ 12 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 UStG; zu weiteren Details siehe Abschnitt 12.16. Abs. 8 UStAE).

Es ist zu prüfen, ob zusätzlich erbrachte Dienstleistungen als Nebenleistung zur lang- bzw. kurzfristigen Vermietungsleistung oder als eigenständige, gesondert erbrachte Leistungen anzusehen sind. Eine einfache Standardmöblierung (z. B. je Person ein Bett, ein Stuhl, ein Schrank/Schrankschrank, ein Tisch je Zimmer, ggf. Gemeinschaftsküche) kann z. B. noch als Nebenleistung zur Vermietung angesehen werden. Eventuell erbrachte Verpflegungsleistungen

stellen dagegen eigenständige Leistungen dar, die dem Regelsteuersatz von 19% unterliegen. Erhebliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer Vermietung können auch zur vollständigen Umsatzsteuerpflicht des Vertrages führen (sog. „Vertrag besonderer Art“, vgl. Verfügung des BayLfSt vom 11. Februar 2015).

Die umsatzsteuerliche Beurteilung der Vermietung von Wohncontainern ist im Einzelfall davon abhängig, ob es sich beim Wohncontainer um ein bewegliches Wirtschaftsgut oder um ein unbewegliches Wirtschaftsgut, d. h. ein mit Grund und Boden fest verbundenes Gebäude, handelt. Eine nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) UStG umsatzsteuerfreie Grundstücksvermietung liegt regelmäßig nicht bei der Vermietung von Baulichkeiten vor, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und daher keine Bestandteile des Grundstücks sind (vgl. BFH-Urteil vom 15. Dezember 1966, V 252/63, BStBl. Teil III 1967, S. 209).

Bei der Vermietung von Wohncontainern ist daher zu prüfen, ob eine umsatzsteuerfreie Grundstücksvermietung oder eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung eines beweglichen Wirtschaftsguts gegeben ist. Die Beurteilung hängt wesentlich davon ab, mit welchem Aufwand die Wohncontainer wieder entfernt werden können. Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 16. Januar 2003 (C-315/00) ist die Vermietung eines Gebäudes, das aus Fertigteilen errichtet wird, die so in das Erdreich eingelassen werden, dass sie weder leicht demontiert noch leicht versetzt werden können, eine Grundstücksvermietung, auch wenn dieses Gebäude nach Beendigung des Mietvertrags entfernt und auf einem anderen Grundstück wieder verwendet werden soll. Anders der EuGH in seinem Urteil vom 3. Juli 1997 (C-60/96): Die Vermietung beweglicher Wohnräume, wie z. B. die Vermietung von Wohnanhängern, Zelten, Mobilheimen und Freizeitunterkünften in Leichtbauweise, die mit dem Grundstück nicht fest verbunden sind, ist keine Grundstücksvermietung.

Schlussbemerkung

Bei der Vermietung von Wohnraum an Flüchtlinge und Asylbewerber können sich verschiedene steuerliche Fragen ergeben.

Insbesondere für Vermietungsgenossenschaften und bei Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung sind Besonderheiten zu beachten, die jedoch nicht entscheidend einer Flüchtlingsunterbringung entgegenstehen dürften. ■



Weitere Informationen:

www.gdw-pruefungsverbaende.de

Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

Mit rund 4.500 Wohnungen und über 9.500 Mitgliedern ist die WOGEDO eine der größten Wohnungsgenossenschaften Düsseldorfs. Wir verstehen uns als modernes Unternehmen, das Wohnungen zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis anbietet und bei dem die Kunden im Mittelpunkt stehen. Unser technischer Leiter geht in vier Jahren in den Ruhestand. Bereits heute suchen wir den oder die Richtige(n), der/die die verantwortungsvolle Aufgabe übernehmen kann.

Architekt/-in oder Bauingenieur/-in als künftiger Bereichsleiter (m/w)

Ihr Profil:

Sie sind begeistert von Ihrem Beruf, sind konstruktiv und technisch versiert. In Bauprojekten vorkommende Schwierigkeiten sehen Sie als fachliche und wirtschaftliche Herausforderung.

- › Erfolgreich abgeschlossenes Studium im Bereich Architektur oder Bauingenieurwesen
- › Erfahrung mit der Erstellung von Leistungsverzeichnissen, Begleitung der Vergabe, Kostenermittlung und -steuerung sämtlicher Leitungsphasen
- › Kenntnisse der VOB, HOAI und im Baurecht
- › Systematische, zielorientierte und gründliche Arbeitsweise
- › Kommunikationsstärke im Umgang mit Kunden, Projektbeteiligten, Mitarbeitenden und Kollegen
- › Führungspotenzial

Unser Angebot:

Wir bieten einen verantwortungsvollen und attraktiven Arbeitsplatz mit exzellenten Entwicklungsmöglichkeiten und der Chance, in eine der wichtigsten Positionen des Unternehmens hineinzuwachsen.

Ihre zentralen Aufgaben sind:

- › Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben
- › Steuerung und Betreuung von Bauprojekten im Bestand und im Neubau mit Koordination der fachlich Beteiligten in LP1-9 (Organisation, Planung und Überwachung der Projekte)
- › Technische Einschätzung von Bestandsentwicklungsmaßnahmen
- › Führung und fachliche Unterstützung der Mitarbeitenden der Abteilung
- › Abteilungsübergreifende/r Ansprechpartner/in für fachliche Fragen
- › Stellvertretende Bereichsleitung Technik

Interessiert?

Dann freuen wir uns auf Ihre E-Mail-Bewerbung mit Gehaltsvorstellung (pdf-Sammeldatei, max. 5 MB) bis zum 18.11.2015 an bewerbung@wogedo.de

Die Besetzung der Stelle erfolgt in Zusammenarbeit mit der Organisationsberatung Hangele&Bissels.

WOGEDO
Gleiwitzer Straße 8
40231 Düsseldorf
www.wogedo.de

WOGEDO 
Wohnen, leben, zu Hause sein

Als kunden- und dienstleistungsorientiertes kommunales Wohnungsunternehmen mit Mehrheitsbeteiligung des Landkreises Uelzen sind wir in nahezu allen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig. Unsere Gesellschaft in der Kreisstadt Uelzen verfügt über einen Bestand von rd. 1500 eigenen Wohnungen. Mit einer ausgeprägten Kundenorientierung, kontinuierlichen und nachhaltigen Investitionen in unseren Immobilienbestand sowie durch zielgruppenorientierten Neubau haben wir uns als größter Anbieter von Wohnraum im Landkreis Uelzen auf dem hiesigen regionalen Wohnungsmarkt erfolgreich positioniert. Daneben erbringen wir umfangreiche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für Dritte.



Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir möglichst zum **01. Juni 2016** eine engagierte und in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfahrene Persönlichkeit als

Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer

Sie tragen als alleinige/r Geschäftsführer/in Verantwortung für alle Geschäftsbereiche und entwickeln die Gesellschaft unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch erfolgreich weiter. Für diese Position sind sowohl ein gutes kaufmännisches als auch technisches Verständnis mit hoher Sozialkompetenz erforderlich. Sie verfügen über ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit bautechnischem und/oder betriebswirtschaftlichem Schwerpunkt oder können eine äquivalente Ausbildung aufweisen. Mehrjährige einschlägige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, idealerweise in der kommunalen Wohnungswirtschaft, wären wünschenswert.

In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und ausgeprägter Dienstleistungsorientierung und zeichnen sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise sowie einen kooperativen und motivierenden Führungsstil aus, verbunden mit der Fähigkeit, betriebswirtschaftliche Interessen mit sozialen Belangen zu verbinden. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und sind geprägt von großem Verantwortungsbewusstsein, hoher Leistungsbereitschaft und Gestaltungswillen. Sie sollten bereit sein, Ihren Lebensmittelpunkt in den Landkreis Uelzen zu verlegen.

Wir bieten Ihnen eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung sowie ein kompetentes und hoch motiviertes Mitarbeiterteam. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen auf dem Postweg unter Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **30.11.2015** an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates, **Herrn Claus-Dieter Reese** – **persönlich, Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH, Veerßer Str. 66, 29525 Uelzen, www.gwk-uelzen.de.**

Wir sichern Ihnen höchste Vertraulichkeit, große Sorgfalt und die Beachtung von Sperrvermerken zu. Für Vorab-Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Richten Sie die Anfragen bitte an Frau Bohlus unter s.bohlus@gwk-uelzen.de bzw. **Tel.: 0581/9044-20.**

Wir sind eine mittelgroße Wohnungsgenossenschaft, die auf eine lange Tradition zurückblickt und heute einen Bestand von über 2.200 Wohneinheiten bewirtschaftet. Als mitgliederorientiertes und innovatives Unternehmen haben wir neben einem sozialen Anspruch auch eine deutlich nachhaltige und ökologische Orientierung. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerische Persönlichkeit mit Hands-on-Mentalität und ausgewiesenem Sachverstand als

Vorstandsmitglied für den technischen Bereich

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen verantworten Sie die Weiterentwicklung des Unternehmens sowie dessen Positionierung am Markt. Dies umfasst die Konzeption und Umsetzung von Projekten, insbesondere im Bestand, aber auch bei Neubauten. Dabei sind ökonomische und ökologische Gesichtspunkte sowie städtebauliche und gestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Zusammen mit Ihrem Kollegen engagieren Sie sich zudem als akzeptierte Ansprechpartner für Mitglieder, Gremien, Politik und Wirtschaft.

Um diese verantwortungsvolle und vielseitige Tätigkeit erfolgreich auszugestalten, haben Sie ein Studium (idealerweise der Architektur oder des Bauingenieurwesens) erfolgreich abgeschlossen oder können eine entsprechende Ausbildung mit Zusatzqualifikation vorweisen. Darauf aufbauend konnten Sie möglichst Berufs- und erste Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft sammeln und dabei umfangreiche Kenntnisse im Bestandsmanagement, der Instandhaltung, Modernisierung sowie in der Projektleitung von Neubauvorhaben erlangen. Im beruflichen Alltag zeigt sich Ihr souveräner, lösungs- und dienstleistungsorientierter Umgang mit Mitgliedern, Behörden sowie Geschäftspartnern und sonstigen Akteuren. Darüber hinaus denken und handeln Sie unternehmerisch und können sich mit dem Genossenschaftsgedanken identifizieren. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein, hohes Engagement, Verhandlungsgeschick sowie Ihren ausgeprägten Teamgeist aus.

Wenn Sie sich von dieser Aufgabe in einem spannenden Umfeld angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.070/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Dominic Sarry (Tel.: 0221/20506-170; dominic.sarry@ifp-online.de) und Herr Thomas Miks (Tel.: 0221/20506-161) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion wird Ihnen selbstverständlich zugesichert.

Gestaltungsaufgabe in der kommunalen Wohnungswirtschaft



» Bereichsleiter (m|w) Bestandsmanagement (Vertrieb) Mitglied der Geschäftsleitung

Als Tochterunternehmen der Stadt Erfurt ist die KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit knapp 13.500 Mieteinheiten im Eigenbestand ein wirtschaftlich erfolgreicher und anerkannter Marktteilnehmer im Wohnungs- und Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Thüringens. Mehr als 100 sehr gut qualifizierte Mitarbeiter sind bei der KoWo für die Betreuung von sanierten oder teilsanierten, mehrheitlich hochgeschossigen Immobilien verantwortlich. Die geschäftspolitische Ausrichtung der KoWo ist es, ihr Immobilienportfolio mit sozialen Angeboten an die Kunden zu verknüpfen, auf diese Weise qualitativ ansprechende Wohnangebote in einem stabilen sozialen Umfeld anzubieten und mit diesem Konzept anspruchsvolle wirtschaftliche Ziele zu erfüllen.

Im Zuge einer geregelten Nachfolge sucht unser Mandant einen **Bereichsleiter (m/w) Bestandsmanagement (Vertrieb), Mitglied der Geschäftsleitung.**

In dieser Funktion sind Sie für die strategische und operative Führung Ihres Bereiches mit ca. 66, im direkten Kundenkontakt stehenden Mitarbeitern (Kundenbetreuung mit den entsprechenden Mieterzentren) und die Fachgebiete Soziales und Kommunikation verantwortlich. Mit diesen stellen Sie die wirkungsvolle Vermarktung des Gesamtbestandes und die wirtschaftliche Vermietung desselben sicher. Dazu erarbeiten Sie Standort- und Strategiekonzepte mit dem Ziel, eine bestmögliche Vermietung sicherzustellen und die

Bindung der Kunden an das Unternehmen weiterzuentwickeln. Sie identifizieren kontinuierlich Kostensenkungspotenziale, erhöhen durch entsprechende Maßnahmen die Wirtschaftlichkeit Ihres Bereiches und haben Ergebnisverantwortung. Ihren Arbeitgeber repräsentieren Sie in der allgemeinen Öffentlichkeit und auf Fachtagungen. Großen Wert legt unser Mandant ferner auf Ihre Kundenorientierung, die Sie durch regelmäßige Besuche in den Beständen und der Mieterzentren, aber auch durch die Teilnahme an Mieterfesten und anderen Kundenveranstaltungen sichtbar vorleben. Sie berichten an den Alleingeschäftsführer; als Mitglied der Geschäftsleitung ist es für Sie selbstverständlich, Ihren Lebensmittelpunkt in die Nähe Ihres Dienstortes Erfurt zu verlegen.

Wir suchen das Gespräch mit Damen und Herren, die nach einem betriebswirtschaftlichen oder technischen Studium oder einer entsprechenden Fachausbildung bereits mehrjährige vertriebliche bzw. marktorientierte Erfahrungen in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft sammeln konnten. Darüber hinaus haben Sie in Ihrer beruflichen Vergangenheit bereits Führungserfahrungen sammeln können, die Sie befähigen, ein sehr gut qualifiziertes Team systematisch weiterzuentwickeln und zu fördern. Wichtig sind uns ferner Ihre Erfahrungen in der Konzeption und Umsetzung von Projekten.

Persönlich zeigen Sie sich als offene Persönlichkeit, die die unternehmerischen und sozialen Ziele unseres

Mandanten verinnerlicht und sich für diese mit hoher persönlicher Präsenz vorbildlich einsetzt. Sie denken und handeln unternehmerisch, sind kosten- und effizienzorientiert und wirken als Vertriebspersönlichkeit mit einem ausgeprägten Gespür für Marktveränderungen und -chancen an der Entwicklung und Umsetzung neuer Wachstumskonzepte mit. Darüber hinaus kommunizieren Sie auf allen Ebenen verbindlich und klar, gehen aufgeschlossen und authentisch auf Menschen aus den unterschiedlichsten sozialen Kontexten zu und sind eine teamorientierte und den kollegialen Austausch mit Ihren Bereichsleiterkollegen pflegende Persönlichkeit.

Für weitere Informationen nehmen Sie bitte Kontakt mit Frau Dr. Constanze Wachsmann und Madline Kockrow auf, die Ihnen unter Telefon 0351 866 81-20 gern zur Verfügung stehen. Absolute Vertraulichkeit wird Ihnen ausdrücklich zugesichert.

In jedem Fall erwarten wir Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) unter Angabe der **Kennziffer 0820660** per Mail an annette.etzold@kienbaum.de oder per Post an

**Kienbaum Berlin GmbH,
Niederlassung Dresden,
An der Frauenkirche 12,
01067 Dresden.
www.kienbaum.de**

Brasilien, China, Deutschland, Frankreich, Japan, Kroatien, Niederlande, Österreich, Polen, Rumänien, Russland, Schweiz, Singapur, Thailand, Tschechien, Türkei, Ungarn, USA

70 Jahre
Kienbaum[®]



Wohnstätte Krefeld

DIENSTLEISTUNGEN RUND UMS WOHNEN

Die Wohnstätte Krefeld AG ist mit einem Bestand von ca. 8.940 Wohnungen das größte ortsansässige Wohnungsunternehmen. Unsere Haupttätigkeit liegt in der Vermietung und Verwaltung des eigenen über das gesamte Stadtgebiet verteilten Alt- und Neubaubestandes.

Für die kompetente Verstärkung unserer Abteilungsleitung für den Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung suchen wir im Rahmen der altersbedingten Neubesetzung der Stelle **zum nächstmöglichen Zeitpunkt** einen / eine

Technische(n) Abteilungsleiter(in) Hausbewirtschaftung / Bestandsbewirtschaftung

der / die die vielfältigen fachlichen und personellen Aufgaben in diesem Bereich übernimmt.

Ihre Aufgaben ...

- Sie übernehmen, zusammen mit dem kaufm. Leiter der Hausbewirtschaftung, die Leitung von 28 erfahrenen und motivierten Kolleginnen und Kollegen
- Steuerung und Überwachung von komplexen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget (rd. 11 Mio. EUR)
- Sicherstellung einer zeit-, qualitäts- und kostenbewussten Planung und Durchführung sämtlicher Maßnahmen und Aufgaben des Bereichs
- Ermittlung und Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften (z. B. Rauchwarnmelder, Legionellen, EnEV etc.)
- Planung und Aufstellung von Leistungsverzeichnissen für Einheitspreisabkommen
- Planung und Durchführung von Ausschreibungen

Ihre Qualifikationen ...

- abgeschlossenes technisches Hoch- bzw. Fachhochschulstudium oder vergleichbare Fortbildungen
- mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft und in der Personalführung
- Kenntnisse im Bereich des Instandhaltungsmanagements, der Budgetierung größerer Etats sowie der Planung, Bauleitung und Projektsteuerung von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Fundierte Kenntnisse in den einschlägigen Vorschriften und Verordnungen, z. B. Bau- und Vergaberecht, EnEV, TrinkwV, LBO NRW etc.
- kunden-, leistungs- und teamorientiertes sowie wirtschaftliches Handeln und Denken
- Verbindlicher Umgang mit Mietern, Handwerksfirmen und öffentlichen Stellen
- Erfahrungen im Bereich der Aufstellung, Verhandlung und Abschluss von Einheitspreisabkommen

Wir bieten Ihnen eine Festanstellung in einem traditionsreichen und wirtschaftlich gesunden Unternehmen. Einen modernen Arbeitsplatz mit kurzen Entscheidungswegen und eine qualifizierte Einarbeitung in das ausgeschriebene Tätigkeitsumfeld. Eine eigenverantwortliche Tätigkeit und Handlungsspielraum sowie die Möglichkeit der persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung.

Interessierte Damen und Herren werden gebeten, ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen, unter Angabe ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins, bis zum **30.11.2015** an den Geschäftsbereichsleiter Herrn Schwarz zu senden.

Königstr. 192 · 47798 Krefeld · Tel. 0 21 51/63 27-0 · www.wohnstaette-krefeld.de





Die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen wurde im Jahr 1903 gegründet und bewirtschaftet rund 4.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Geschäftspolitik wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderauftrag für die rund 6.000 Mitglieder zu erfüllen sowie die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens auszubauen und zu sichern. Auf der Basis einer gesicherten Finanzlage wird der Schwerpunkt neben einer moderaten Neubautätigkeit insbesondere im Bereich der intensiven Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeit liegen. Zur Fortsetzung der sehr erfolgreichen Geschäftsentwicklung suchen wir eine erfahrene Führungskraft als

Technisches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze. In Ihren Zuständigkeitsbereich fallen die Entwicklung, Planung und Ausführung sowie das Controlling von Neubau- und Modernisierungs-, aber auch Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, wobei Sie von einem kompetenten Team wirkungsvoll unterstützt werden. Mit Ihrem Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat arbeiten Sie kooperativ zusammen und engagieren sich für eine langfristige Bindung der Mitglieder.

Um an die erfolgreiche Arbeit Ihres Vorgängers anknüpfen zu können, haben Sie ein Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens erfolgreich abgeschlossen. Als Führungskraft konnten Sie bereits mehrjährige Erfahrung in der Instandhaltung, Modernisierung und dem Neubau von Wohnbeständen sammeln und fundierte Kenntnisse der entsprechenden Rechtsvorschriften (BauGB, BauO NRW, HOAI, VOB etc.) erwerben. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch ausgeprägte Motivations- und Kommunikationsfähigkeit sowie Durchsetzungsvermögen und Entscheidungskompetenz aus. Sie verfügen über Teamgeist, großes Geschick im Umgang mit Mitarbeitern, Mietern und Mitgliedern sowie ein hohes Maß an Sozialkompetenz. Eine hohe Identifikation mit den genossenschaftlichen Grundsätzen rundet Ihr Profil ab.

Wenn Sie sich von dieser Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte an

Wohnbau eG
Wohnungsbaugenossenschaft Essen
 Personalabteilung
 Rankestr. 15
 45144 Essen

Für telefonische Informationen stehen wir Ihnen gerne unter **0201/76 01 204** zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.

Essen, im Oktober 2015

MIETRECHT

GVG § 23 Nr 2a

Wohnraummiete? Zuständigkeit des Gerichts?

Der Vortrag des Beklagten kann nur dann zu einer Zuständigkeit für Wohnungsmietsachen führen, wenn der Kläger dem nicht näher entgegentritt.

OLG Köln, Urteil vom 12.6.2015, 1 U 16/14

Bedeutung für die Praxis

Die Klägerin hatte behauptet, ein Mietvertrag mit der Beklagten sei nicht geschlossen worden. Sie hatte die Echtheit der seitens der Beklagten vorgelegten Schriftstücke bestritten, nach welchen diese berechnete Mieterin sein soll. Die Beklagte hat die Zuständigkeit des Landgerichts gerügt. Das Amtsgericht sei gemäß § 23 Nr. 2a GVG zuständig, weil es sich um ein Wohnraummietverhältnis handele.

Noch zutreffend hatte das Landgericht erkannt, dass für die Beurteilung der Zuständigkeit nach der vorgenannten Bestimmung stets der Sachvortrag des Klägers maßgeblich ist, da nur er den Streitgegenstand bestimmt. Nach dem Vortrag der Klägerin soll zwischen den Parteien gerade kein Wohnungsmietvertrag bestehen. Sie bestreitet die Echtheit der nach Auffassung der Beklagten das Gegenteil belegenden Nachtragsvereinbarung. Nach der Gegenauffassung soll es sich allerdings auch dann um eine Wohnraummietstreitigkeit handeln, wenn sich die beklagte Partei gegenüber dem geltend gemachten, nicht auf wohnraummietrechtliche Rechtsgrundlagen gestützten Anspruch in schlüssiger Weise mit Gegenrechten aus einem wohnraummietrechtlichen Vertragsverhältnis verteidigt. Dieser Ansicht vermag der Senat sich nicht anzuschließen. Zwar ist der Hinweis zutreffend, dass im genannten Fall das behauptete wohnraummietrechtliche Vertragsverhältnis ebenfalls geprüft werden muss. Allerdings würde eine derart weite Auslegung der Zuständigkeitsbestimmung dazu führen, dass die beklagte Partei dem Kläger durch die bewusst wahrheitswidrige Behauptung eines Gegenrechts aus einem Wohnungsmietvertrag einen Gerichtsstand aufzwingen könnte. Überdies bedarf die beklagte Partei in diesem Zusammenhang auch keines weiteren Schutzes. Erweist sich ihr Vorbringen nämlich als wahr, ist die Klage als unzulässig abzuweisen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 313, 536

Gewerberaummietrecht; Verwendungsrisiko des Mieters für die Mietsache

Die Feststellung eines Mangels i. S. v. § 536 Abs. 1 BGB setzt eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit bzw. eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache voraus, wohingegen Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, nicht als Mängel zu qualifizieren sind.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 5.6.2015, I - 24 U 159/13

INHALT

MIETRECHT

- 93 GVG § 23 Nr 2a
Wohnraummiete? Zuständigkeit des Gerichts?
- 93 BGB §§ 313, 536
Gewerberaummietrecht; Verwendungsrisiko des Mieters für die Mietsache
- 94 BGB §§ 536, 812
Erstattung der Mieten; Bereicherungsanspruch des Gewerberaummieters
- 94 BGB §§ 362, 543, 553
Untervermietung ohne Erlaubnis kein Grund für eine außerordentliche Kündigung

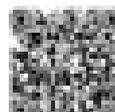


WEG-RECHT

- 95 WEG § 15 Abs. 3, BGB §§ 199 Abs. 1, 199 Abs. 5, 242
Unverjährbarkeit des Unterlassungsanspruchs bei fortdauernder zweckwidriger Nutzung
- 95 WEG §§ 43 Nr. 4, 46
Anfechtungsklage gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“
- 95 WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4
Mehrhausanlage: buchungstechnisch getrennte Rücklagen



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

Bedeutung für die Praxis

Unter einem Mangel i. S. v. § 536 Abs. 1 BGB ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des Zustands der Mietsache von dem vertraglich geschuldeten zu verstehen, wobei sowohl tatsächliche Umstände als auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf die Mietsache als Fehler in Betracht kommen. Äußere Einflüsse oder Umstände – etwa die Behinderung des Zugangs zu einem gemieteten Geschäftslokal – können einen Fehler des Mietobjekts begründen. Erforderlich ist allerdings, um Ausuferungen des Fehlerbegriffs zu vermeiden, stets eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit bzw. eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, sind nicht als Mängel zu qualifizieren. Das Nichtbetreiben des Veranstaltungsbetriebes anderer Mieter wirkt sich nicht unmittelbar auf die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts aus, sondern allenfalls auf den mit dem darin betriebenen Gewerbe erzielbaren Gewinn. Das allgemeine unternehmerische Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko liegt grundsätzlich beim Mieter. Die Rechtsprechung, wonach der Vermieter den Mieter vor solchen Gefahrenquellen zu schützen hat, die zu seinem Herrschaftsbereich gehören, betrifft nur Gefahren, die sich während der Mietzeit auf die Mieträume auswirken. Dasselbe gilt für die allgemeine vertragliche Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vor Störungen des vertragsgemäßen Gebrauchs durch andere Mitmieter zu schützen; ein Mangel liegt dann erst vor, wenn bei einem Mieter eine konkrete tatsächliche Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache eintritt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 536, 812**Erstattung der Mieten; Bereicherungsanspruch des Gewerberaummieters**

Mietmängel können ohne Verstoß gegen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme grundsätzlich im Wege des Urkundsbeweises durch die Verwertung des Protokolls über eine Zeugenaussage und die richterliche Inaugenscheinnahme aus einem anderen Verfahren bewiesen werden.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12.6.2015, I- 24 U 119/13

Bedeutung für die Praxis

Im Rahmen von § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB muss der Mieter beweisen, dass er ohne Rechtsgrund geleistet hat. Wenn es keinen konkreten Rechtsgrund gibt, trifft den Vermieter die sekundäre Beweislast. Hier kann sich der Kläger als Vermieter auf den Mietvertrag bzw. die Verurteilung berufen. Die Beklagte macht allerdings zu Recht geltend, dass die Zahlung der Mieten ohne Rechtsgrund erfolgte, weil der vertragliche Anspruch auf Mietzahlung aufgrund von Mängeln ganz entfallen sei. Sie ist auch der ihr obliegenden Beweislast für das Vorliegen von nachträglichen Mängeln nachgekommen. Insoweit kann unterstellt werden, dass die gerügten Mängel in dem vorhandenen Ausmaß erst nach Vertragsschluss entstanden sind. Die vom Landgericht im vorliegenden Verfahren vorgenommene Verwertung der Feststellungen ist nicht zu beanstanden. Sie verstößt nicht gegen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme.

Die Verwertung der Niederschrift einer Zeugenaussage aus einem anderen Verfahren im Wege des Urkundsbeweises ist grundsätzlich zulässig. Nur wenn eine der Parteien von dem Recht Gebrauch macht, die unmittelbare Anhörung der Zeugen im anhängigen Rechtsstreit zu beantragen, ist die Verwertung einer in einem anderen Verfahren protokollierten Aussage im Wege des Urkundenbeweises an Stelle der beantragten Anhörung der Zeugen unzulässig. Dem Kläger waren diese Mängel auch angezeigt worden. Soweit er geltend macht, ihm angezeigte Mängel seien sämtlich beseitigt worden, trägt er als Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für den Erfolg der behaupteten Mängelbeseitigungsmaßnahmen. Der Kläger legt jedoch schon nicht substantiiert dar, dass die Undichtigkeiten beseitigt worden seien. Die vorgelegte Rechnung der Fa. K. nebst Beweisantritt durch den Zeugen K. belegt die Vornahme von Abdichtungsarbeiten, aber nicht deren Erfolg.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 362, 543, 553**Untervermietung ohne Erlaubnis kein Grund für eine außerordentliche Kündigung**

In der Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters liegt grundsätzlich auch dann eine Pflichtverletzung, wenn ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis besteht. Eine solche Pflichtverletzung ist aber regelmäßig kein Grund für eine außerordentliche Kündigung des (Haupt-)Mietverhältnisses.

OLG Dresden, Beschluss vom 30.6.2015, 5 U 375/15

Bedeutung für die Praxis

In der Untervermietung ohne erforderliche Erlaubnis des Vermieters liegt zwar auch dann eine vertragliche Pflichtverletzung, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Die vertragliche Pflichtverletzung reicht aber grundsätzlich nicht aus, um eine außerordentliche und fristlose Kündigung zu begründen. Dabei kann offen bleiben, ob es in solchen Fällen daran fehlt, dass die unbefugte Untervermietung die Interessen des Vermieters in erheblichen Maße verletzt oder sich die Berufung des Vermieters auf das Kündigungsrecht aus § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB als rechtsmissbräuchlich darstellt, weil er zur Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung verpflichtet gewesen wäre. Zugunsten der Klägerin greift zwar vorliegend nicht der nur für die Wohnraummietsache geltende Gestaltungsanspruch aus § 553 BGB ein. § 3 des Mietvertrages enthält aber eine Regelung, wonach die Untervermietung grundsätzlich gestattet ist, wobei sie der Zustimmung des Vermieters bedarf, welcher diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Aufgrund dieser vertraglichen Regelung war im Einzelfall unter Abwägung der Interessen der Vertragsparteien zu beurteilen, ob ein wichtiger Grund für den Beklagten zur Verweigerung der Erlaubnis der Untervermietung vorgelegen hat. Diese Frage hat der erkennende Senat im Ergebnis verneint.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG § 15 Abs. 3, BGB §§ 199 Abs. 1, 199 Abs. 5, 242

Unverjährbarkeit des Unterlassungsanspruchs bei fortdauernder zweckwidriger Nutzung

1. Wird eine Teileigentumseinheit zweckwidrig als Wohnraum genutzt, verjährt der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht, solange diese Nutzung anhält; dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist.
2. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Unterlassung der langjährigen zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit als Wohnraum ist in der Regel jedenfalls dann nicht verwirkt, wenn in jüngerer Zeit eine Neuvermietung zu Wohnzwecken erfolgt ist.

BGH, Urteil vom 8.5.2015, V ZR 178/14

Bedeutung für die Praxis

Eine über einen längeren Zeitraum andauernde zweckwidrige Nutzung (Dauerhandlung) wird im Ergebnis so betrachtet wie eine Vielzahl immer neuer Einzelverstöße. Dann beginnt die Verjährung mit jedem Verstoß neu. Einem Unterlassungsanspruch kann allenfalls bei langer Dauer und Erkennbarkeit der zweckwidrigen Nutzung sowie berechtigtem Vertrauen des Störers in die Duldung seines rechtswidrigen Verhaltens Verwirkung (§ 242 BGB) entgegengesetzt werden.

Bei zweckbestimmungswidriger Nutzung wird z. T. zwischen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch differenziert. Selbst die Verjährung des Beseitigungsanspruchs führt aber nicht dazu, dass die übrigen Eigentümer es auch dulden müssten, dass der Störer den errichteten Zustand verändert.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 43 Nr. 4, 46

Anfechtungsklage gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“

Ist die Anfechtungsklage hinsichtlich eines Entlastungsbeschlusses der Wohnungseigentümersammlung gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ gerichtet, so ist der nicht passivlegitimierte Verband als Beklagter hier Prozesspartei, auch wenn nach Anforderung des Gerichts eine Eigentümerliste kommentarlos vorgelegt wurde.

Eine subjektive Parteiänderung in der Berufungsinstanz ist nur mit Zustimmung der neuen Beklagten zulässig; anderenfalls ist die Berufung zu verwerfen.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 14.4.2015, 2-13 S 164/14

Bedeutung für die Praxis

Endlich mal eine klare Absage an die klägerfreundliche Auslegung unzureichender und falscher Klaganträge.

Nach Ansicht des BGH dagegen (vgl. Urteil vom 12. 12. 2014, V ZR 53/14) gehen verbleibende Unklarheiten nur dann zu Lasten des Klägers, wenn sich das Rechtsschutzziel des Klägers auch durch die gebotene Auslegung unter Einbeziehung der gesamten Klageschrift nicht eindeutig ermitteln lässt.

Bei der Fristwahrung trotz falscher Beklagtenbezeichnung ist der BGH (vgl. Urteil vom 21.1.2011, V ZR 140/10, ZMR 2011, 483) noch großzügiger. Die in § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG geregelte Klagfrist soll auch durch eine innerhalb dieser Frist - verfehlt - gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erhobene Klage gewahrt sein, sofern der Übergang zu einer Klage gegen die - allein zu verklagenden - übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft vor Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4

Mehrhausanlage: buchungstechnisch getrennte Rücklagen

Es ist zulässig, für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung buchungstechnisch getrennte Rücklagen zu bilden, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude ist.

BGH, Urteil vom 17.4.2015, V ZR 12/14

Bedeutung für die Praxis

Ein (gemeinschaftsordnungswidriger) Eigentümerbeschluss, der zur Zahlung auf eine einheitliche Instandhaltungsrücklage verpflichten soll, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig, wenn entweder die Gemeinschaftsordnung selbst oder ein aufgrund einer Öffnungsklausel gefasster Beschluss insoweit getrennte Instandhaltungsrücklagen vorsehen.

Bei Mehrhausanlagen entspricht es oft dem Gerechtigkeitsbedürfnis, buchungstechnisch getrennte Rücklagen zu bilden, deren Verwendungs-

zweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude ist. Es muss nur eine entsprechende Basisregelung bestehen.

Selbst dann zählen die nur buchhalterische getrennten Instandhaltungsrücklagen zum Verwaltungsvermögen (§ 10 Abs. 7 Satz 3 WEG) der WEG als Verband.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER NEWSLETTER

Anmeldung für den DW-Newsletter noch einfacher!

Viele DW-Leser haben den kostenfreien wohnungswirtschaftlichen Newsletter, den wir donnerstags um 14:00 Uhr verschicken, bereits abonniert. Wer sich neu für den Newsletter anmelden will, hat es künftig einfacher: Ab sofort müssen Sie nur noch Ihre E-Mail-Adresse angeben und bestätigen, dass Sie mit den AGB einverstanden sind. Sie erhalten dann eine sog. Opt-In-Mail (Einwilligungsmail), in der Sie das kostenfreie Newsletter-Abonnement bestätigen. Dieser zweite Schritt ist aus datenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, um sicherzustellen, dass keine E-Mail-Adressen gegen den Willen der Empfänger hinzugefügt werden können.

Der DW-Newsletter bündelt einmal wöchentlich die wichtigsten Meldungen, die aufgrund ihrer Aktualität nicht bis zum Erscheinen des Hefts warten können, zu allen Rubriken, die Sie auch aus dem Heft kennen. Zusätzlich liefert die Redaktion Eindrücke von Veranstaltungen in der Branche. Mit dem „Urteil der Woche“ können Sie sich außerdem über die Bereiche Mietrecht und WEG-Recht auf dem Laufenden halten, und Sie erhalten die aktuellsten Angebote aus dem umfangreichen Stellenmarkt der DW. Zur Anmeldung geht es mit dem nebenstehenden QR-Code oder auf www.diewohnungswirtschaft.de.



Quelle: Haufe

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)
Chefredakteurin
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-20



Olaf Berger (OB)
Redakteur
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-23



Helene Debertin (HD)
Volontärin
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



Heike Tiedemann
Verkaufsleitung Hamburg
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39



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



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-28

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

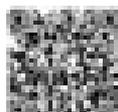
Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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 Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, Telefax: 040 520103-12, 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, 040-520103-39, 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

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015. www.mediacentral.haufe.de

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800 7234249, Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

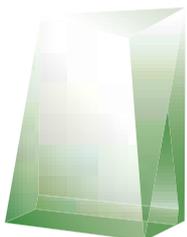
Erscheinungsweise: monatlich
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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



Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016

„Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung -
zukunftsweisende Strategie und Konzepte“



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW | 2016

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



Licht automatisch schalten
Gira Automatikschalter 2



Dimmen auf den Punkt gebracht
Gira Touchdimmer



Bessere Orientierung durch Licht
Gira SCHUKO-Steckdose mit
LED Orientierungsleuchte



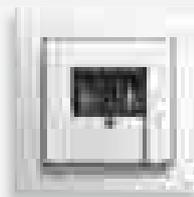
Jalousien automatisch steuern
Gira Elektronische Jalousiesteuerung
easy



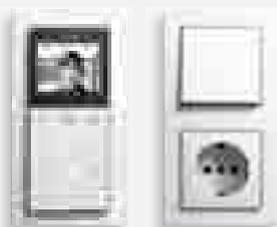
Temperatur für jeden Raum einfach
einstellen
Gira Raumtemperatur-Regler



Stromquelle für alle mobilen Geräte
Gira USB Spannungsversorgung
2-fach



Die Türsprechanlage passend zum
Schalterprogramm
Gira Wohnungsstation Video AP Plus



Sehen, wer vor der Tür steht
Gira Türstation Video mit Farbkamera



Doppelt sicher durch Wärme- und
Streulichtmessung
Gira Rauchwarnmelder Dual Q



Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation

In die Rahmen der Gira Schalterprogramme lassen sich über 300 Funktionen intelligenter Gebäudetechnik für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit integrieren. Von Sensoren und Dimmern über Datenanschlüsse und Spannungsversorgungen bis zur sicheren Zugangskontrolle – Gebäudetechnik von Gira ist die erste Wahl für Bauvorhaben in der Wohnungswirtschaft. Weitere intelligente Produkte und Lösungen finden Sie auf www.gira.de/wohnungswirtschaft.