

DW

**DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT**

11
2012

65. Jahrgang C 3188

INNERSTÄDTISCHE NACHVERDICHTUNG

Neubau, Aufstockung, Umnutzung

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wohnprojekt -
alle unter einem Dach

► 32

ENERGIE + TECHNIK

Aktuelle Entwicklungen
auf dem Fenstermarkt

► 42

MARKT + MANAGEMENT

Social Media -
Chancen nutzen

► 70



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Innerstädtische Nachverdichtung

Was für ein schönes Thema - was für ein schweres Thema! Um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, Grundstücke in guten Lagen besser zu nutzen, aber auch um kommunale Infrastrukturen in Zukunft bezahlbar zu gestalten, schauen wir in dieser Ausgabe der DW auf die innerstädtische Nachverdichtung.

Kompakte Siedlungsstrukturen führen zur Konzentration der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, reduzieren den Energieverbrauch und ermöglichen die Anbindung möglichst vieler Menschen an den ÖPNV. Auch die bessere Ausnutzung von Kindergärten, Schulen, Sportstätten und der wohnortnahen Nahversorgung ist so möglich.

Alles verstanden, alles gut?

Was sich wie allgemein akzeptierter Konsenz anhört, stößt vielerorts aber auf Widerstand und lautstarken Protest - Motto: bitte nicht vor meiner Tür! Dabei gilt es, die bestehenden Qualitäten zu beachten und ein vertretbares Maß an Dichte zu ermöglichen. Wir zeigen anhand von Beispielen, welche baulichen und den Wohnungsmarkt bereichernden Lösungen verschiedene Wohnungsunternehmen umsetzen - ab Seite 8.

Eine Herausforderung bleibt jedoch: die richtige Kommunikation mit den Bewohnern finden, diese in die Projekte einbinden und frühzeitig Lösungen anbieten.

Und wieder eine Info in eigener Sache: Noch in diesem Herbst wird es die DW als blätterbare Version auf Tablet-PC geben! Die Redaktion kommt damit vielfachen Wünschen nach. Die technische Umsetzung ist nun beauftragt. Wir werden im Newsletter den Start bekannt geben. Noch nicht angemeldet? Dann melden Sie sich kostenfrei an unter www.haufe.de/newsletter.

Seit einem Jahr freuen wir uns beim Newsletter über steigende Abonnenntenzahlen, eine durchschnittliche Öffnungsrate von knapp 42 % und eine **Abbestellerquote von 0 %!**

Viel Spaß bei der Lektüre dieser Ausgabe.

Herzlichst

Ihre

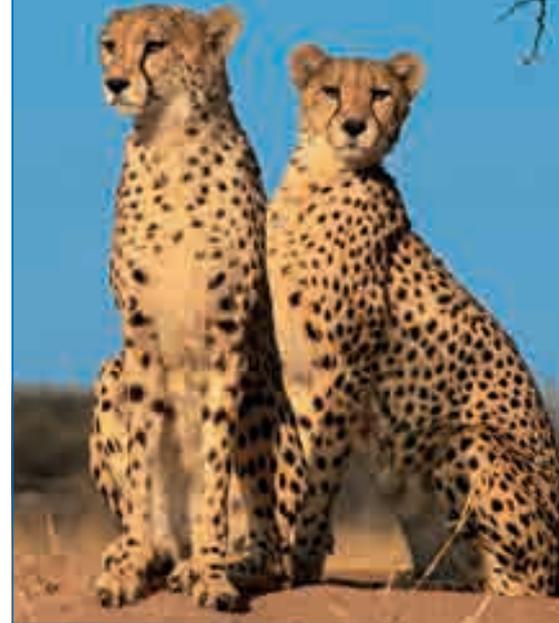
Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



Der wöchentliche Newsletter Wohnungswirtschaft: Haben Sie sich schon kostenfrei angemeldet? Wenn nicht, hier der Link: www.haufe.de/immobilien/newsletter

Unsere Stärke
ist unsere Nähe.



Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

Sprechen Sie uns an:

Matthias Brauner

Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg,
Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen
Tel. 030 220021-4310
Mobil 0151 42621369
matthias.brauner@wlbank.de

Berndt Henke

Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland
Tel. 0211 210942-4330
Mobil 0171 6131720
berndt.henke@wlbank.de

Thomas Herngreen

Bayern, Baden-Württemberg
Tel. 089 4523207-4320
Mobil 0175 4303763
thomas.herngreen@wlbank.de

Jürg Schönherr

Berlin, Hamburg, Schleswig-Holstein
Tel. 030 220021-4300
Mobil 0171 6131771
juerg.schoenherr@wlbank.de

Frank Thureau

Bremen, Niedersachsen, Westfalen
Tel. 0251 4905-4305
Mobil 0171 6156406
frank.thureau@wlbank.de

www.wlbank.de

WL BANK

Premium
Fördermitglied
im GdW

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



Quelle: Huke-Schubert/Berge Architekten

Innerstädtische Nachverdichtung

In Hamburg entstand ein lebendiges Projekt einer Genossenschaft zusammen mit zwei Baugemeinschaften und einem sozialen Träger.



Quelle: Möckler/eG / Bild: Loomlux

Wohnen in der Stadt

Mitten in Berlin entsteht ein neues Viertel mit 450 Wohnungen. Ein Bericht über eine erst 2009 gegründete Genossenschaft.



Quelle: LBG

Gemeinsam statt einsam

18% der über 60-Jährigen würden in einer Senioren-WG wohnen wollen, aber selbstbestimmt. In Stuttgart entsteht nun eine.

THEMA DES MONATS: INNERSTÄDTISCHE NACHVERDICHTUNG

Wohnen in der Stadt ist wieder en vogue. Dass die Innenentwicklung Vorrang haben muss, fordern Experten bereits seit langem. Sinnvoll ist dies schon allein, um städtische Infrastrukturen besser auszulasten und die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Meldungen über „explodierende“ Wohnkosten oder „überhitzte“ Immobilienmärkte machen aber eins deutlich: Die Herausforderung besteht darin, das innenstadtnahe und innerstädtische Wohnen bezahlbar zu gestalten. Die DW zeigt Beispiele intelligenter Aufstockung oder Nachverdichtung, in denen preiswerte sowie neue Wohnformen und -modelle bereitgestellt, ansprechende Architektur-, Städtebau- und Freiflächenkonzepte umgesetzt werden.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Chance nutzen!

Thema des Monats:
Innerstädtische Nachverdichtung

10 Ein Bauprojekt erfüllt Wohnwünsche

Thema des Monats: Innerstädtisches Bauen
– öffentlich gefördert, gesellschaftlich
benötigt



Foto: Anke Müllerlein

ENERGIE UND TECHNIK

► 42



Quelle: Sorbitux

Fenstersysteme

An Fenster werden in puncto Ästhetik, Energieeffizienz und Raumklima verschärfte Anforderungen gestellt. Ein Blick auf die Marktentwicklung.

- 14 **Genossenschaftliches Großprojekt**
Thema des Monats: Ökologisch und sozial – der Möckernkiez in Berlin
- 18 **Appartements mit Aussicht**
Thema des Monats: Sanierung und Aufstockung im Geschosswohnungsbau
- 22 **„Ich will Bauarbeiter werden!“**
Quartiersentwicklung: viele Projekte – eine Strategie

NEUBAU UND SANIERUNG

- 26 **Meldungen**
- 30 **Neue Wohnform für Junge und Junggebliebene in Wien**
Europa-Kolumne
- 32 **Generationenübergreifendes Wohnen**
Innovatives Projekt in Lemgo
- 34 **Gemeinsam statt einsam – und dennoch selbständig**
Senioren-Wohnen
- 36 **Plattenbausanie rung schafft behindertengerechten Wohnraum**
1970er-Jahre-Block mit viel Charme

ENERGIE UND TECHNIK

- 38 **Meldungen**
- 42 **Fenster müssen mehr bringen als nur einen guten U-Wert**
Fenstersysteme
- 46 **Erste Ergebnisse**
Wohnexperiment LichtAktiv Haus
- 50 **Ganzheitliche Lösungen für die Planung nachhaltiger Immobilien**
EcoCommercial-Building-Programm
- 52 **Energieversorgung und Messtechnik**
Interview

MARKT UND MANAGEMENT

► 68



Quelle: EWI eG

Unique Selling Proposition – USP

Alleinstellungsmerkmale sind bei der Kommunikation eine unschätzbare Hilfe – gut, wer sie kennt und richtig zu kommunizieren weiß.

- 54 **Die Musterknaben machen's vor**
Betriebskostenminimierung
- 56 **Energiespar-Check: Wenn Mieter, Unternehmen und Umwelt profitieren**
Energieeffizienz
- 60 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

- 62 **Meldungen**
- 66 **80% nutzen jährlich eine Weiterbildung**
Strategische Personalentwicklung
- 68 **Starker USP, starke Kommunikation – starke Unternehmen**
Internationales Jahr der Genossenschaften
- 70 **Social Media in der Wohnungswirtschaft**
Mangel an geeigneten Strategien
- 74 **Gemeinsam für besseren Kundenkontakt**
Kundenorientierung
- 77 **Ermäßigter Umsatzsteuersatz beim Legen von Wasserhausanschlüssen**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 78 **Erfolgreiche Restrukturierung**
Wohnungsgenossenschaft Wolfen eG
- 80 **Stellenmarkt**

RECHT

- 85 **Mietrecht, 87 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

- 88 **Impressum**



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter Wohnungswirtschaft an:
www.haufe.de/immobilien/newsletter



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



»Alt und Neu
im städte-
baulichen
Kontext –
Integration
statt Separation!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin, Braunschweig, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Pinneberg



Quelle: DSK

Impressionen aus dem Jahr 2011. Mittlerweile findet die Tagung zum 4. Mal statt.



Weitere Informationen:
www.dsk-fachtagung.de

Fachtagung Bayern

Siedlungsstrukturen im Umbruch

Die Fachtagung der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft DSK findet am **16. Oktober 2012** in Nürnberg zum Thema „Siedlungsstrukturen im Umbruch: Anpassung in Wachstums- und Schrumpfungsbereichen“ statt. Anhand ausgewählter Praxisbeispiele aus Franken und Bayern sollen modellhafte Strategien präsentiert und aktuelle Lösungswege in diesem Themenfeld aufgezeigt werden. Leitfragen sind dabei u. a. folgende: Wie können in den 1950er bis 1970er Jahren entstandene und nun in die Jahre gekommenen Siedlungen wieder neu aufgepeppt werden? Welche Möglichkeiten bestehen, die Wohnqualität zu erhöhen? Wie können altersgerechte Wohnungen sowie ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden? Wie sehen mögliche Verdichtungsstrategien in Wachstumsregionen aus? Wie können in Schrumpfungsbereichen Siedlungen aus der Nachkriegszeit wieder belebt werden?



Quelle: VLW

Gemeinsames Gärtnern soll den Nachbarschaftssinn stärken.

Leipzig

Bewohner entwickeln Nachbarschaftsgarten

In Leipzig haben die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) und der Verein Stadtpflanzler Anfang September gemeinsam mit Anwohnern in einem Pilotprojekt einen Nachbarschaftsgarten gestartet. In der Hofanlage der Gebäude Theresienstraße 39 und 41 in Leipzig-Eutritzsch wurden zwei Hochbeete aufgestellt. In Zusammenarbeit mit den Gartenexperten der Stadtpflanzler entwickelten die Anwohner Konzepte für die künftige Bewirtschaftung. Ziel des Projekts ist es, auch mit kleinen Anbauflächen in der Stadt gesunde Ernährung für die Bevölkerung möglich zu machen. Außerdem fördern das gemeinschaftliche Gärtnern den Nachbarschaftssinn. „Beim gemeinsamen Pflegen und Ernten kommen Nachbarn, die sich sonst nur im Treppenhaus grüßen, ins Gespräch. Man plaudert und lernt sich auf Augenhöhe besser kennen“, so Stefan Kurzawski von den Stadtpflanzern.



Weitere Informationen:
www.vlw-eg.de

HAMBURG

Stadt überträgt 900 Wohnungen im Karolinenviertel

Der Hamburger Senat hat beschlossen, 900 Wohn- und Gewerbeeinheiten im innerstädtischen Karolinenviertel auf das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA zu übertragen. Dies soll das Mietniveau langfristig sichern und sozialverträglich gestalten. Die Veräußerung (rund 40% des Wohnungsbestands im Viertel) ist zum **1. Januar 2014** geplant. Mit dem Auslaufen des Sanierungsverfahrens im Karolinenviertel stand eine Entlassung aus dem Treuhandvermögen des städtischen Sanierungsträgers Steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH an. Die jetzige Lösung verhindere eine Veräußerung an Privatinvestoren, so die Stadt. Die Steg bleibt zudem Verwalterin des Wohnbestandes. Für den Großteil des Bestands bestehen derzeit noch Mietpreisbindungen. Der Senatsbeschluss sieht vor, dass auch nach dem Auslaufen die Mieten für weitere mindestens zehn Jahre vertraglich gesichert werden. Die SAGA verpflichtet sich, nach Auslaufen der jeweiligen Mietpreisbindungen, die Mieten statt der zulässigen 20% nur um maximal 10% in drei Jahren zu erhöhen.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft

HAUFE Newsletter Wohnungswirtschaft

Kostenlos abonnieren!

Melden Sie sich kostenfrei an unter: www.haufe.de/immobilien/newsletter

Unser Netz verbindet.



NETZWERK ERDGAS

Berlin-Brandenburg

EINE INITIATIVE DER
NBB NETZGESELLSCHAFT BERLIN-BRANDENBURG

Werden Sie Teil einer starken Gemeinschaft.

Das NETZWERK ERDGAS ist die Informations- und Beratungsplattform im Internet, die alle Marktpartner im Bereich der gewerblichen Nutzung von Erdgas vereint. Profitieren Sie von echtem Expertenwissen, holen Sie sich wertvolle Kontakte und aktuelle Informationen in einem modernen Branchennetzwerk. Jetzt anmelden: netzwerk-erdgas.de

ERDGAS 

Spitzengespräch Grüne Stadt- und Freiraumplanung

Anlässlich der 20. Internationalen Fachmesse „Urbanes Grün und Freiräume - Planen - Bauen - Pflegen“ erörterten Mitte September Landschaftsgärtner und Landschaftsarchitekten gemeinsam mit Ministerialdirektorin Oda Scheibelhuber, Leiterin der Abteilung „Stadtentwicklung, Raumordnung und Wohnen“ im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Fragen rund um die Zukunft der Stadtentwicklung. Besondere Aufmerksamkeit galt dabei der Finanzierung der Freiraum- und Grünplanung in den Städten. August Forster, Präsident des Bundesverbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V. (BGL), und Andrea Gebhard, Präsidentin des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA), trafen sich mit Ministerialdirektorin Scheibelhuber zum Gedankenaustausch über mögliche Änderungen des Bundesbaugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes.



August Forster und Andrea Gebhard hoben bei ihrem Treffen hervor: „Grün hat enormes Potenzial und kann noch viel stärker zur Verbesserung der Lebensqualität im urbanen Raum beitragen.“

Weitere Informationen:
www.galabau.de

Literaturtip Die schrumpfende Stadt

Mit Hoyerswerda, der ehemaligen Modellstadt der DDR, und ihren riesigen Plattenbaukomplexen beschäftigt sich die Neuveröffentlichung „Hoyerswerda - Eine schrumpfende Stadt“. Die zahlreichen Fotografien von Stefan Boness zeigen es deutlich: Leerstand und Verfall bedrohen mittlerweile ganze Viertel. Eine Entwicklung, die sich mittlerweile in ganz Europa und den USA beobachten lässt. Nach einer kurzen textlichen Einführung zu den radikalen gesellschaftlichen und städtebaulichen Veränderungen, die in der Stadt vollzogen wurden, verzichtet das Werk auf weitere Worte und lässt die Bilder sprechen - und zwar sehr eindrucksvoll.



Hoyerswerda - Die schrumpfende Stadt. Fotografien von Stefan Boness. Hardcover, 96 S. Berlin 2012. Jovis. ISBN 978-3-86859-196-5

Buchbestellung jetzt unter: www.immo-medienwelt.de

Potenziale Zusammenarbeit in Europa

Ende September 2012 fand die Konferenz „Territoriale Zusammenarbeit - Wie geht es weiter?“ in Berlin zum Stand der europäischen Interreg B-Programme statt. Mit diesen Programmen will das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) die Zusammenarbeit europäischer Regionen fördern. Bei der Veranstaltung wurde mit Akteuren aus Ländern, Regionen, Städten, Verbänden, Vereinen und Nichtregierungsorganisationen die Zukunft der Programme diskutiert, die aus dem europäischen Haushalt mitfinanziert werden. Ab 2014 ist eine Neustrukturierung vorgesehen.

Weitere Informationen:
www.bmvbs.de

PARCVIEW

Berliner Grün online

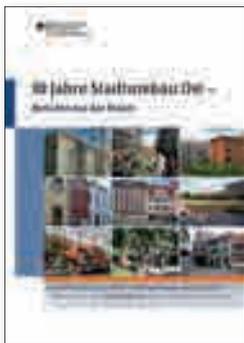
Als erster Baustein der Online-Strategie des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA) steht das Portal www.ParcView.de zum Erleben der Berliner Kulturlandschaften im Internet bereit. Das 360° schwenkbare und mit „Grün“ durchzogene Panorama der Hauptstadt offeriert auf der Startseite einen Blickwinkel auf die Landschaftsarchitektur. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Bezüge in Form Online-Ausstellungen zu verschiedenen Themen. ParcView ist außerdem als mobile WebApp verfügbar.

Weitere Informationen:
www.parcview.de



Parcview.de zeigt die Grünflächen in der Hauptstadt.

Stadtumbau Ost Seit 10 Jahren erfolgreich



Eine Broschüre liefert Berichte aus der Praxis. BMVBS. 10 Jahre Stadtumbau Ost". ISBN: 978-3-934669-11-6. Bestellungen unter: www.immo-medienwelt.de

Vor zehn Jahren begann das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau Ost. Mittlerweile nutzen über 400 Städte und Gemeinden das Angebot, um Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels zu bewältigen. Bund, Länder und Kommunen haben dafür über 2,7 Milliarden Euro für Investitionen zur Verfügung gestellt - davon allein der Bund 1,3 Milliarden Euro. Im Mittelpunkt steht die gezielte Aufwertung von Innenstädten und erhaltenswerten Quartieren sowie die Stabilisierung

städtischer Strukturen durch den Abriss leer stehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen. Mit dem Programm konnte der Wohnungsleerstand erheblich gesenkt werden. Das Bundeskabinett hat dazu den Bund-Länder-Bericht beschlossen. Dieser zeige jedoch, was noch zu tun sei, so Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer: „Auch zukünftig ist ein Rückbau in den Plattenbauquartieren erforderlich. Gleichzeitig ist die weitere Stärkung der baukulturell wertvollen innerstädtischen Altbauquartiere notwendig. Der Stadtumbau Ost ist daher ein wichtiger Baustein der Demografiestrategie der Bundesregierung.“

 Weitere Informationen:
www.bmvbs.de

Termin Die neue Attraktivität der Stadt

Am **17. Oktober 2012** findet in Hannover der 11. Wohnungspolitische Kongress in Niedersachsen statt. Thema der Veranstaltung ist in diesem Jahr „Wohnen, Arbeiten, Leben - die neue Attraktivität der Stadt“. Im Rahmen des Kongresses werden Fachforen zu den Themenblöcken „Älter werden - Selbständig bleiben im vertrauten Wohnumfeld“, „Konzepte für das Wohnen in der Innenstadt“, „Neue Impulse für die Stadtentwicklung“ und „Kommunale Quartierskonzepte“ stattfinden.

 Weitere Informationen:
www.nbank.de

Zukunft Wohnen Symposium mit Preisverleihung

Am **24. Oktober 2012** findet das Symposium Zukunft Wohnen in Berlin statt. Ein Vortrag zum Thema „Transformation des Wohnens“ sowie ein Podiumsgespräch zu der Leitfrage „Wie entwickelt sich das Wohnen jetzt und in Zukunft?“ sind Teil des Programms. Im Rahmen der Veranstaltung wird zudem der Architekturpreis Zukunft Wohnen 2012 für qualitätvollen und innovativen Wohnungsbau in sechs Kategorien verliehen. Dieser wurde mittlerweile zum neunten Mal ausgelobt.

 Weitere Informationen:
www.architekturpreis-zukunft-wohnen.de



Wo immer Sie Balkone planen: Wir finden die Lösung. Ob auf zwei Stützen oder frei auskragend, unsere Balkonsysteme sind technisch ausgereift und thermisch optimal entkoppelt.

Und wer neben innovativer Ingenieurskunst auch umfassende Beratung und Services benötigt, bekommt auch das von uns. www.schoeck-balkonsysteme.de

Perfekt aufgestellt!

 **Schöck** | Balkonsysteme



Quelle: GWG München

Der Architekt Hans-Otto Kraus ist technischer Geschäftsführer der GWG in München.

Innerstädtische Nachverdichtung

Chancen nutzen!

Urbanität ist immer mit Dichte verbunden. Die Nähe der Infrastruktur ist dabei genauso selbstverständlich wie die Nähe zum Nachbarn. Einen überzeugten Landbewohner wird man niemals mit den Qualitäten urbaner Strukturen in die Stadt locken können. Aber Menschen, die städtisches Wohnen bevorzugen, kann man durchaus mit besseren Qualitäten für das Wohnen in der Stadt interessieren.

Hans-Otto Kraus

Technischer Geschäftsführer
GWG München

Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind Begriffe, die heute bei fast jeder Gelegenheit auftauchen, ob ernst gemeint oder der „political correctness“ entsprechend verwendet. Im Zusammenhang mit innerstädtischer Entwicklung zur Nachverdichtung sind sie aber selbstverständlicher Bestandteil, quasi systemimmanent.

Unabhängig von der Größe städtischer Gefüge steht dabei die optimale Flächennutzung in Zusammenhang mit vorhandenen Infrastrukturen im Vordergrund. Ver-, Entsorgungs- und Verkehrssysteme, Erschließung, Schulen, Kindergärten etc. sind mehr denn je kritischer Kostenbetrachtung ausgesetzt. Nicht zuletzt wegen der weit verbreiteten Haushalts- und Finanzprobleme vieler Kommunen. Also liegt es nahe, vor weiterer Inanspruchnahme unbebauter, unerschlossener Flächen, die vorhandenen Potenziale städtischer Strukturen zu erkunden und zu nutzen. In einer Stadt wie München, wo - bei weiterem Wachstum - ein immer problematischer werdender Wohnungsmangel herrscht, ist dies ohnehin ein zwingender Ansatz.

Dichte oder Qualität?

Das Fachwort „Nachverdichtung“ löst bei den meisten Betroffenen Unbehagen aus. Man un-

terstellt zunächst - verständlicherweise - nur mehr Dichte, d. h. Enge und daraus folgende Probleme: An guten Beispielen kann man jedoch im Gegenzug nachweisen, dass zunehmende Dichte in urbanen Strukturen nicht automatisch zu einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen führen muss. Wie bei so vielem kommt es darauf an, wie und mit welchem Qualitätsanspruch man etwas macht.

Intensivierung baulicher Nutzung

Die Sanierung bzw. Ertüchtigung vieler alter Quartiere und Gebäude steht nicht nur wegen der energetischen Herausforderungen an. Im Zuge ganzheitlicher Betrachtung und nachhaltiger Bewirtschaftung ist es durchaus angebracht, über intensivere bauliche Nutzungen nachzudenken. Gerade unter dem Aspekt, dass der Boden nicht vermehrbar ist und Mangel an bezahlbaren Wohnungen herrscht.

Viele Quartiere oder Siedlungen können mit behutsamen oder auch mit einschneidenden Nachverdichtungen baulich wie strukturell aufgewertet werden. Wenn neben funktionalen Wohnungen auch gut gestaltete sowie vielseitig nutzbare Freiräume entstehen und attraktive Architektur entweder die bisherige Identität eines Quartiers erhält oder sogar eine neue schafft, können selbst intensiver genutzte Quartiere hohe Akzeptanz verzeichnen. Genügend Beispiele sind im Rahmen des Deutschen Bauherrenpreises der

AG KOOPERATION aufgezeigt und auch prämiert worden.

Ein Beispiel aus der Praxis

Die GWG München praktiziert seit rund zehn Jahren systematische Nachverdichtung in ihren Quartieren. Ein Wohnquartier aus den 1960er Jahren wurde durch Ergänzungsbauten entlang des verkehrsbelasteten Mittleren Rings und durch eine eingeschossige Aufstockung maß- wie wirkungsvoll nachverdichtet. Nicht nur der nunmehr entstandene Schallschutz für die gesamte Siedlung, sondern auch die 63 zusätzlich geschaffenen modernen, barrierefrei erschlossenen Wohnungen bewirken eine noch nicht dagewesene Wohn- und Lebensqualität an dieser Stelle. Die in diesem Zuge durchgeführten Wärmedämmmaßnahmen in Kombination mit der Anbringung von neuen Balkonen komplettieren die Aufwertung. Die Neugestaltung der Außenanlagen - mit Bau einer Tiefgarage - trägt ebenfalls zur positiven Resonanz bei.

Augenmaß bei der Nachverdichtung

Mit diesem Beispiel soll demonstriert werden, dass in der innerstädtischen Nachverdichtung auch eine riesige Chance steckt. Mit städtebaulichem und architektonischem Augenmaß konzipiert und verantwortungs- und qualitätsvoll umgesetzt, kann sie Aufwertung und gleichzeitig Nachhaltigkeit bedeuten. ■



Fotos: Anke Müllerlein

Bauprojekt „Kleine Bergstraße“ – die besondere Verblendfassade gibt die verschiedenen Farbnuancen und unterschiedliche Materialität gut wieder.

Innerstädtisches Bauen – öffentlich gefördert, gesellschaftlich benötigt

Ein Hamburger Bauprojekt erfüllt vielfältige Wohnwünsche

Innerstädtisches Wohnen ist in Familien aus der Mittelschicht zieht es nicht mehr automatisch ins Häuschen im Grünen und ältere Menschen suchen zunehmend wieder die infrastrukturellen Vorzüge innenstadtnaher Wohnstandorte. Im Herzen von Altona-Altstadt hat der Altonaer Spar- und Bauverein nun 55 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet: für ein lebendiges, generationenübergreifendes Wohnen – zusammen mit zwei Baugemeinschaften und einem sozialen Träger.



Holger Kowalski
Mitglied des Vorstands
Altonaer Spar- und Bauverein eG
Hamburg

Selten stieß ein Neubauprojekt der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) auf solch großes öffentliches Interesse. Rund 250 Personen, darunter der Altonaer Bezirksamtsleiter Jürgen Warmke-Rose, trotzten im Februar 2012 der Kälte, um das Richtfest für das Bauprojekt „Kleine Bergstraße“ mitzuerleben. Als im Juli 2012 den ersten Mietern ihre Wohnung übergeben wurde, erhielten sie den Wohnungsschlüssel aus der Hand von Stadtentwicklungssenatorin Jutta Blankau – schließlich haben sich Hamburger Senat sowie Bau- und Wohnungswirtschaft zum Ziel gesetzt, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu errichten, um den Wohnungsbedarf in der prosperierenden Metropole zu decken.

Fördermix für generationenübergreifendes Wohnen

Was ist das Besondere an diesem Bauprojekt? Aus Sicht der Mieter ist es nicht zuletzt die interessante Lage – auf einem ehemaligen Parkplatz an der Kleinen Bergstraße, zwischen Hospitalstraße und Virchowstraße gelegen – im Herzen des Stadtteils Altona-Altstadt. In ca. 500 Metern Entfernung soll in Kürze das erste innerstädtische IKEA-Einrichtungshaus Deutschlands entstehen – mitten in der Fußgängerzone Große Bergstra-

ße. Zur Lagegunst trägt die Nähe zum Altonaer Bahnhof bei und die nahe Elbe stellt einen hohen Erholungswert sicher.

Aus Sicht der Öffentlichkeit und Politik ist es vor allem der Mix, der das Bauprojekt besonders macht: Dank der Aufteilung der 55 öffentlich geförderten Wohnungen ist ein lebendiges, generationsübergreifendes Zusammenwohnen quasi vorprogrammiert. 13 altersgerechte Wohnungen hat die Baugemeinschaft Arche Nora bezogen. Das Wohnprojekt richtet sich an Frauen unterschiedlicher Generationen, die gemeinsam leben und sich unterstützen möchten – jedoch jeweils in ihren eigenen vier Wänden. Platz für Begegnung und gemeinsame Aktivitäten bieten ein Gemeinschaftsraum und eine gemeinsame Dachterrasse mit einem einzigartigen Blick auf den sich dynamisch entwickelnden Stadtteil Altona-Altstadt.

Die Gruppe Neuhaus hat als zweite Baugemeinschaft im Bauprojekt „Kleine Bergstraße“ 17 2- bis 6-Zimmer Wohnungen bezogen: Singles, Paare mit und ohne Kinder sowie Alleinerziehende realisieren ihr Konzept von generationenübergreifendem Wohnen. Neben einem großen Gemeinschaftsraum steht ihnen ebenfalls eine gemeinsame Dachterrasse zur Verfügung.

Wohn-Pflege-Gemeinschaft: mittendrin statt nur versorgt

Als weitere Besonderheit gibt die altoba zum ersten Mal einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung oder anderen kognitiven Einschränkungen ein Zuhause.

Bei dieser besonderen Wohngemeinschaft handelt es sich um ein Kooperationsprojekt mit der Alsterdorf Assistenz West gGmbH. Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft bietet den Bewohnern Sicherheit und Geborgenheit, gleichzeitig aber vielfältige Möglichkeiten für selbstbestimmte Alltagsaktivitäten. Neben zehn Einzelzimmern mit eigenem Duschbad verfügt die Wohngemeinschaft deshalb über einen hohen Anteil an Gemeinschaftsflächen, inklusive einer großzügigen Wohnküche. Ein großer eigener Gartenbereich ist gemäß den Bedürfnissen demenziell Erkrankter gestaltet: Personen mit erhöhtem Bewegungsdrang können sich auf einem Rundweg frei bewegen – auch wenn ihr Orientierungsvermögen eingeschränkt ist. Erhöhte Anpflanzungen bieten auch bei körperlichen Einschränkungen die Möglichkeit, sich an der Gartenpflege zu beteiligen. Das ausführende Architekturbüro achtete zudem darauf, ein möglichst „normales“ und vertrautes Wohnumfeld zu schaffen – auch wenn die gesamte Wohnung barrierefrei konzipiert ist.

Den Mitgliedern der Genossenschaft wurden die verbliebenen 24 Wohnungen angeboten. Sie sind zwischen 57 und 118 m² Wohnfläche groß und haben 2 bis 5 Zimmer. Sämtliche Wohneinheiten sind mit einer Einbauküche (siehe hierzu auch unseren Beitrag in DW 10/2012, S. 24), einem Vollbad und einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet.

Viele Wohnformen, viele Wünsche

Der besondere Wohnformenmix in der „Kleinen Bergstraße“ stellte altoba und Architekturbüro vor die Aufgabe, unterschiedlichste Wohn- ►



Innenhof des altoba-Bauprojekts „Kleine Bergstraße“ mit Blick zu den Häusern der Baugemeinschaften.

vorstellungen zu kombinieren: „Die altoba wollte den Baugemeinschaften bei diesem Bauprojekt Gelegenheit geben, bei den Ausstattungsdetails und zum Teil auch bei der Grundrissgestaltung ihre Vorstellungen einzubringen – und diese Vorstellungen waren aufgrund der verschiedenen Lebenssituationen und Wohnwünsche äußerst unterschiedlich“, erklärt Prof. Beata Huke-Schubert vom Architekturbüro Huke-Schubert Berge. So wurde beispielsweise im Gebäudebereich der Gruppe Neuhaus auf Wunsch der künftigen Bewohner auf Trennwände zwischen den einzelnen Balkonen auf einer Ebene verzichtet. Auch von den Plänen für ein zweites Treppenhaus im Bereich der Gruppe wurde Abstand genommen: Stattdessen wünschten sich die Neuhaus-Bewohner einen Laubengang, der die Wohneinheiten auf einer Ebene verbindet und zur Kommunikation zwischen den Bewohnern anregt.

Städtebauliche Herausforderung und Fördermittelmix

Der gesamte Gebäudekomplex umfasst 5 Häuser, die sich einen gemeinsamen Innenhof teilen. Mit ihren roten Verblendsteinen und den hellen Putzflächen greifen die Fassaden Farben und Materialien der Umgebungsbebauung auf. Das ca. 3.200 m² große Grundstück hatte die altoba im Rahmen der zweiten Wohnungsbauoffensive von der Stadt Hamburg erworben. Zuvor war die Fläche als öffentlicher Parkplatz und Straße genutzt worden. Auch die damit verbundene Straßenentwidmung war nicht ohne Herausforderung. Durch

die Aufteilung des Projekts in Bauabschnitte konnte sichergestellt werden, dass die Zuwegungen für die Anlieger während der gesamten Bauphase frei blieben.

Neben einer Gesamtwohnfläche von 4.400 m² verfügt das Haus über 35 Tiefgaragenstellplätze. Das Bauvorhaben wurde als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 errichtet und durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gefördert. Um verschiedene Wohnformen innerhalb eines Bauvorhabens realisieren zu können, kombinierte

die altoba verschiedene Förderprogramme: Das Programm „Mietwohnungsbau 2010“ wurde für die altoba-Einzelwohnungen genutzt. Die beiden Baugemeinschaften profitierten vom Programm „Baugemeinschaften 2010“. Mit dem Programm „Besondere Wohnformen 2010“ wurde die Wohn-Pflege-Gemeinschaft gefördert. Weitere Mittel entstammten dem Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Baugemeinschaften und Wohn-Pflege-Gemeinschaft sind Mieter der altoba. ■



Ruhige Gärten oder gemeinschaftliche Grünflächen sind beim innerstädtischen Wohnen sehr gefragt. Bei den Freiflächen der Wohn-Pflege-WG wurden die Bedürfnisse und Anforderungen demenziell Erkrankter besonders berücksichtigt.

Von uns können Sie mehr erwarten als nur Energie.

gasag.de



DIE BERLINER ENERGIE

GASAG

Die GASAG – Ihr Partner für Energieeffizienz.

Unser Kerngeschäft ist die Energie. Wir beliefern Ihr Unternehmen zuverlässig mit Erdgas oder Wärme, und das zu fairen Preisen. Aber wir tun noch viel mehr: Wir sind Ihr Partner für ein effizientes und umweltschonendes Energiemanagement. Wir helfen Ihnen dabei, die Energie in Ihrem Unternehmen optimal zu nutzen. Ihre Kosten sinken. Ihre Zufriedenheit steigt.

Sie möchten Ihre Energieversorgung optimieren? Sprechen Sie uns einfach an.

Bernd Ruland – Key-Account-Manager Immobilienwirtschaft

Telefon: 030 7872-1608 · E-Mail: bruland@gasag.de





Quelle: Möckernkiez eG / Bild: Loomilux

Auto- und barrierefrei soll der Möckernkiez werden. Neben Familien haben sich auch viele ältere Frauen von diesem Konzept überzeugen lassen.

THEMA DES MONATS

Ökologisch und sozial: der Möckernkiez

Genossenschaftliches Großprojekt in Berlin

Dass der Wohnungsbau in Berlin angezogen hat, ist nichts Neues. Dieses Projekt aber erregt bundesweit Aufsehen: Mitten in der Stadt wird ein neues Viertel mit 450 Wohnungen entstehen – realisiert von einer erst 2009 gegründeten Genossenschaft. 2013 sollen die Bauarbeiten beginnen. Doch bis es so weit ist, hat die Genossenschaft noch mit großen Herausforderungen zu kämpfen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Manche haben sie wahrscheinlich für leicht größbewahnsinnig gehalten, die engagierten Leute, die 2007 auf einem Straßenfest Flugblätter ver-

teilten und dazu aufriefen, in Berlin-Kreuzberg mal eben so rund 400 Wohnungen im Rahmen eines genossenschaftlichen Projekts zu errichten. Heute aber lacht niemand mehr über die Idee: Das Grundstück hat die Genossenschaft gekauft, der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erarbeitet, und wenn alles glatt geht, werden 2014 die ersten Bewohner das neue Viertel beleben. Doch der Weg dahin war nicht einfach. „Da stießen Welten zusammen“, blickt Aino Simon, Vorstands-

mitglied der 2009 gegründeten Genossenschaft Möckernkiez eG, auf die ersten Gespräche mit der Grundstückseigentümerin Vivico (heute CA Immo Deutschland) zurück. „Die haben ganz offen geäußert, dass sie nicht an uns glauben.“ Dass es trotzdem 2010 zum Abschluss eines Kaufvertrags kam, ist Simon zufolge Dr. Franz Schulz, dem Bürgermeister des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, zu verdanken, der die Genossenschaftsgründer bei den Gesprächen unterstützte. Außerdem bewies

die Genossenschaft, dass es ihr ernst war, indem es ihr gelang, durch Einlagen ihrer Mitglieder innerhalb von nur zwei Monaten den Kaufpreis von acht Millionen Euro für das 30.000 m² große Grundstück zusammenzubringen. Dieses befindet sich in einer zentralen Lage, nämlich an der Yorck- und der Möckernstraße und damit am Rand des neuen Gleisdreieckparks.

Alternative zum Eigentum

Sozial, ökologisch, generationenübergreifend und barrierefrei - das sind die Ziele, welche die Genossenschaft Möckernkiez verfolgt. Ähnliche Absichten haben viele der Baugemeinschaften, die in deutschen Großstädten aktiv sind. Doch während diese Eigentum schaffen, war es für die Initiatoren des Möckernkiezes von Anfang an klar, dass ihr Projekt unter dem Dach einer Genossenschaft Gestalt annehmen sollte. „Wir wollen die Preistreiberei unterbinden und verhindern, dass die Leute nach fünf Jahren ihre Wohnung mit Gewinn wieder verkaufen“, begründet dies Aino Simon. Die Genossenschaft lobt sie als „Form, in der sich viele zusammentun und etwas schaffen können, was der Einzelne nicht kann“.

Allerdings war ursprünglich gar nicht vorgesehen, eine eigene Genossenschaft zu gründen. Vielmehr suchten die Engagierten Anschluss an eine größere Genossenschaft - doch ohne Erfolg. Leise Kritik klingt durch, wenn Simon darauf hinweist, dass manche etablierte Genossenschaft das Risiko scheue, obwohl sie sich in einer finanziell starken Situation befinde.

Die neu gegründete Genossenschaft stieß auf enorme Resonanz und zählt heute rund 1.060 Mitglieder - deutlich mehr als die 450 Wohnungen, die jetzt geplant sind. Ein krasses Missverhältnis? Nein, sagt Vorstandsmitglied Aino Simon: In vielen Fällen handle es sich um Paare, die nur eine Wohnung bräuchten. Dennoch gibt es eine lange Warteliste mit rund 260 Namen. 70% der Mitglieder sind Frauen, darunter viele Alleinstehende über 50 Jahre, die eine kleine Rente erwarten. „Es ist die 68er-Generation, die auf das Alter zugeht, aber im Alter anders wohnen will als ihre Eltern“, sagt Simon.

Diese Mitgliederstruktur hat Auswirkungen auf das Konzept. „Wir legen den Fokus auf kleine, bezahlbare Wohnungen“, sagt Simon. So sind auch Einheiten mit lediglich 35 m² Wohnfläche geplant.

Die größeren, für Familien gedachten Wohnungen sind ebenfalls kompakt konzipiert: Die Vierzimmerwohnungen werden etwa 90 m² aufweisen, die Fünfzimmerwohnungen etwa 110 m².

Viel Eigenkapital erforderlich

Dass der Schwerpunkt auf kleinen Wohnungen liegt, ist auch dem Umstand geschuldet, dass die Wohnungen nicht wirklich günstig sind. Die Genossenschaft beziffert die Baukosten auf 2.300 €/m² - deutlich mehr als die 2.000 €, mit denen sie anfangs rechnete. Die Warmmiete wird deshalb 10 bis 11 €/m² betragen.

Das derzeit größte Problem stellt jedoch die Finanzierung des Vorhabens dar. In den Gesprächen mit Banken zeigte es sich nämlich, dass der vorgesehene Eigenkapitalanteil von 30% nicht ausreicht. Die Genossen müssen jetzt 40% Eigenkapital mitbringen - was bei einer 50-m²-Wohnung nicht weniger als 46.000 € ausmacht. „Das“, räumt Aino Simon ein, „ist für manche Mitglieder zu viel.“ Deshalb arbeitet die Genossenschaft jetzt an Modellen, die es ermöglichen sollen, trotzdem alle Mitglieder mitzunehmen. Denkbar, so Simon, sei es, dass finanziell besser gestellte Genossen höhere ▶



Das StoTherm Classic® Siegel ist unser Gütezeichen und die sichtbare Garantie für die überlegene Qualität unseres Wärmedämm-Verbundsystems.



StoTherm Classic®. Ein Fünf-Sterne-Haus erkennen Sie ab sofort an diesem Zeichen.

StoTherm Classic® zeichnet sich aus durch fünf Sterne für

- ★ höchste Produktqualität,
- ★ extreme Langlebigkeit,
- ★ geprüfte Systemsicherheit,
- ★ faszinierende Gestaltungsvielfalt und
- ★ zukunftsweisende Innovation.

Erfahren Sie mehr über die StoTherm Classic®
Premium-Dämmung unter www.stothermclassic.de

Einlagen zeichneten. Außerdem suche man nach Wegen, das KfW-Programm 134 (Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen) in Anspruch nehmen zu können.

Neben der Finanzierung hat auch die Planung ihre Tücken. Kopfzerbrechen bereitete insbesondere der Zollpackhof, ein lang gestrecktes Gebäude entlang der Yorckstraße, das einst zum Anhalter Güterbahnhof gehörte und laut der ersten Planung in das Projekt integriert werden sollte. Dann aber stellte es sich heraus, dass der Erhalt des Gebäudes Mehrkosten von fünf Millionen Euro verursacht hätte. Die Folge war eine Umplanung, die neun Monate Zeit kostete.

Verantwortlich für das architektonische und städtebauliche Konzept sind fünf Architekturbüros. „Unser Ziel ist Vielfalt in der Einheit“, formuliert es Aino Simon. Neben den Wohnungen umfasst das Projekt auch Gewerbeflächen: Entlang der Yorckstraße sind im Erdgeschoss Läden (darunter ein Bio-Supermarkt) und im ersten Obergeschoss Büros geplant. Hinzu kommen eine Kita sowie ein Hotel mit 80 Betten, das als Integrationsbetrieb für Menschen mit Behinderung dienen soll. Während die Bebauung an der Yorckstraße die historische Baufluchtlinie aufnimmt, ist sie im Inneren des Gebietes als Kammstruktur konzipiert. An-

MÖCKERNKIEZ EG

Gründung: 17. Mai 2009

Mitglieder: 1.060

Vorstand: Claudia Boerger, Ulrich Haneke, Aino Simon

Projekt „Möckernkiez“

WE: 450 Wohnungen, Tiefgarage, Hotel, Kita, Läden und Büros

Investitionsvolumen: 100 Mio. €

Architektur: Baumschlager Eberle, Berlin; Roedig Schop, Berlin; Baufrösche, Berlin; Rolf Disch, Freiburg; Schulte-Frohlinde, Berlin

www.moeckernkiez.de

gestrebt ist eine hohe ökologische Qualität: Das Quartier wird autofrei sein (siehe hierzu auch DW 9/2012, S. 10) und mindestens Passivhausstandard aufweisen.

Grenzen der Partizipation

Bei der Umsetzung der Planung arbeitet die Genossenschaft mit erfahrenen Dienstleistern zusammen, so mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Domus Consult und dem Projektsteuerer Drees & Sommer. Trotz dieser genossenschaftsintern nicht unumstrittenen Professionalisierung habe die Ge-

nossenschaft „das Selbstverständnis, die Mitglieder mitzunehmen“, betont Aino Simon. Einmal monatlich findet eine Vollversammlung statt, zu der in der Regel zwischen 350 und 450 Mitglieder kommen. Die operativen Entscheidungen trifft jedoch der dreiköpfige Vorstand, der von einem aus sieben Genossen bestehenden Aufsichtsrat kontrolliert wird. „Es gibt Mitglieder, denen das zu hierarchisch ist und die die Genossenschaft deshalb verlassen haben“, räumt Simon ein. Dass der Vorstand mit 85% der Stimmen im Amt bestätigt worden sei, zeige aber, dass

die große Mehrheit hinter dem Vorgehen stehe. Sofern nichts mehr dazwischenkommt, sollte das genossenschaftliche Großprojekt jetzt in die Realisierungsphase treten: Nach Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans könnten die Hochbauarbeiten im Sommer 2013 starten, so dass 2014 die ersten Genossenschaftsmitglieder ihre neue Wohnung beziehen könnten. Einfach, das gesteht Aino Simon offen ein, wird die Realisierung des Projekts auch künftig nicht sein: „Es ist ein Kraftakt, der einen unbedingten Willen braucht.“ ■



Die geplante Siedlung mit 450 Wohnungen grenzt direkt an den neuen Park am Gleisdreieck an und liegt mitten im Zentrum Berlins.

Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Wohnungsgesellschaft

Kreissiedlungsgesellschaft

Baugenossenschaft

Wohnbaugenossenschaft

Siedlungsverein

Wohnbauverein

Spar- und Bauverein

Siedlungsgesellschaft

www.q-gmbh.com

Chancen nutzen:

Das Management der Passiva zählt zu den strategischen Erfolgsfaktoren jedes Wohnungsunternehmens. Ein optimiertes Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie nachhaltige Hausbankbeziehungen sind dabei von zentraler Bedeutung. Wir haben die passenden Dienstleistungs- und Kreditprodukte, zahlreiche Referenzen und ein Geschäftsmodell, in dem die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft fest verankert ist.

Interessiert? Ich bin für Sie da:

Jens Zillmann
Leiter Firmenkunden Wohnungswirtschaft
Telefon: 0391 589-1539
jens.zillmann@nordlb.de

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



Quelle: Autor

Rund 50 Jahre alte Bestandsbauten - behutsam modernisiert und intelligent weiterentwickelt.

THEMA DES MONATS

Sanierung und Aufstockung im Geschosswohnungsbau

Appartements mit Aussicht

Energieeffizienz und eine optimale Grundflächenausnutzung sind zentrale Anforderungen an den modernen Wohnungsbau. Dass sich dies auch im Bestand umsetzen lässt, zeigt ein schönes Beispiel aus Hamburg. Highlight ist die Aufstockung eines Gebäudetrakts in Holzbauweise.



Martin Henze
freier Journalist
Embsen/LG

Weg vom Blockrand, hin zur Zeile - so sah moderner Wohnungsbau in den 1950er und 1960er Jahren aus. Damit konnten helle, freundliche

Wohnungen in überschaubaren Nachbarschaftseinheiten geschaffen werden, und statt der Straße hatte man eine Grünfläche im Blick. Die überwiegend dreigeschossige Zeilenbebauung im Eydtkuhnenweg im Hamburger Stadtteil Wandsbek ist ein typisches Beispiel dafür. Allerdings entsprachen die bislang unsanierten Gebäude nicht mehr den heutigen energetischen Standards. Das bedeutete eine erhebliche finanzielle Belastung für die überwiegend nicht besonders

einkommensstarke Bewohnerschaft. Eine energetische Modernisierung war demnach nicht nur aus Gründen der globalen Ressourcenschonung und des Klimaschutzes geboten.

Drei der Zeilenbauten im Eydtkuhnenweg (Hausnummern 14 bis 18) gehören der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS), die sich dem Erhalt günstigen Mietwohnraums und dem wertbeständigen Unterhalt ihrer Immobilien besonders verpflichtet fühlt. 2010 beschloss die Ge-



Oben: Die Materialität der sanierten Fassaden sollte weitestgehend dem ursprünglichen Gebäude entsprechen – zum Vergleich ein unsanierter Trakt rechts im Bild.

Links: Solarkollektoren auf dem Dach haben einen großen Anteil an der Deckung des Warmwasserbedarfs.

nossenschaft im Rahmen einer Großmodernisierung eine umfassende energetische Sanierung der Häuser. So sollte für die Bestandsgebäude durch eine Wärmedämmung der Fassade sowie durch Ausstattung aller Wohnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung und Wärmerückgewinnung sowie nicht zuletzt durch eine überwiegend auf Solarthermie basierende Warmwasserversorgung der Niedrigenergiestandard als „KfW Effizienzhaus 70“ erreicht werden.

Aufstockung

Das neu errichtete Staffelgeschoss im Eydtkuhenweg 16 erfüllt sogar den KfW-55-Standard. Um die vertraute und ortstypische Fassadenoptik

zu wahren, wurde zur Einkleidung des Wärmedämmverbundsystems wieder Rotklinker gewählt, der in der Farbe, der Struktur und dem Format dem Ursprungsmaterial möglichst nahe kommen sollte. Auch sonst wurde bei der gesamten Maßnahme auf allzu moderne Gestaltungselemente bewusst verzichtet. Stattdessen sollte die formale, klare Architektur der 1960er Jahre beibehalten und lediglich durch einige neue Akzente wie die Balkonanlagen oder die Hauseingangsportale ergänzt werden. Auch die Dachform als flaches Pultdach wurde bei der Dachaufstockung wieder aufgenommen. Die Fassaden des zurückgesetzten Staffelgeschosses mit ihrer flächigen Materialität und dem hellen Farbton tragen auch optisch

zu einer gewissen Leichtigkeit des aufgesetzten Baukörpers bei und verhindern ein optisches „Erdrücken“ des Bestandsgebäudes. Die klare Struktur der Fensterteilung in den Bestandsfassaden wurde ebenfalls beibehalten.

Im Mai 2011 begannen die Arbeiten zunächst am mittleren Gebäudetrakt (Eydtkuhenweg 16). Die Entscheidung für die Aufstockung dieses Gebäudes war wegen der hohen Wohnungsnachfrage und in Ermangelung verfügbaren Baugrunds in diesem Quartier bereits 2005 gefällt, jedoch bislang nicht umgesetzt worden. Sie unterstützt außerdem die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung. Die baurechtliche Zulässigkeit war bereits in einer Bauvoranfrage positiv beschieden worden. Für ▶



Verkehrsexperten

Achtung, Max und Chris haben Vorfahrt! Sie sind dort zu Hause, wo sie sich wohl fühlen. Damit sie das auch sicher tun, sorgen wir für eine gepflegte und sichere Umgebung. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen und Pflege von Spielplätzen, Bäumen, Grün- und Freiflächen. **Die Grünflächenmanager.**

HVG
Grünflächenmanagement
www.die-gruenflaechenmanager.de



Rechts: Auch die Abdichtung des Kellers gegen Staunässe zählte zum Sanierungsprogramm.

Links: Das Lüftungsgitter weist auf die kontrollierte Wohnraumbelüftung (mit Wärmerückgewinnung) hin.

Unten: Der letzte Hauszugang wurde mit einem Fahrstuhlurm versehen, um barrierearme Wohnmöglichkeiten zu schaffen.



den Eydtkuhnenweg gilt noch ein alter Baustufenplan - eine typische „Hamburgensie“ aus der Nachkriegszeit, die schnelles Bauen ohne die langwierige Aufstellung eines förmlichen Bebauungsplans ermöglichte und immer noch in vielen Lagen gültig ist. Hier ist eine Ausweisung als Wohngebiet mit offener zweigeschossiger Bauweise getroffen worden, wobei planungsrechtlich Bestandschutz auch für bestehende dreigeschossige Gebäude gegeben ist. Dabei zählt das Staffelgeschoss in der umgesetzten Version nicht als Vollgeschoss.

Zusätzlicher und nachgefragter Wohnraum

Die Aufstockungsmaßnahme war ein ehrgeiziges Projekt, nicht zuletzt was die Statik betraf,

doch die Attraktivität der sieben Penthouse-Appartements (550 m² zusätzliche Wohnfläche) mit dem herrlichen Panorama und großzügigen Dachterrassen rechtfertigten den hohen Aufwand. Darüber hinaus sollten bei der Sanierung des Bestandsgebäudes mit 1.665 m² Wohnfläche zahlreiche Wohnungsgrundrisse komplett entkernt und nachfrageorientiert verändert werden - zum Beispiel durch Zusammenlegung kleiner und deshalb schlecht vermietbarer 1-Zimmer-Wohnungen. Da das jedoch nur in leeren Wohnungen möglich war, wurden den bisherigen Mietern im Rahmen eines behutsamen Umzugsmanagements vergleichbare Alternativwohnungen aus dem Genossenschaftsbestand angeboten.

Wohnungen, für die keine Grundrissänderungen vorgesehen waren, konnten im bewohnten Zustand modernisiert werden, wobei die Mieter in der Regel in der Kernzeit der Innenmodernisierung (ca. 3-4 Wochen) in Pensionen oder Ersatzwohnungen der Genossenschaft untergebracht wurden. Ein Zurückziehen der Letztmieter nach Abschluss der Sanierung war möglich.

Um die mit der Aufstockung verbundenen zusätzlichen Lasten möglichst gering zu halten, kam für das Staffelgeschoss nur die Holzbauweise in Frage. Ein „gewichtiger Posten“ war allerdings die aus Gründen des Schallschutzes vollflächig neu auf den Bestandsbau aufgebrachte massive Beton-

decke. Sie ersetzte die bisherige Holzbalkendecke und dient gleichzeitig als Montagegrund für das Staffelgeschoss. Eine aufwändige Verstärkung des Fundaments unter dem gesamten Gebäudekomplex mit über 100 nachträglich in den Bodengrund eingebrachten Betonsäulen war deshalb unumgänglich.

Warum in Holzbauweise?

Für den optimalen Wärmeschutz der Gebäudehülle bringt die gewählte Holztafelbauweise bereits von Haus aus hervorragende Eigenschaften mit, denn sie erlaubt ein Einbringen der Dämmung in die Konstruktionsebene. Die mit einer Rahmenkonstruktion selbsttragend ausgelegten Holztafeln können unter wettergeschützten Bedingungen mit hoher Präzision industriell vorgefertigt werden, weshalb diese Bauweise beim modernen Fertighausbau mittlerweile Standard ist. Überdies lassen sich auch sämtliche Elektro- und Sanitärinstallationsarbeiten ab Werk in der Wand unterbringen.

Kürzeste Aufbauzeiten vor Ort sind ein weiterer Vorzug der Holzfertigbauweise. Üblicherweise können Holztafelbauten in einem bis maximal zwei Tagen regendicht aufgestellt werden - wochenlanges „Trockenwohnen“ wie bei der Massivbauweise entfällt völlig. Und nicht zuletzt kommt Holz als CO₂-speichernder, regional verfügbarer Baustoff mit geringem Energiebedarf bei der Weiterverarbeitung dem Gebot zum nachhaltigen Bauen sehr entgegen. Um hier einem möglicherweise noch verbreiteten Vorurteil zu begegnen - eines sind hochwertige Holzbauten sicher nicht: billig.

Abgesehen von der Machbarkeit hätte gegenüber der konventionellen Massivbauweise kein nennenswerter Kostenvorteil bestanden.

Was ist und was wird?

Mittlerweile sind die Bauarbeiten im Eydtkuhnenweg 16 abgeschlossen, alle Wohnungen sind

DIE GESCHICHTE

Die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG, kurz BDS

Die BDS hat eine lange Tradition. Am 25. April 1924 wurde die „Erste gemeinnützige Baugenossenschaft innerhalb des Mietervereins Groß-Hamburg e. V. eGmbH“ gegründet. Bereits am 1. Oktober 1924 wurde der erste Spatenstich für die Wohnanlage Dennerstraße, dem heutigen Straßendreieck Dennerstraße/Bendixensweg/Mildestieg, gesetzt.

Im Jahr 1932 erhielt die BDS den Namen „Baugenossenschaft Dennerstraße eGmbH“. Durch die Fusion mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Selbsthilfe im Jahr 1964 erhielt sie so den heutigen Namen: Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS).



Unter anderem mit den völlig neu gestalteten Eingangsbereichen, ...

wieder bezogen, auch die im begehrten Staffelgeschoss. Mit seiner weißen hinterlüfteten Platten-einkleidung hebt es sich vom übrigen Baukörper optisch ab, wirkt dabei aber so selbstverständlich, als hätte es schon immer zum Haus gehört. Ebenso übrigens wie der letzte Hauseingang, an dem jetzt ein Aufzugsturm Zugang zu barrierearm gestalteten Wohnungen gewährt. Auch wenn die gesamte sanierte Zeile nach der Maßnahme optisch wie ein

Neubau wirkt und es im Übrigen energetisch wie von der Ausstattung her auch mit komplett neu gebauten Mietwohnungen problemlos aufnehmen kann, blieb die modernisierungsbedingte Mieterhöhung mit 1,70 €/m² erfreulich niedrig. Von diesem Betrag sind auch noch die rund 0,70 €/m² an künftig eingesparten Energiekosten abzuziehen, sodass die Netto-Mieterhöhung nur rund 1,- € beträgt.



... aber auch mit den vorspringenden, wesentlich größeren Balkonen sollten Akzente gesetzt werden.

Aktuell machen sich Bagger und Handwerkertrupps an der benachbarten Hauszeile (Nr. 18) zu schaffen, und danach ist auch noch die Nummer 14 an der Reihe.

Insgesamt sollen bis zum dritten Quartal 2013 74 Bestandswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 5.532 m² energetisch optimiert sein. Die Aufstockungsmaßnahme bleibt allerdings ein Privileg der Zeile mit Hausnummer 16. ■



Wettbewerber schlägt man anders ...

immotion® – die Software für die komplette Wohnungswirtschaft:

- führende Technologie
- einfache Bedienung
- ausgereifte Branchentiefe
- effiziente Prozesse
- flexibles Reporting
- individuelle Anpassbarkeit

Überzeugen Sie sich selbst und lernen Sie immotion® kennen. Mehr Infos auf www.gap-group.de oder per Telefon unter **0421-49134422**.



Einfach anders. Einfach besser.

Quartiersentwicklung: viele Projekte - eine Strategie

Und los geht's - „Ich will Bauarbeiter werden!“

Im Rahmen der sozialen Stadt(teil)entwicklung wird vielerorts versucht, mittels kleiner Projekte, die Bevölkerung zu aktivieren, das Image benachteiligter oder stigmatisierter Kieze zu verbessern und diese zu stabilisieren. Derartige Projekte benötigen jedoch Kümmerer und eine lange Zeit, bis sich selbst tragende Strukturen entwickeln. Reduzierte Städtebauförder- und begrenzte kommunale Finanzmittel sind hierbei jedoch nicht hilfreich, sodass sich vielerorts auch Wohnungsunternehmen stark engagieren. Eine Mitmach-Baustelle für Kinder zeigt exemplarisch, welche Bedeutung auch kleine, symbolische Projekte haben.



Karin Krentz
Freie Journalistin
Berlin

An einem sonnigen Augusttag wurden im Falkenhagener Feld in Berlin-Spandau Kinderträume wahr - nicht nur aussehen wie ein richtiger Bauarbeiter, sondern dazu auch noch Bagger fahren und ein Haus bauen! 150 Mädchen und Jungen feierten auf Einladung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag den „Tag der kleinen Baumeister“. Bereits zum dritten Mal in Folge initiierte das Wohnungsunternehmen diese Ferienaktion für Vier- bis Achtjährige, die nicht die Möglichkeit hatten, mit ihren Eltern zu verreisen.

Mitmach-Baustelle

In acht Gewerken konnten die Kleinen wie die Großen mauern, tischlern, malern oder einen Bagger fahren. Organisiert wurde dies gemeinsam mit Berliner Handwerksunternehmen mit ihren Meistern, Gesellen und Azubis - selbstredend auch für diese ein großer Spaß, denn auch die Lehrlinge waren ein wenig stolz, konnten sie doch ihre frisch erworbenen Kenntnisse an die Kleinen weitergeben. Ausgestattet mit gelbem Mini-Bauhelm und richtigen Arbeitshandschuhen probierten sich die Kids auch im Gartenbau oder beim Fliesenlegen, Dachdecken oder Sanitäranlagen installieren.

Das Highlight dieser Kinder-Mitmach-Baustelle war natürlich der kleine orangefarbene Bagger, den jeder der lütten Baumeister unter Anleitung



„Was die Jungs können, können wir schon lange“: Zwei kleine Baumeisterinnen hatten richtig viel Spaß auf der Gewobag-Mitmach-Baustelle.

selbst einmal steuern durfte. Das Gerät entfachte bei den Kindern regelrechte Begeisterungstürme. „Letzte Woche wollte ich noch Busfahrer werden, aber jetzt möchte ich Bauarbeiter werden. Das Mauern hat mir am meisten Spaß gemacht!“, so ein Sechsjähriger. Am Ende des aufregenden Tages wurden die fleißigen Lehrlinge mit einer Urkunde belohnt: dem „Kleinen Baumeister-Brief“. Dazu gab es ein Erinnerungs-T-Shirt sowie einen Anstecker, um Familie und Freunden von dem erlebnisreichen Tag berichten zu können. Und wie es sich für einen solchen Tag gehört, waren auch „Prominenz“ anwesend: Zur offiziellen Baustelleneübergabe an die Kinder sprachen Berlins Stadt-

entwicklungssenator Michael Müller, die Bezirksstadträte Carsten-Michael Röding und Gerhard Hanke sowie Gewobag-Vorstand Hendrik Jellema. Bevor die prominenten Besucher eine Tour über die Baustelle machten, deckten sie gemeinsam mit den Kindern einen Dachstuhl im Kleinformat - natürlich mit echten Ziegeln.

Aktionen zur Aktivierung

Für Vorstand Jellema ist es - nach den Bezirken Schöneberg und Kreuzberg in den vergangenen zwei Jahren - bereits der dritte „Tag der kleinen Baumeister“: „Der Standort wechselt jährlich, aber die Faszination bei Mädchen und Jungen ist überall gleich. Die Aktion macht Spaß und bringt Kinder zum Lachen. Auch hier im Spandauer Falkenhagener Feld, wo wir rund 2.000 Wohnungen bewirtschaften.“

„Das Interesse der Kitas, Eltern und natürlich der Kinder war auch dieses Jahr wieder enorm“, so Jellema. Das Erfolgsgeheimnis liegt für ihn in den unterschiedlichen Gewerken mit ihren Betreuern - alles Meister, Gesellen oder Auszubildende. „Man merkt den Mitarbeitern an, dass sie Spaß an ihrem Handwerksberuf haben und daran, diesen spielerisch den Kindern zu vermitteln.“ Für den großen Einsatz und die Geduld, 150 Kinder für die Arbeit als Handwerker zu begeistern, verdienen sie großen Respekt.

Dieser Tag der kleinen Baumeister ist für die Gewobag ein Bestandteil einer Strategie von unterschiedlichen Aktivitäten zur sozialen Quartiersentwicklung. „Wir konzentrieren uns hier auf die Entwicklung von stabilen Nachbarschaften in unseren Quartieren. Dabei legen wir einen speziellen Fokus auf die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen“, erklärt Jellema. Das zahle sich ►

Web 2.0 - Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Schirmherr:

Der Präsident des GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt diesen Wettbewerb, der von der Aareon AG präsentiert wird, bereits zum 10. Mal aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., übernommen. Die technische Betreuung liegt, wie in den Vorjahren, beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon würdigen mit dem Preis herausragende Konzepte und Projekte, in denen es Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Hilfe des Internets gelungen ist, Verbesserungen für ihr Unternehmen zu erreichen.

Gelungene Konzepte und Projekte sollten dabei auf die Verbesserung von

- **Instandhaltungsprozessen,**
- **Kundenbeziehungsmanagement (Customer Relationship Management, CRM) oder auch**
- **verbesserte Kommunikation mit den Anspruchsgruppen des Wohnungs- und Immobilienunternehmens**

gerichtet sein.

Aber auch andere Nutzungskonzepte für das Internet sind als Einreichung herzlich willkommen. Die Beiträge sollen erfolgreiche, realisierte, innovative und zukunftsfähige Unternehmenskonzepte und -projekte darstellen.

Teilnahmeunterlagen

Die Teilnahmeunterlagen finden Sie im Internet unter:

www.aareon.com/web und www.diewohnungswirtschaft.de

Der Wettbewerb richtet sich an alle Wohnungs- und Immobilienunternehmen unabhängig von Rechtsform, Unternehmenszweck und Verbandszugehörigkeit. Die Teilnahme ist ebenfalls unabhängig von der im Unternehmen genutzten Software.



Quelle: Aareon/Foto: Jens Braune del Angele/Frankfurt a. M.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Web 2.0

Digitalisierung in der
Wohnungswirtschaft

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

präsentiert von
Aareon

Preise

Die Jury vergibt insgesamt drei Preise. Die Preisträger erhalten zur Preisverleihung einen professionellen Filmbeitrag.

Juryvorsitz und wissenschaftliche Betreuung

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Vorsitzender des Fachausschusses „Betriebswirtschaft“ des GdW

Technische Betreuung

Siegfried Rehberg

Tel.: 030 89781-151

E-Mail: siegfried.rehberg@bbu.de

Zeitplan

Einsendeschluss der Wettbewerbsbeiträge ist am **7. April 2013, 9 Uhr**.

Die Preisverleihung findet im Rahmen des **Aareon Kongresses** am **28. Mai 2013** in Garmisch-Partenkirchen statt. Die Preisträger werden nach der Preisverleihung veröffentlicht.

Einreichung der Beiträge

Die Arbeiten sollen auf den im Internet verfügbaren digitalen PowerPoint-Vorlagen eingereicht werden, per Post an:
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Bereich Technik, Herrn Siegfried Rehberg
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

...oder auch per E-Mail an:
siegfried.rehberg@bbu.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

für das Unternehmen aus, so z. B. durch weniger Vandalismus in den Wohngebieten oder einem deutlich messbaren Image-Gewinn.

Soziale Quartiersentwicklung in der Großsiedlung

Auch der Standort für den „Kleinen Baumeister“, das Falkenhagener Feld, wurde nicht per Zufall ausgewählt, sondern ist Bestandteil der Unternehmensbemühungen, stabile Nachbarschaften mit einem hohen Gewinn für alle zu bilden. Hier leben in einer Neubausiedlung der 1970er Jahre vorwiegend Familien mit migrantischem Hintergrund. Als Eigentümerin der 2.000 Wohnungen sieht es die Gewobag hier als ihre ureigene Aufgabe, dafür zu sorgen, dass diese Familien ihr Umfeld annehmen und deren Akzeptanz untereinander mit dem Ziel eines konfliktfreien Miteinanders zu fördern.

Einen wesentlichen Erfolgsfaktor für eine positive Zukunft im Falkenhagener Feld sieht das Wohnungsunternehmen in der Vernetzung der verschiedenen örtlichen Akteure. So wurde ihr Projekt „Zukunft Falkenhagener Feld“ für die Förderung von Gesundheit und generationsübergreifendem Zusammenleben im Wettbewerb „Familien-Freunde 09“ mit einem Sonderpreis (für den aus einer Mieteridee entstandenen generationenübergreifenden Spielplatz) ausgezeichnet. Der Wettbewerb wird jährlich von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) ausgelobt.

BOXPROJEKT AUS DEM QUARTIER FÜR DAS QUARTIER

In einem sehr schwierigen Umfeld, im Schöneberger Norden, wurde mit Unterstützung der Gewobag ein spektakuläres Projekt initiiert – „Wir aktiv. Boxsport&mehr“. Es ist heute weit über die Kiezgrenzen bekannt. Bemerkenswert: Ausgelöst wurde es durch dort wohnende türkische Eltern, nicht durch staatliche Stellen oder dergleichen Vorgaben. Gemeinsam wollten alle Beteiligten für Kinder und Jugendliche im Quartier ein sinnvolles und gleichzeitig attraktives Freizeitangebot entwickeln. Aus dem ursprünglich vorrangig sozial motivierten Kiezprojekt ist mittlerweile ein erfolgreicher Boxverein mit ehrgeizigen Zielen geworden. Die große Nachfrage bestätigt, dass für den Kiez die richtige Projektidee gefunden wurde: Allein 200-300 Aktive und Jugendliche nehmen das Sportangebot regelmäßig wahr. Inzwischen verbuchen die Nachwuchssportler Erfolge bei Boxturnieren und wurden mit mehreren Meistertiteln ausgezeichnet. Das Projekt hat sich zu einem der erfolgreichsten eines Wohnungsunternehmens in Deutschland gemausert. Träger der Einrichtung ist der Verein Isigym Boxsport Berlin e. V. Im Jahr 2009 hat der Berliner Box-Verband e. V. dem Verein die Anerkennung als Box-Nachwuchszentrum Schöneberg ausgesprochen.

Sogar die angehenden Immobilienkaufleute, die an der fußläufig entfernt gelegenen Berufsschule der Akademie der Immobilienwirtschaft (BBA) ausgebildet werden, nutzen die Räumlichkeiten des Boxsportvereins „Isigym“ mittlerweile mit. Sie können so nicht nur den Schulsport ortsnah absolvieren, sondern lernen auch die soziale Wirklichkeit in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf und die Bemühungen von Wohnungsunternehmen im Rahmen des Quartiersmanagements kennen. BBA und Gewobag erneuerten jüngst den gemeinsamen Kooperationsvertrag für das Schuljahr 2012/2013.

Um die aktivierende Stadtteilarbeit für die einzelnen Quartiere maßzuschneidern und die Besonderheiten vor Ort zu integrieren – sei es durch die Initiierung eigener Projekte oder auch die Unterstützung von Initiativen –, nimmt das kommunale Unternehmen im Jahr einen sechsstelligen Betrag in die Hand. Soziale Quartiersentwicklung heißt bei der Gewobag Verantwortung für die Stadt zu

übernehmen, einen Mehrwert für Stadt, Quartier, Bewohner und Unternehmen zu schaffen und das Wohnen in der Stadt zu stärken. Dabei liegt ihr die Förderung von Kindern und Jugendlichen besonders am Herzen. Der „Tag der kleinen Baumeister“ im Jahr 2013 begeistert gewiss wieder viele Kinder und ihre Eltern – und wirkt in die Quartiere hinein. ■

Interview mit Carsten-Michael Röding, Baustadtrat des Bezirks Berlin-Spandau „Wohnungsunternehmen als starke Partner in der Quartiersentwicklung“

Herr Röding, was bedeutet das Engagement der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag im Bezirk, speziell im Ortsteil Falkenhagener Feld, für den Bezirk Spandau?

Das ist für uns außerordentlich wichtig. Die Gewobag ist in Spandau die „persönliche“ Wohnungsbaugesellschaft. Damit spielt sie schon fast naturgemäß eine besondere Rolle als starker Partner in der Quartiersentwicklung. Diese Rolle nimmt sie gut an: So haben wir zusammen den „Tag des kleinen Baumeisters“ begangen oder gemeinsam an Stadtumbauprojekten gearbeitet, wie z. B. dem Generationenspielplatz. Dieses Vorhaben hat die Gewobag finanziell unterstützt. Sie ist zudem Kooperationspartner unseres Bezirksprojekts „Raum für Kinderträume“, bei dem wir gemein-



sam mit privaten Partnern dafür sorgen, dass z. B. öffentliche Spielplätze sauberer, sicherer und zugleich schöner werden. Für das Projekt, mit dem Kinderspielplätze trotz klammer Bezirkskassen

für die Kleinsten attraktiv bleiben oder werden, begeistern sich immer weitere Partner. Auch der lang gehegte Wunsch der Schüler der Bernd-Ryke-Grundschule um Erweiterung des Spielangebots auf ihrem Schulhof ging endlich in Erfüllung. Dank der großzügigen Spende der Gewobag konnte ein Kletterfelsen gebaut, vor Ort gestaltet und im Dezember 2011 seiner Bestimmung übergeben werden.

Welchen Stellenwert hat die soziale Quartiersentwicklung in Spandau?

Spandau hat allein durch die über 40.000 Wohnungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus in den Großsiedlungen Siemensstadt, Falkenhagener Feld oder Staaken eine besondere städtebauliche Struktur. Diese ist in den vergangenen Jahren eher problematischer geworden. Umstände wie Fehlbelegungsabgaben, Abzug in das Umland, Nachzug von sogenannten „Nicht-Selbstzahlern“ haben dazu beigetragen, dass die Sozialstruktur schwieriger geworden ist.



Der jüngste Baggerfahrer Deutschlands auf der Gewobag-Mitmach-Baustelle.

Das Quartiersmanagement hilft sicherlich, über einen Zeitraum gute Nachbarschaften aufzubauen, Mieter zu vernetzen und Hilfsangebote zu ermöglichen, aber auch im Bereich des öffentlichen Raums infrastrukturelle Verbesserungen zu bewirken. Aber es gibt immer auch ein „Danach“. Es gibt im Land Berlin, im Senat, kein Konzept dafür, wie sich diese Quartiersarbeit verstetigen könnte. Die Frage „Was passiert danach?“ ist noch unbeantwortet. Hier könnten die Wohnungsunternehmen einen starken Part übernehmen, weil sie mit ihrem großen Bestand ein eigenes Interesse haben und auch im Quartier bleiben. Dieser Aufgabe müssen wir uns in den nächsten Jahren stellen. Wie ich die Gewobag bisher kennengelernt habe, ist sie da ein guter und interessierter Gesprächspartner.

Quelle: Gewobag, Fotografie: Tina Merlau

Unser Ziel ist es, stabile Kieze zu erhalten und da spielt das Quartiersmanagement eine große Rolle – wie im Falkenhagener Feld, wo die Gewobag einen großen Wohnungsbestand hat.

Haben Sie in dieser Hinsicht keine Erwartung an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung?

Es muss eine Strategie geben, wie die Stabilisierung in den Kiezen zu erreichen ist. Das kann nicht allein über Quartiersmanagement geschehen. Da ist die Zusammenarbeit der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und für Soziales, aber auch der Bezirke gefragt. Und gibt es kein Konzept, muss man sich das aus anderen Bereichen anschauen. Die Zeit, in der es für das Quartiersmanagement einmal kein Geld mehr geben wird, muss geprägt sein von Verstetigung der Projekte. Keine Exit-, sondern eine Nachsorgestrategie muss an der Tagesordnung sein. Sonst würde das, was einst an Steuergeldern in die Quartiere geflossen ist, und das, was mit guter Arbeit aufgebaut worden ist, wieder eingerissen werden. Eine solche Strategie vermisste ich. Daran gilt es politisch zu arbeiten. Dazu werde ich natürlich auch meinen Beitrag leisten.

Herr Röding, vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Karin Krentz.



MEHR WERT DURCH MEHRWERT

Elegante, transparente Wohn- oder Nutzraumerweiterungen für Neubau und Sanierungsobjekte. Solarlux bietet individuelle Balkonverglasungen und Fassadenlösungen nach höchsten technischen Standards - vom rahmenlosen Schall- und Wetterschutz bis zu wärmegeprägten Ausführungen nach EnEV in Modulbauweise. Für mehr Freiraum lassen sich alle Verglasungen maximal öffnen. Unser international erfahrenes Objektteam unterstützt Sie gern bei Ihrem Bauprojekt.



Quelle: BWV

In Köpenick entstehen 123 barrierearme Wohnungen.

Barrierearme Wohnungen Wohnpark in Niedrigenergiebauweise

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG hat mit dem Bau der neuen Wohnanlage „Wohnpark am Wuhle-Ufer“ mit 123 barrierearmen Wohnungen begonnen. Die Wohneinheiten auf dem 11.000 m² großen Baufeld in zentraler und zugleich ruhiger Lage in Berlin-Köpenick sind als 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen konzipiert. Der Wohnpark wird durch Grünstreifen ergänzt, die Platz zum Spielen und Erholen bieten sollen. Ziel des Neubaus ist es, Platz für generationenübergreifendes und energieeffizientes Wohnen zu schaffen sowie für bezahlbare Mieten zu sorgen.

Weitere Informationen:
www.bwv-zk.de



Quelle: Wohnungsbau Ludwigsburg

In Ludwigsburg wurde Richtfest für fünf neue Mehrfamilienhäuser gefeiert.

Neubau Fair Wohnen am Sonnenberg

Mitte September feierte die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH am Sonnenberg Richtfest für fünf Mehrfamilienhäuser. Dort entstehen 54 Neubauwohnungen, davon 43 Mietwohnungen. Das Unternehmen wendet dabei erstmals das Konzept „Fair Wohnen“ an. 23 der neuen Mietwohnungen gehören zu dem Modell: Die Mieten liegen bis zu 2 €/m² unter dem aktuellen Quadratmeterpreis des Mietspiegels. Das Modell richtet sich an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein, z.B. Starterhaushalte oder junge Familien. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2013 geplant.

Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

ROSTOCK

Innerstädtisches Quartier auf der Holzhalbinsel

Für den Bau von 170 neuen Mietwohnungen hat die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH jetzt einen internationalen Architektenwettbewerb ausgelobt. Der neue Wohnstandort am Warnowufer umfasst eine Bruttogeschossfläche von 22.000 m². Vier Würfelhäuser und ein U-förmig gereihtes Wohnensemble sind geplant. Entstehen sollen vielfältige Wohnungstypen zwischen 65 und 140 m², u. a. ausgestattet mit Balkon und Panoramafenstern sowie ebenerdigen Duschen. Baurecht erhofft sich die WIRO für das Frühjahr 2013, damit die Mieter noch 2014 ihr neues Domizil beziehen können.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Quelle: IAA Architects



Das WIRO-Quartier an der Spitze der Holzhalbinsel soll aus vier Würfelhäusern und einem U-förmigen Wohnensemble bestehen.

Pirna

Sanierung eines Gründerzeithauses

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) hat mit den Sanierungsarbeiten eines Hauses aus der Gründerzeit begonnen. Gemäß den Anforderungen des Denkmalschutzes werden Dach und Fassade des Gebäudes in der Gartenstraße in Pirna instandgesetzt. Das Dach wird in Anlehnung an den Originalbefund mit anthrazitfarbenen Doppelmuldenfalzziegeln neu gedeckt. Die Fassade wird gereinigt, farblich gefasste Flächen werden mit einem neuen Anstrich versehen. Die zum Teil vorhandenen Balkone werden instandgesetzt. Die Arbeiten werden voraussichtlich Ende Oktober abgeschlossen sein.

 Weitere Informationen:
www.wg-pirna.de

Leipzig

Größtes Neubauprojekt seit der Wende

Anfang September stellte die Wohnungsgenossenschaft Unitas eG in Leipzig das Bauvorhaben „Apels Bogen“ vor. Der Neubau soll als Bindeglied zwischen bereits vorhandenen, sanierten Gebäuden entstehen und 28 neue Wohnungen sowie den Geschäftssitz der Genossenschaft



Quelle: Unitas eG

Neubau als Bindeglied zwischen Bestandsbauten

beherbergen. Die Wohneinheiten sollen mit 2 bis 4 Zimmern realisiert werden. Nach Angaben des Unternehmens handelt es sich um das größte Neubauprojekt der Genossenschaft seit der Wende. Die Fertigstellung ist für 2014 geplant.

 Weitere Informationen:
www.wg-unitas.de

Balkoninstandsetzung

Fit für den Winter

Vor dem Winter sollten Haus- und Wohnungsbesitzer ihre Balkone einer gründlichen Inspektion unterziehen. Aus Rissen im Boden, Kalkausblühungen und feuchten Flecken oder rostendem, zum Teil freiliegenden Eisen und Abplatzungen in den Randbereichen können über Winter massive Schäden werden, die die Substanz gefährden und nur schwer und mit hohem Kostenaufwand zu beseitigen sind. Von eigenständiger, oberflächlicher Reparatur wird abgeraten. Die Bundesgütegemeinschaft Instandsetzung von Betonbauwerken hilft daher bei der Suche nach sachkundigen Planern und fachkundigen Firmen.

 Weitere Informationen:
www.betonerhaltung.de



Sieht lustig aus – hilft aber nicht...

... wir führen für Sie die Legionellenprüfung nach den Vorgaben der aktuellen Trinkwasserverordnung durch. Dann können Sie sicher sein, dass alles in Ordnung ist.

Unsere Leistungen finden Sie im Internet auf der Seite www.innotec-gruppe.de oder Sie rufen uns einfach an unter 0800-4 666 832.

!nnotec
energie-management



Innotec energie-management GmbH
ist ein Unternehmen der Innotec Gruppe

!nnotec
[Immer ein Gewinn]

Chemnitz

Sanierung im Brühl
fast abgeschlossen

Im Rahmen der Sanierung am Chemnitzer Brühl wurden die Arbeiten in der Georgstraße abgeschlossen und die Renovierungen in der Unteren Aktienstraße begonnen. Entstehen sollen dort 2-Raum-Wohnungen, eine 3-Raum-Wohnung sowie eine 4-Raum-Maisonette-Wohnung. In das so genannte Karree 1 am Brühl investiert das kommunale Chemnitzer Wohnungsunternehmen GGG einen Millionenbetrag. Nachdem bereits im Jahr 2011 in die beiden Wohnhäuser Brühl 24 und Georgstraße 20 rund 600.000 € investiert wurden, erfolgt in diesem Jahr die Aufwertung mit den Gebäuden Georgstraße 14, 16 sowie Untere Aktienstraße 3 und 5 für rund 1,6 Mio. €. Mit ihren Sanierungsarbeiten will die GGG sowohl Studenten und Auszubildende als auch Familien ansprechen. Eine Fertigstellung der Unteren Aktienstraße 3 und 5 ist für Februar 2013 geplant.



Weitere Informationen:
www.ggg.de/bruehl



Sanierung im Eckgebäude Georgstraße 14 ist fast abgeschlossen.



In Hamburg-Altona hat der Bau am Suttnerpark begonnen.



Weitere Informationen: www.saga-gwg.de

Sozialer Wohnungsbau

Grundsteinlegung für
„Wohnen am Suttnerpark“

Ende September wurde in Hamburg-Altona der Grundstein für das Bauvorhaben „Wohnen am Suttnerpark“ gelegt. Mehr als $\frac{2}{3}$ der insgesamt 165 Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden mit einer Nettokaltmiete von 5,90 €/m² vermietet. Teil des Neubaus sind auch 26 Seniorenwohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 51 m². Die ersten Wohnungen sollen 2013 bezugsfertig sein. Erstmals kooperieren SAGA GWG und die Quantum Immobilien AG als klassischer Projektentwickler, um öffentlich geförderten Wohnraum in einem zentralen innerstädtischen Quartier zu realisieren.

Quelle: SAGA GWG

EUROPÄISCHE BAUINDUSTRIE

7,5 % höherer Branchenumsatz

Der jüngst veröffentlichten Deloitte-Studie zur europäischen Bauindustrie zufolge hat der Umsatz der großen europäischen Bauunternehmen 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 7,5% zugelegt, die Profitabilität ging jedoch deutlich zurück. „Die wirtschaftlichen Umstände machen es den europäischen Baukonzernen nicht leicht – sie müssen ihre Anstrengungen intensivieren und neue Geschäftsfelder erschließen bzw. ausgliedern. Der Druck bleibt hoch: Trotz eines um 7,5% höheren Branchenumsatzes ist die Marktkapitalisierung der einzelnen Unternehmen um ein Fünftel gesunken“, erklärt Franz Klingler, Partner Real Estate bei Deloitte.



Weitere Informationen:
www.deloitte.de

Graffiti

Künstler Tasso gestaltet Fassade



Diese Fassadenkunst verschönert die Chemnitzer Weststraße.

Quelle: GGG

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH Chemnitz (GGG) und der Künstler Jens Tasso Müller haben Anfang September ein neues Graffiti-Projekt gestartet. In der Weststraße auf dem Chemnitzer Kaßberg gestaltete Tasso im Auftrag der GGG Giebel von drei Wohnhäusern, mit jeweils einer Fläche von 150 m². Die Bilder wurden anlässlich des 61. Jahrestag der Sprachheilschule Chemnitz Originalentwürfen aus dem Jahr 2011 von Schülern der dritten Klasse dieser Schule nachempfunden.



Weitere Informationen:
www.ggg.de

Dresden

Richtfest für Wohnpark Sorgenfrei

Die Wohnungsgenossenschaft Glückauf Süd Dresden e. G. feierte Anfang September Richtfest für ihren Wohnpark Sorgenfrei. Durch den Bau von 47 Wohnungen mit einer Größe zwischen 42 und 78 m² in dem barrierefreien Neubau in der Kohlenstraße im Süden Dresdens soll selbstbe-



Quelle: WGS

Der Wohnpark Sorgenfrei in Dresden ist komplett barrierefrei konzipiert.

barrierefrei. Im Erdgeschoss wird eine Begegnungsstätte beheimatet, in der sich die Bewohner treffen und gemeinsam den Tag verbringen können. Im April 2012 erfolgte die Grundsteinlegung, im März nächsten Jahres soll der Bau fertig sein. Die Vermietung hat bereits begonnen.



Weitere Informationen:
www.wgs-dresden.de

Neubau

Ersatz von Altbestand in Gerresheim

Die Düsseldorfer Genossenschaft Wogedo erneuert ihren Altbestand an der Ecke Dreherstraße und Märkische Straße im Stadtteil Gerresheim. Bis Ende 2014 sollen dort 6 neue Häuser mit 54 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 51 bis 95 m² entstehen. Zudem haben die Mieter die Möglichkeit, ein Wunschbadezimmer auszuwählen. Das „Die Ecke“ genannte Projekt gehört zu den insgesamt dreiteiligen Bestandsersatzmaßnahmen im Stadtteil Gerresheim. „Das Tor“ an der Dornaper Straße wurde dieses Jahr bereits fertiggestellt, „Die Zeilen“ an der Grülinger Straße und am Dernbuschweg werden voraussichtlich ab 2015 gestartet. Insgesamt investiert die Wogedo rund 30 Mio. € in die 150 neuen Wohnungen in Gerresheim.



Quelle: Wogedo

Aus Alt mach Neu: Die Wogedo erneuert ihren Bestand in Gerresheim.



Weitere Informationen:
www.wogedo.de

Nicht brennbar Natürlicher Algenschutz Dämmen mit dem Blauen Engel



Mineralische WDV-Systeme

Die ersten Wärmedämm-Verbundsysteme mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ heißen weber.therm A 100 und A 200.*



sg-weber.de/blauer-engel





Quelle: Michael Nage/BEHF Architekten

Der moderne Bau in zentraler Lage in Wien bietet 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe speziell für Wohngemeinschaften.

Europa-Kolumne

Neue Wohnform für Junge und Junggebliebene in Wien

In der Nähe des Wiener Nordbahnhofs hat das Österreichische Siedlungswerk ein außergewöhnliches Projekt aus der Taufe gehoben: Citycom2. Ein Wohngemeinschaftenhaus für alle – Künstler oder Sportler genauso wie Rentner, Studenten oder Alleinerziehende.



Gabriele Kunz
freie Journalistin, Hamburg

Das Wohngemeinschaftenhaus befindet sich in der Leopoldstadt, nicht weit vom Zentrum Wiens entfernt. Es bietet 42 Wohnungen für Dreier-, Vierer, Fünfer- und Sechser-WGs. Die Zimmer sind zehn bis 15 m² groß und kosten zwischen 328,- und 380,- € Miete pro Monat inklusive Betriebskosten. Alle Räume sind einzeln abschließbar und verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Für gemeinsame Aktivitäten gibt es eine teilmöblierte Wohnküche. Große Wohngemeinschaften sind mit mehreren kleinen Badezimmern und WCs ausgestattet. Zusätzlich sorgen Gemeinschaftsräume wie Dachterrasse, Sauna, Fahrradwerkstatt, Café oder Fitnessraum sowie ein großer Garten mit Kinderspielplatz und Liegen für Freizeit- und Kommunikationsmöglichkeiten. Hinzu kommen ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschsalon und ein Musikproberaum. Anders als sonst üblich bekommt jeder WG-Bewohner einen eigenen unbefristeten Mietvertrag. Zieht jemand aus, hat die Wohngemeinschaft das Recht, einen neuen Bewohner vorzuschlagen.

Kostengünstige Zimmer für Junge und Junggebliebene

Mit Citycom2 will das Österreichische Siedlungswerk (ÖSW) eine neue Wohnform für junge und junggebliebene Menschen fördern. „Eine Wohnform, die einerseits das Zusammenleben von BewohnerInnen unterschiedlicher sozialer und kultureller Herkunft begünstigt, andererseits eine Zugangsmöglichkeit zum geförderten und letzt-

lich leistbaren Wohnen schafft“, so Michael Pech vom Vorstand der ÖSW. Citycom2 entstand innerhalb des Stadtentwicklungsprojekts Nordbahnhof, in dem ein 75 ha großes ehemaliges Bahnhofsgelände bis 2025 mit rund 10.000 Wohnungen bebaut werden soll. Innerhalb dieses Vorhabens ging Citycom2 als eines der Siegerprojekte aus dem Bauträgerwettbewerb „Junges und kostengünstiges Wohnen“ hervor. Entworfen hat das Projekt das Wiener Architekturbüro BEHF, wobei



zu Citycom2 nicht nur das Wohngemeinschaftenhaus, sondern auch zwei Apartmenthäuser mit 98 Wohnungen gehören. Die Stadt Wien förderte beides mit insgesamt rund 7,4 Mio. €. Die Gesamtbaukosten betragen 21 Mio. €; davon entfielen auf das Wohngemeinschaftenhaus 11 Mio. €. Das Möbelhaus IKEA stattete – als Partner des Bauträgers ÖSW – alle WG-Küchen aus. Nach anderthalb Jahren Bauzeit zogen im Dezember 2011 die ersten Mieter ein.

Und wie fanden Interessenten die für sie geeignete Wohngemeinschaft? Sie besuchten Tref-

fen, so genannte Roomie Lounges, bei denen sie Gleichgesinnte kennen lernen und sich zu einer Wohngemeinschaft zusammenfinden konnten. Diese Treffen fanden bereits während der Bauzeit statt; bis Mitte 2012 gab es noch einen wöchentlichen Jour fixe. Moderiert wurden die Treffen von Stadtsoziologen des Büros wohnbund:consult. Sie sorgten auch dafür, dass sich die WGs im Anschluss daran selbst organisierten und ein Mieterbeirat mit WG-Sprechern gebildet wurde.

Online kommunizieren und organisieren

Kommunikation spielt eine große Rolle im Wohnprojekt und sie orientiert sich an den Gepflogenheiten junger Menschen. Das ÖSW hat für Citycom2 nicht nur eine eigene Website geschaffen. Damit sich die Bewohner der Apartments und der Wohngemeinschaften austauschen können, ist Citycom2 auch auf Facebook und Twitter vertreten. Außerdem wurde auf der Citycom2-Website ein Intranet eingerichtet, um Gemeinschaftsräume reservieren und Aktivitäten planen zu können. Das Intranet dient darüber hinaus zur Kommunikation mit der Hausverwaltung, als Tauschbörse, schwarzes Brett und als Möglichkeit, verschiedenste Dienstleistungen anzubieten. Wer privat nicht online ist, kann einen Intranet-Terminal im Foyer nutzen.

Mittlerweile sind alle WG-Zimmer vermietet. Rund die Hälfte der Wohnungen wurde an Interessentengruppen vergeben, die sich schon vorher kannten, der Rest an Einzelpersonen. Die jüngste Bewohnerin ist 18 Jahre alt, der Älteste ist 47. Die Bewohner sind Studenten, Auszubildende, Angestellte und Selbstständige. Es überrascht kaum, dass die Jungen unter ihnen die Mehrheit bilden. Der Bauträger würde sich aber freuen, wenn bald mehr „junge Ältere“ den Weg in das Projekt finden. ■



Quelle: Wohnbau Lemgo

Jüngst wurde feierlich die Eröffnung des Projekts u. a. mit einem Tag der offenen Tür begangen.

Innovatives Projekt in Lemgo

Generationenübergreifendes Wohnen unter einem Dach

Noch vor wenigen Jahrzehnten war es üblich, dass mehrere Generationen unter einem Dach lebten. Das gemeinsame Wohnen von Alt und Jung, von Großeltern, Eltern und Kindern, das früher eher der Normalfall als die Ausnahme war, ist aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen seltener geworden. Jedoch möchten immer mehr Menschen nicht alleine wohnen und suchen Standorte gemeinschaftlichen oder generationenübergreifenden Wohnens. In Lemgo stieß die örtliche Genossenschaft solch ein Projekt an, von dem Ältere, Jüngere und Familien mit Kindern profitieren.



Regina Doblies
freie Journalistin
Bielefeld

Heute führt beispielsweise die berufsbedingte Mobilität dazu, dass häufig die zwei, drei oder gar vier Generationen einer Familie nicht mehr am selben

Wohnort leben. Da dennoch viele Menschen die Vorteile einer familiären Gemeinschaft schätzen, gewinnt das Mehrgenerationenwohnen wieder an Bedeutung. An die Stelle verwandtschaftlicher Bindungen treten dabei „Wahlverwandtschaften“. Im lippischen Lemgo ist ein solches Gemeinschaftsprojekt jetzt realisiert worden: In einem von der Wohnbau Lemgo eG errichteten Haus, dem Pöstenhof, leben Menschen im Alter zwischen wenigen Monaten und über 80 Jahren

unter einem Dach - Singles und Paare, Kinder und Senioren, Alleinerziehende und Familien.

Ergänzung des Wohnungsmarkts - städtebaulicher Glücksfall

Bereits die Entstehungsgeschichte des Pöstenhofes ist eine Besonderheit. Während sich bei vergleichbaren Projekten zunächst Menschen mit dem Wunsch des generationenübergreifenden Wohnens zusammenfinden, um dann nach einem

Investor zu suchen, ging hier der Impuls von der Wohnbau Lemgo aus.

Der mit mehr als 2.300 Wohnungen größte Wohnungsanbieter im Kreis Lippe hatte mit dem Siedlungsumbau eines innenstadtnahen Wohngebietes aus den 1950er Jahren begonnen, als 2005 eine

bar. Jeder bewahrt mit seiner eigenen Wohnung seine Privatsphäre, muss aber auch Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen.“ Letzteres ist besonders für derartige Projekte wichtig, schließlich ist entscheidend, dass die einziehenden Menschen eine entsprechende Grundeinstellung und

einen Gemeinschaftsraum, der für nachbarschaftliche Aktivitäten, Vorträge und Seminare genutzt wird, sowie eine Gästewohnung. Im Erdgeschoss bietet eine Tagespflegeeinrichtung des ambulanten Dienstleisters Freie Altenhilfe e.V. auf 300 m² viel Platz für bis zu 16 Tagesgäste, die durch dieses Angebot möglichst lange in der eigenen Wohnung verbleiben können.

Auch unter energetischen Gesichtspunkten ist der Pöstenhof ein innovatives Projekt. Mit einer hohen Dämmstärke von 25 bis 30 cm und dreifach verglasten Fenstern besitzt das Gebäude KfW-40-Standard, d. h. es werden nur noch 4 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr verbraucht. Als regenerative Maßnahme mit Fernwärme der Stadtwerke Lemgo versorgt, die durch Kraft-Wärme-Kopplung produziert wird.

Funktionierende Gemeinschaft

Als „Balance zwischen individueller Freiheit und der Einbindung in die Gemeinschaft“ beschreibt Rolf Siedenhans, Vorsitzender des Vereins Pöstenhof Lemgo e. V., das Leben im Mehrgenerationenhaus: Im Pöstenhof gebe es keinen Zwang, sich permanent und in festgelegten Bereichen einzubringen. Jeder könne gemäß seinen Fähigkeiten und Interessen selbst entscheiden, wie er sich an der Gemeinschaft beteiligt – egal ob er selbst Literaturreisen, Filmabende oder Wandertouren organisieren möchte, inwieweit er an Feiern und geselligen Stunden im Innenhof oder Gemeinschaftsraum teilnehme oder wie groß sein Engagement im Garten- oder Bauteam ausfalle. „Wir wünschen uns ein quirliges, bunt gemischtes Allerlei an Menschen unterschiedlicher – auch ethnischer – Herkunft. Wichtig ist uns zudem die Öffnung nach außen. Wir verstehen uns nicht als geschlossene Gruppe, sondern wollen den Kontakt zu unseren Nachbarn im Quartier pflegen“, betont er. Für Rolf Siedenhans steht fest: „Angesichts des demografischen Wandels wird das gemeinschaftliche, generationenübergreifende Wohnen immer attraktiver. Denn das Miteinander von Alt und Jung stellt ohne Zweifel eine Win-Win-Situation für alle Altersgruppen dar.“

6,5 Mio. € hat die Wohnbau Lemgo in den Bau des Pöstenhofes investiert. „Wohnungsbaugenossenschaften müssen trotz ihrer großen Erfahrung im Bauen und Wohnen stets offen für neue, zukunftsorientierte Wohnformen sein. Darum ist es kein Zufall, dass unsere Genossenschaft als Initiator dieses Projekt ins Leben gerufen hat. Aufgrund seiner Größe stellt der Pöstenhof gerade im ländlichen Raum eine Herausforderung dar und ist mit seinem innovativen Ansatz für Lemgo und ganz Lippe einzigartig“, betont der Wohnbau-Vorstandsvorsitzende Thorsten Kleinebckel. ■



Das Projekt Pöstenhof wurde bereits mit dem Genossenschaftspreis Wohnen 2010 ausgezeichnet.

alte Konservenfabrik Insolvenz anmeldete, die ihren Standort am Eingang des Quartiers hatte. Auf einer Fläche von 4.500 Quadratmetern drohte nun eine Industriebrache und damit ein Schandfleck in dem komplett modernisierten Wohngebiet der Genossenschaft zu entstehen. Mit dem Ziel, an diesem attraktiven Standort ein Projekt des Mehrgenerationenwohnens zu realisieren, erwarb die Wohnbau das Grundstück und ging auf die Suche nach Menschen, die sich ihren Traum vom Leben in der Gemeinschaft erfüllen wollten.

Frühzeitige Beteiligung

Diese Menschen fanden sich in dem im Juni 2009 gegründeten Verein Pöstenhof Lemgo e. V. zusammen. Die künftigen Mieter – 58 Erwachsene und 15 Kinder – wurden während des gesamten Entwicklungs- und Entstehungsprozesses des Pöstenhofes stark miteinbezogen. Sie standen in engem Kontakt zur Wohnbau Lemgo und zu dem ausführenden Lemgoer Architektenbüro h.s.d. und haben die Planung ihres Wohnprojektes in regelmäßigen moderierten Workshops erarbeitet.

Martina Buhl, die als Beraterin und Moderatorin fungierte und seit rund 15 Jahren gemeinschaftliche Wohnprojekte begleitet, betont: „Menschen, die sich vorher nicht kannten, haben innerhalb von vier Jahren ein Konzept des generationenübergreifenden Wohnens erstellt. Mit einer Kommune oder Wohngemeinschaft ist dies jedoch nicht vergleich-

bar. Jeder bewahrt mit seiner eigenen Wohnung seine Privatsphäre, muss aber auch Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen.“

Ansprechende Architektur, hohe Energieeffizienz

Rund vier Jahre nach dem Planungsbeginn sind im Sommer 2012 die 33 Wohnungen des Pöstenhofes, von denen acht öffentlich gefördert sind, bezogen worden. Die barrierefreien Wohnungen befinden sich in zwei dreigeschossigen, durch eine Brücke miteinander verbundenen Baukörpern, deren V-förmige Anordnung unterschiedliche Außenräume mit einem großzügigen Innenhof ermöglicht. Die moderne, ansprechende Architektur greift die kleingliedrige Bebauung der Lemgoer Altstadt auf. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, die Aufenthaltsqualität besitzen und zur Kommunikation einladen. Die Wohnflächen bewegen sich zwischen 50 und 110 m². Darüber hinaus gibt es

WOHNBAU LEMGO EG

Gegründet: 1948
Eigene/verwaltete Wohneinheiten: 2.356/780
Mitglieder: 4.500
Leerstand: 1,5 %
Mod./Inst.-Investitionen (2011): 2,3 Mio € (15,36 €/m²)
Bilanzsumme (31.12.2011): 73,2 Mio. €
www.wohnbau-lemgo.de

Senioren-Wohnen

Gemeinsam statt einsam – und dennoch selbständig

Leben wie Studenten. Davon träumen immer mehr Senioren. Laut einer Forsa-Umfrage finden 64% der über 60-Jährigen, dass es Wohngemeinschaften auch für Ältere geben sollte. 18% würden in einer Senioren-WG wohnen wollen. Gemeinsam statt einsam, und dennoch selbstbestimmt. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) folgt dieser Idee und eröffnet demnächst ihre erste Senioren-WG.



Kirstin Rüther
freie Journalistin
Hamburg

„Hier sitzen wir abends, trinken zwischen Blumen und Kerzen in geselliger Runde ein Viertele“, denkt sich Frieda Magura laut, während sie mit leuchtenden Augen die zukünftige Terrasse der Senioren-WG im Herzen Stuttgarts begutachtet. Beim Rundgang durch die entkernten Räume im Erdgeschoss stellt sich die 78-Jährige vor, wie sie hier schon bald mit ihren Mitbewohnern frühstückt, sie die Gesellschaftsspiele auspacken oder gemeinsam fern schauen. „Nur keinen Krimi, dann klinge ich mich aus“, gibt sie augenzwinkernd zu.

Kein Problem. Das ist schließlich der Sinn der Sache, dass jeder in der Senioren-WG seine individuelle Rückzugsmöglichkeit hat. „Wenn man allein sein möchte, geht man in sein Apartment. Wenn

einem langweilig ist oder es einem anderen Bewohner nicht so gut geht, ist man füreinander da, kann sich gegenseitig motivieren“, fasst die Witwe und Mutter von drei Kindern, denen sie nicht zur Last fallen möchte, das Konzept zusammen. „Du bekommst eine Wohnung und eine Gemeinschaft und bist dennoch frei. Die Idee gefällt mir.“

Altes Konzept neu aufgelegt

Neu ist sie nicht, die Idee der Wohngemeinschaft für Senioren. Der 74-jährige ehemalige Bürgermeister von Bremen, Henning Scherf, lebt schon seit 25 Jahren in einer WG. Weder allein noch im Heim. Der Gedanke, diese alternative Wohnform auch für ihre Mitglieder anzubieten, kam der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) – bei ihren Mietertreffs, die jeden Donnerstag stattfinden und immer sehr gut besucht sind, so Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG. „Ob Bootsfahrt auf dem Neckar, Tipps von Sternekoch Vincent Klink oder Gehirnjogging – die Mitglieder genießen diese Veranstaltungen in der Gemeinschaft so sehr, dass manche abends ganz traurig sind, wenn sie in ihre leere Wohnung zurück müssen.“ Frieda Magura und ihre Freundin Renate Fischer (beide 77) bestätigen Vogels Eindruck: „Die Mietertreffs sind wunderbar gemütlich. Man ist unter lauter netten Leuten. Wenn das in der WG auch so ist, kann nichts schiefgehen.“

Die LBG tut ihr Bestes, die perfekte Senioren-WG ins Leben zu rufen. Sorgsam werden die zukünftigen Mieter unter den bislang 52 Interessenten ausgewählt und gemeinsame Kennenlern-Treffen organisiert. Schließlich soll die WG nicht an Zwistigkeiten scheitern.

Zunächst galt es jedoch, die optimalen Räumlichkeiten zu finden. „Zum einen sollte die WG gut



Die Senioren-WG der LBG liegt sehr zentral. In unmittelbarer Nähe entstehen in den nächsten Jahren viele Neubauten des Projekts Stuttgart 21.

gelegenen sein, im Herzen der Stadt und direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden“, so Mathias Friko, technischer Vorstand der LBG. „Zum anderen sollte die WG im Erdgeschoss sein und genügend Platz bieten für die einzelnen Apartments und die großen Gemeinschaftsräume“, fährt er fort. Im Stadtteil Stuttgart-Nord, direkt neben der LBG-Geschäftsstelle, sind sie fündig geworden. Als ein dort beheimatetes Café auszog, war die Gelegenheit da. Stadtbahn-Haltestellen liegen in der Nähe, das Zentrum ist in zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die großzügigen Parkanlagen des „Grünen U Stuttgarts“ befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Private Apartments – großzügige Gemeinschaftsflächen

Das Erdgeschoss wird gerade kernsaniert und gerüstet für ein großzügiges Gemeinschafts-

LANDES-BAU-GENOSSENSCHAFT WÜRTTEMBERG EG (LBG)

Gegründet: 1921, Sitz in Stuttgart

WE: 5.453 in ganz Baden-Württemberg

Mitglieder: ca. 6.000

Mitarbeiter: 63

(sowie 112 geringfügig Beschäftigte)

Bilanzsumme (2011): 182 Mio. €

Umsatzerlöse (2011): 34 Mio. €

Bauinvestitionen (2011): 25 Mio. €

Eigenkapitalquote: 45%

Breites Servicespektrum

www.lbg-online.de

Gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen sind für Ältere wichtig. Fasching im Mietertreff der LBG.



wohnzimmer inklusive Essbereich, eine Küche und Hauswirtschaftsraum. Hinzu kommen sechs abschließbare Apartments zwischen 25 und 46 m² - ohne Anteil Gemeinschaftsfläche - für fünf Singles und ein Paar. Die sind mit einem eigenen Bad, Terrasse oder Balkon und einer Kochnische ausgestattet. Während die 95 m² große Gemeinschaftsfläche komplett von der LBG eingerichtet wird, bringen die Bewohner für ihre Apartments eigene Möbel mit. Die technische Grundversorgung sichert ein Hausmeister. Der Clou: Im selben Gebäude betreibt die LBG eine drei Zimmer große Gästewohnung, die Angehörige und Freunde der Senioren für 35,- € pro Tag mieten können. „Oder Senioren, die an der WG interessiert sind, ziehen dort für eine Woche ein und testen, ob das WG-Leben überhaupt etwas für sie ist“, erläutert Josef Vogel.

„Die ganze Anlage ist auf die Bedürfnisse der Senioren abgestimmt und barrierearm geplant. Die Türen sind 1 m breit, im Bad ist ein großer Wendekreis, die Duschen sind großzügig ohne Schwellen, die Handwaschbecken können unterfahren werden, das WC ist etwas höher gesetzt“, zählt Mathias Friko einige Besonderheiten auf. „Und es gibt einen Treppenlift.“ Ein Lift im EG? „Ja, das Haus ist von 1956, zu der Zeit war das Erdgeschoss in der Regel halbgeschossig versetzt. Vier Apartments sind über eine achtstufige Treppe zu erreichen.“

An die Umwelt wird natürlich ebenfalls gedacht. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert, deren Strom nach Möglichkeit Elektroautos bei der LBG speist. Das Gebäude wird insgesamt energetisch saniert. Somit können die Senioren in der WG sowohl das Klima als auch ihr Konto schonen.

Faire Mietpreise

Apropos Kosten: Mit einem Mietpreis von 7,20 bis 7,50 €/m² ist die Senioren-WG günstig. Eine Wohnung kostet in Stuttgart im Durchschnitt 9,40 €/m², eine Seniorenwohnung oft 12,- € und mehr. „In der Regel müssen die Bewohner nämlich noch eine Pauschale für wohnbegleitende Dienstleistungen entrichten“, weiß Josef Vogel und fügt schnell an: „Die wird es bei uns nicht geben! Stattdessen können verschiedene Dienstleistungen des Arbeiter-Samariter-Bundes in Anspruch genommen werden - dank unserer Kooperation zu Sonderkonditionen. Ob Hausnotruf, Körperpflege oder Fahrservice, jede Leistung wird einzeln gebucht, und auf alles gibt es 10 % Rabatt. Das Angebot gilt übrigens für alle LBG-Mitglieder.“ Der Bedarf ist da. Denn die demografische Entwicklung macht auch vor LBG-Mitgliedern nicht halt. Rund 15.000 Menschen leben in den knapp 5.500 Wohnungen der LBG. Etwa 6.000 Mitglieder zählt die Genossenschaft. Davon sind 1.557 über 65 Jahre alt, 819 haben bereits die 75 überschritten. Und da die älteren Menschen selbstständig, sprich so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben möchten, reduziert die LBG generell alle Barrieren, wenn sie in ihren Beständen modernisiert. Vor dem Hauseingang werden beispielsweise Rampen angebracht, Türen werden erweitert und geräumige Duschwannen mit niedrigem Einstieg installiert. Die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ihrer Mieter ist der LBG viel wert: Verglichen mit den Zahlen anderer Wohnungsunternehmen, die der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erhoben hat, investierte die LBG mehr als das Dreifache in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen und Häuser - 50 Mio. €

allein in den vergangenen zwei Jahren, so der LBG-Vorstand.

„Auf welcher Etage die Wohnung liegt, ist ebenfalls kein Kriterium“, bemerkt Josef Vogel. „Unsere Senioren haben immer Vorrang, wenn im Erdgeschoss eine Wohnung frei wird.“ Dass das Treppensteigen Mühe macht, gibt Karl Czika, ein weiterer Interessent der Senioren-WG, mit dem Schmankerl zu: „Früher habe ich zehn Bier und eine Brezel in meine Wohnung im dritten Stock geschleppt. Heute ist nur noch eine Brezel drin.“ Dennoch ist für ihn wie für Frieda Magura die Gesellschaft der ausschlaggebende Grund für die Senioren-WG.

Gemeinschaft wird wichtiger

„Mein Sohn und meine Tochter rufen mich zwar regelmäßig an, manchmal verpassen wir uns aber. Es kann also durchaus passieren, dass ich zwei Wochen lang in meiner Wohnung auf dem Boden liege und es niemand merkt“, bringt der 74-Jährige seine größte Sorge auf den Punkt. Seine Frau ist vor 9 Jahren gestorben. Vom achtköpfigen Stammtisch ist er als Einziger übrig geblieben. Er ist allein und fühlt sich auch so. Mit der WG könnte alles anders werden. Per Zufall hat er davon erfahren und ist sofort bei der LBG Mitglied geworden. Frieda Magura ist bereits seit 60 Jahren Mieterin bei der LBG. Und will es bleiben. Ein Altersheim kommt für sie nicht infrage. „Solange ich fit bin, sage ich: nix wie raus. Aber es ist schön, abends nach Hause zu kommen und jemand ist da.“ In Gedanken feiert sie schon ihren nächsten Geburtstag in der WG. Der ist am 23. Februar. „Wir könnten Einweihungs- und Geburtstagsfeier zusammenlegen“, schließt Josef Vogel optimistisch die Ortsbegehung ab. ■



Quelle: Heidrun Böger

Der Neubaublock Samuel-Lampel-Straße 4 bis 20 stammt aus DDR-Zeiten und wurde jetzt aufwändig saniert. Der im Mai 2012 fertig gestellte Hauseingang Nummer 4 bietet 18 barrierefreie mit einem Außenaufzug erschlossene Wohnungen, die sehr beliebt sind.

Saniertes 1970er-Jahre-Block mit viel Charme

Plattenbausanierung schafft behindertengerechten Wohnraum

Etwas Ungewöhnliches hat die Leipziger Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. (WBG Kontakt) im Nordosten der Stadt geschaffen: In einem ehemaligen DDR-Plattenbau entstanden moderne Wohnungen, unter energetischen Gesichtspunkten saniert und etliche von ihnen behinderten- und seniorengerecht umgebaut: Vor allem für Letztere war das Interesse sehr groß.



Heidrun Böger
freie Journalistin
Leipzig

Insgesamt 16.000 Wohnungen hat die 1954 gegründete Genossenschaft in ihrem Bestand. Damit zählt sie zu den größeren Anbietern in der Stadt. Die Wohnungen verteilen sich auf alle Stadtteile von Paunsdorf über das Zentrum bis nach Grünau.

Früher modern, dann verpönt...

Die Samuel-Lampel-Straße ist eine ruhige Anliegerstraße im Nordosten Leipzigs, im Stadtteil Mockau. In unmittelbarer Nähe gibt es sowohl eine Kindertagesstätte als auch ein Ärztehaus mit Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten. Die Infrastruktur ist ideal. Dazu existiert eine gute Straßenbahnbindung: Zur Innenstadt sind es mit der Bimmel, wie die Leipziger die Straßenbahn nennen, etwa 25 Minuten. Der Neubaublock Samuel-Lampel-Straße 4 bis 20 stammt aus DDR-Zeiten und wurde in den 1970er Jahren errichtet. Damals waren die Mieter froh,

eine solche fernbeheizte Wohnung mit Balkon und Bad zu bekommen, viele Wohnungen in Leipzig hatten in den 1970er und 1980er Jahren Ofenheizung und kein Bad, sondern eine Toilette auf der halben Treppe, die man sich manchmal noch mit anderen Mietern teilen musste.

Doch nach 1989 galt die DDR-Platte zunehmend als Auslaufmodell. Auch in der Samuel-Lampel-Straße standen immer mehr Wohnungen leer, es gab einen hohen Reparaturrückstau. Die WBG-Kontakt lenkte die restlichen Einheiten gezielt frei, um sanieren zu können.

...heute erneuert und energetisch modernisiert

Die neun Eingänge mit damals 110 Wohnungen wurden modernisiert, teilweise die Grundrisse verändert. Architektin Christiane Domke: „Es gab viele sehr kleine Wohnungen, das war nicht mehr zeitgemäß.“ Aus einem so genannten Fünfspänner - also fünf Einheiten auf jeder Etage - wurden Dreispänner. Jetzt bietet die „Kontakt“ auf jeder Etage einen Wohnungsgrößenmix von 40 über 65 bis zu 105 m² an. Auch zusätzliche Balkons wurden angebaut. So wohnen hier junge Singles, aber auch Familien und Seniorinnen und Senioren. Sie freuen sich auch über die bereits fertig gestellten Außenanlagen: Von den rückwärtigen Balkonen geht der Blick ins Grüne. Ruhig ist es ohnehin.

Die Planung für das 5 Mio. € teure Projekt startete 2010, im vergangenen und dieses Jahr wurde gebaut. 2011 waren bereits 80 Wohnungen fertig gestellt. Der überwiegende Teil der Wohnungen ist zu Quadratmeterpreisen von 6,50 bis 7,- € vermietet. Dazu kommen noch einmal Betriebskosten von etwa 1,50 € kalt. Diese sind niedrig, weil der gesamte L-förmige Block unter energetischen Gesichtspunkten saniert wurde. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) reichte dafür einen so genannten Effizienzhaus-100-Kredit zu günstigen Konditionen aus. Den größeren Teil der Sanierung finanzierte die WBG Kontakt jedoch zu marktüblichen Zinsen.

Heizung und Warmwasser für die jetzt 98 Wohnungen kommen von einer Pellet-Heizung mit thermischer Solaranlage. Die Solaranlage unterstützt die Heizung vor allem im Herbst und Frühjahr und sorgt für warmes Wasser. Bei der Genossenschaft geht man davon aus, dass sich die Anlage, die in der Anschaffung teurer als eine normale Gasheizung ist, innerhalb von drei, vier Jahren amortisiert. Auch die Fassade des gesamten L-förmigen Blockes wurde entsprechend dem Effizienzhaus-100-Standard gedämmt.

Hohe Nachfrage

Besonders beliebt sind die 18 Wohnungen im Hauseingang Nummer 4, der als Letzter im Mai 2012 fertig gestellt wurde. Hier sind alle Wohnungen barrierefrei und behinderten- und seniorenrecht. Auch ist es der einzige Eingang mit einem (außen angebauten) Aufzug, immerhin ist der gesamte Block 6-etagig.

In der Nummer 4 sind alle Bäder barrierefrei und weisen eine ebenerdige Dusche auf. Sie sind so groß, dass man sich mit einem Rollstuhl bequem drehen kann. Die Türen wurden verbreitert, der Zugang zum Balkon ebenfalls barrierefrei gestaltet. Außen führt eine Rampe zum Hauseingang und zum Aufzug. Auch das hinter dem Block liegende

Freigelände ist für mobilitätseingeschränkte Menschen - selbst wenn sie im Rollstuhl sitzen - gut erreichbar. Architektin Christiane Domke: „Wir haben extra ein Hochbett anlegen lassen, das für Rolli-Fahrer besonders gut einsehbar ist.“

Das Interesse für diese Wohnungen war von vornherein besonders groß, auch wenn sie mit 7,- €/m² Kaltmiete etwas mehr als die anderen Wohnungen im Block kosten. Sowohl jüngere Rollstuhlfahrer als auch ältere gehbehinderte Menschen interessieren sich für das Angebot. Das Konzept ist so angelegt, dass es auf jeder Etage eine größere Wohnung für die ganze Familie gibt, die danebenliegende behindertengerecht ausgebaute Wohnung kann dann zum Beispiel ein Familienmitglied beziehen, das zwar selbstständig ist, aber Betreuung braucht.

Ansprechpartner vor Ort

Für alle Mieter in der Samuel-Lampel-Straße 4 bis 20 gibt es mit Peter Kositz einen Ansprechpartner direkt vor Ort - ein Service, der gut angenommen wird: „Manchmal, wenn ich früh komme, steht schon der erste Mieter vor der Tür. Heute zum Beispiel hatte sich jemand beim Müll rausbringen aus seiner Wohnung ausgesperrt.“ Peter Kositz vermittelt dann den Kontakt zum Schlüsselservice.

Manchmal klemmt aber auch nur ein Fenster in der neu bezogenen Wohnung, dann schickt Kositz jemanden vom Hausmeisterservice der „Kontakt“ vorbei.

Die Wohnungsgenossenschaft beteiligte sich mit ihrem Projekt in der Samuel-Lampel-Straße auch am Tag der Architektur Ende Juni. „Das Interesse der Leipziger war riesengroß, wir haben Hunderte durch das Haus und die Musterwohnungen geführt“, betont Architektin Christiane Domke. Inzwischen sind in der Hausnummer 4 alle Einheiten vermietet, und auch in den anderen Eingängen sind nur noch ganz wenige Wohnungen frei.

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT KONTAKT E.G.

Gegründet: 1954
Wohneinheiten: 15.793
Mitglieder: 14.793
Mitarbeiter: 210
Leerstandsquote: 7,1%
Mod.-Inst.-Investitionen 2011: 13.866.400 €
Bilanzsumme 2011: 524.986.400 €
www.wbg-kontakt.de

Und „berühmt“ wird das Projekt auch über die Grenzen der Branche hinaus: Es findet Eingang in ein Buch, das die Stiftung Wüstenrot unter dem Titel „Zukunft der Vergangenheit, Erneuerung von Gebäuden der Baujahre 1945-1979“ herausgeben wird. Dargestellt werden beispielhaft Projekte, die sich der Sanierung unter anderem von DDR-Plattenbauten widmen. Die Samuel-Lampel-Straße in Leipzig gehört dazu. ■

BAU KING

Optimale Logistik.



Termingenau in die richtige Etage.

Durch unsere umfangreiche Flotte von 150 LKW (die über 20 Millionen km im Jahr zurücklegen) können wir von der Just-in-time Belieferung bis hin zur Etagenlogistik alle Wünsche unserer Kunden realisieren.

Speziell für das Objektgeschäft unserer Kunden bieten wir auch die etagenweise Koordination der benötigten Baustoffe an und fahren Ihnen dank modernster Craylertechnik auch die Baustoffe in die Tiefgarage.

Wir liefern sämtliche Baustoffe direkt von unseren Lagern oder wickeln die Geschäfte absolut reibungslos in der Strecke ab.

Alles ist möglich!

BAUKING • Buchholzer Straße 98 • 30655 Hannover • www.bauking.de

KOLUMNE TECHNIK

» Wie viel ist eigentlich „wenig“?

„Niedrigstenergiegebäude“ sollen die Wohngebäude ab 2021 sein, so bestimmt es die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, im Original in Englisch: „nearly zero-energy buildings“. Aber noch weiß niemand, wie diese Niedrigstenergiegebäude genau definiert werden sollen, d. h. wie wenig sie eigentlich verbrauchen dürfen. Was bauen Wohnungsunternehmen heute? Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit ca. 70 m² Wohnfläche und einem spezifischen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser von höchstens 100 kWh/(m²a), d. h. etwa 7.000 kWh pro Jahr. Dazu kommen etwa 3.000 kWh für Strom, das sind zusammen ca. 10.000 kWh pro Jahr für einen Haushalt im Geschosswohnungsbau. Diesen Wert erreichen übrigens auch die energetisch modernisierten Wohnungen der Wohnungsunternehmen. Warum habe ich den Haushaltsstrom dazugerechnet, obwohl Vermieter darauf kaum Einfluss haben? Im September fand in Madrid der „Solar Decathlon“ statt. Ziel dieses Wettbewerbs von Universitäten ist es, möglichst energieeffiziente Häuser zu entwerfen, die solar versorgt werden und in der Summe mehr Energie erzeugen, als sie für Heizung, ggf. Kühlung, Warmwasser und Haushaltsstrom verbrauchen - Plusenergiehäuser also. Die Häuser wurden für den Wettbewerb als Prototypen aufgebaut. Außerdem wurden Kennwerte für den erwarteten Energieverbrauch angegeben, und die Werte der 18 Projekte der teilnehmenden Universitätsteams sind spannend:

Das mittlere beheizte Volumen lag wie bei einer normalen Wohnung bei 176 m³. Erwarteter mittlerer jährlicher Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom: knapp 6.000 kWh pro Jahr, d. h. 40 % weniger, als eine heute übliche Wohnung im Geschosswohnungsbau benötigt. Reine Baukosten der Piloten: rund 3,8 Mal so viel wie für eine „normale“ Wohnung. Optimistische Erwartung für die Baukosten bei echter Massenfertigung: 1,6 Mal so viel.

Die Projekte des Solar Decathlon sind spannend und inspirierend, aber „kosteneffiziente Einsparung von Energie“ ist das noch nicht. Vor allem aber zeigt es: Das technisch sinnvolle Minimum des Energieverbrauchs scheint bei etwa 6.000 kWh für Strom und Wärme eines Haushalts zu liegen, das zukünftig wirtschaftlich Sinnvolle (für Wärme und Haushaltsstrom) liegt wahrscheinlich irgendwo zwischen 6.000 und 10.000 kWh/a.

Wäre es nicht interessant, für zukünftige Neubauten nach Verbrauch pro Haushalt zu fragen statt nach Verbrauch pro Quadratmeter? Die Ausrichtung auf den spezifischen Energieverbrauch begünstigt höheren Wohnflächenverbrauch. Warum sollte der kompakte Geschosswohnungsbau nicht seine energetischen Vorteile zeigen dürfen? Und warum sollte in Zukunft das neu gebaute frei stehende Einfamilienhaus nicht deutlich mehr Anstrengungen zur Energieeinsparung unternehmen müssen als ein Mehrfamilienhaus?



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Dämmstoff

Nach 12 Jahren noch sehr gut

Die Fassade des Drei-Liter-Hauses der Luwoge GmbH, das Wohnungsunternehmen der BASF, im Ludwigshafener Brunnkviertel wurde vor 12 Jahren im Rahmen einer Sanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Neopor-Dämmplatten ausgestattet. Nun erklärte ein Gutachter den Zustand der Dämmplatten für sehr gut. Sichtbares Altern oder Algenbewuchs konnten an der Fassade des Mehrfamilienhauses nicht festgestellt werden. Im Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind WDVS generell mit einer Lebensdauer von rund 40 Jahren veranschlagt.



Quelle: BASF/Luwoge-2012

Die Fassade des Bestandsobjekts im Brunnkviertel im Ludwigshafener Stadtteil Friesenheim wurde von einem Gutachter überprüft.



Weitere Informationen:
www.luwoge.de

Hamburg

Fachmesse Elektro, Sanitär, Heizung und Klima

Vom **22. bis 24. November 2012** findet in Hamburg die GET Nord, Fachmesse Elektro, Sanitär, Heizung, Klima statt. Teil der Veranstaltung ist das Internationale BDA Architekturforum. Unter dem Motto „Dense City - Intense City - Architektur für eine neue urbane Lebensqualität“ berichten während der drei Messtage prominente Referenten über die neuesten Architekturtrends Europas und geben anhand ihrer aktuellen Projekte Antworten und Anregungen auf die Zukunftsfragen der Stadt im Klimawandel. Außerdem sind eine Sonderschau zum Thema E-Mobilität sowie ein Innovationsforum mit einer Vortragsreihe unter dem Motto „Energie für die Zukunft“ geplant. Die Vorträge reichen von allgemeinen Themen wie „Zukunftsmarkt Wärmepumpe - eine Markt- und Systembetrachtung“, „Solarthermie“ und „Photovoltaik“, bis zu konkreten Praxisbeispielen, wie „Beispiele realisierter Solarstromanlagen in Hamburg“ oder den „Anforderungen an Systeme der Wohnraumlüftung nach DIN 1946T6“. Ferner wird eine Sonderschau für den Bereich barrierefreies Bad und WC angeboten.



Weitere Informationen:
www.www.get-nord.de

EU-Richtlinien zur Energieeffizienz Wohnungswirtschaftliche Forderungen umgesetzt

Das Europaparlament hat Mitte September die Richtlinien zur Energieeffizienz verabschiedet. Demnach gibt es keine verpflichtende Sanierungsrate für Wohngebäude, lediglich Regierungsgebäude müssen mit einer Quote von 3 % saniert werden. Die EU-Richtlinie sieht außerdem keine verbindlichen Sanierungsziele im Gebäudebestand bis 2050 vor. Stattdessen müssen die Mitgliedsstaaten Strategien vorlegen, wie bis zum Jahr 2050 80% Energie im Gebäudebereich eingespart werden soll. Das EU-Parlament entschied zudem gegen eine monatliche verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie die Verpflichtung zum Einsatz von Wärmemengenzählern.

 Weitere Informationen:
www.bsi-web.de

Mini-KWK Zuschuss für Anlagen bis 20 kWel

Gemäß dem im Januar 2012 vom Bundesumweltministerium herausgegebenen Förderprogramm „Richtlinien zur Förderung von KWK-Anlagen bis 20 kWel“ erhalten auch neue, kleine Blockheizkraftwerke in Bestandsbauten einen einmaligen Investitionszuschuss. Die Anlagen dürfen jedoch nicht in einem Gebiet mit einem Anschluss- und Benutzungsgebot für Fernwärme liegen und müssen sowohl mit einem Wartungsvertrag betreut werden als auch anspruchsvolle Effizienzanforderungen erfüllen. Fördervoraussetzung ist u. a., dass die KWK-Anlage in der Liste der förderfähigen Anlagen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) aufgeführt ist. Anträge für Anlagenbetreiber auf Förderung können seit dem 1. April 2012 eingereicht werden.

 Weitere Informationen:
www.bafa.de

Energieeffizienter Wohnungsbau „Westlich Albertinum“ in Neu-Ulm präsentiert

Im Rahmen des Modellvorhabens „e% - Energieeffizienter Wohnungsbau“ wurde Anfang September 2012 in Neu-Ulm das neue Wohngebäude „Westlich Albertinum“ der kommunalen NUWOG präsentiert. Der Neubau ist eines der neun Pilotprojekte, mit denen es gelingen soll, mit Hilfe innovativer energetischer Wohnungsbaukonzepte und Heizungstechnik, die aktuelle Energieeinsparverordnung um weitere 40% zu unterschreiten. Bei der Präsentation wurde besonders den Einbau innovativer Fensterelemente mit transluzentem Solarspeicherglas hervor gehoben. Die Baukosten für das Projekt betragen 1,45 €/m². Neben Neu-Ulm werden Modellprojekte des energieeffizienten Wohnungsbaus in Ingolstadt, Amberg, Ansbach, Augsburg, Kaufbeuren, München, Marktredwitz und Ochsenfurt ausgeführt (siehe hierzu auch DW 10/2012, S. 44-47).

 Weitere Informationen:
www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de



VALLOX

Komfortlüftungs-Systeme



VALLOX ValloPlus 350

Die perfekte Symbiose aus Effizienz und Kompaktheit

Das neue VALLOX ValloPlus 350 aus dem Hause HEINEMANN besticht durch seinen geringen Stromverbrauch und die ausgesprochen kompakte Bauweise. Dazu kommt die absolut neuartige Frostschutzfunktion, die das Gerät um ein Vielfaches effizienter macht als Geräte mit einer klassischen Vorheizung. Es ist mit einer 8-stufigen digitalen Regelung sowie Aluminium- oder Enthalpiewärmetauscher erhältlich. Die Luftmengen von 60–400 m³/h ermöglichen einen breiten Einsatzbereich von der Wohnung über das Büro, das Reihen-/Einfamilienhaus bis hin zum Passivhaus.

- Neue Frostschutz-Strategie
- Äußerst kompakte Abmessungen: B/H/T 638/678/472 mm
- Energiesparende, wartungsfreie Gleichstromventilatoren
- CO₂- und/oder Feuchtefühler optional
- G4- und F7-Filter serienmäßig – Filterüberwachung zeitgesteuert
- Integrierter, temperaturgesteuerter Sommerbypass
- Einfache Wartung

Solarstrom

Mehr Anlagen für stabilere Nebenkosten

Mit weiteren 20 in Betrieb genommenen Solarstromanlagen hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ihren Bestand auf 48 erhöht. Alle Anlagen – fast ausschließlich auf Flachdächern von Häusern in Plattenbauweise installiert – erzeugen pro Jahr etwa 1.405 MWh, was der Versorgung von etwa 570 Wohnungen mit Strom entspräche. „Der Betrieb der Anlagen durch unser Tochterunternehmen WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH dient mittel- und langfristig vor allem der Stabilisierung der Betriebskosten für die Mieter“, erklärt Dr. Gabriele Haase, Geschäftsführerin der LWB. Etwa 10 % der Energieerträge werden für den Betrieb der Heizzentralen in den Häusern, auf welchen die Anlagen installiert sind, eingesetzt. Die LWB steht im Kontakt mit Forschungseinrichtungen, um Speichermöglichkeiten auszuloten. Denn in Zukunft soll die am Tage erzeugte Energie gespeichert und in den Abend- bzw. Nachtstunden beispielsweise für die Hausbeleuchtung Verwendung finden. Auch die Nutzung des Solarstroms für die Lüftung und Aufzüge seien ein Thema.



Weitere Informationen:
www.lwb.de



Quelle: LWB

Neue Solaranlagen in Leipzig.



Quelle: IBA Hamburg GmbH/Zillerplus, München

Visualisierung des IBA-Projekts „Smart ist Grün“.



Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de

Neubau

IBA-Projekt feiert Richtfest in Hamburg

Anfang September wurde in Hamburg das Richtfest des Effizienzhauses Plus „Smart ist Grün“ gefeiert. Das Gebäude ist so konzipiert, dass Teile der Fassade das gesamte Jahr über Energie erzeugen und speichern können. Ein sogenannter Latentwärmespeicher (PCM) nutzt und speichert Wärmeenergie zur Heizwärmeversorgung des Hauses und zur Verbesserung des Klimas. Darüber hinaus besteht die Fassade aus gestaffelten Schichten: Gen Süden pflanzenbegrünte Fassadenelemente und Photovoltaikanlagen, als hintere Schicht eine Isolierverglasungsfront. Als letzte Schicht kann ein PCM-Vorhang als Kurzzeit-Wärmespeicher eingesetzt werden. Sowohl an der Außenhülle als auch auf dem Dach finden sich Photovoltaik und Solarthermieflächen. Grundrisse und Erschließung des Gebäudes sind so konzipiert, dass die 14 Eigentumswohnungen flexibel gestaltet und die Einheiten sowohl teil- als auch erweiterbar sind und damit den Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden können.

SEMINAR

Energetische Gebäudemodernisierung

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. veranstaltet am **30. Oktober 2012** in Lübeck, im Atlantic Hotel, eine Tagung zum Thema „Energetische Gebäudemodernisierung – schadenfrei, nutzergerecht und nachhaltig“ Architekten, Ingenieure, Führungskräfte und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen, die mit der Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauvorhaben betraut sind. Schwerpunkte des Programms sind

u. a. politische Ziel und Gesetzgebung, Ziele von Vermietern und Mietern, nachhaltige Lösungsansätze im Wohngebäudebestand, Schäden bei der energetischen Modernisierung sowie Qualitätssicherung.



Anmeldung: www.vnw.de
oder per Fax: 040-52011201, Andrea Schwoch

Stinkt's?

Bieten Sie ein gesundes Raumklima!

Neubau

„Wohnpark am Brühl“ eingeweiht



Quelle: WG Apolda

Mitte September wurde der „Wohnpark am Brühl“ in Apolda eingeweiht.

Die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH hat im thüringischen Apolda drei zwei- und dreigeschossige Wohnhäuser eingeweiht. Auf dem ehemaligen Großküchengelände am Brühl sind in den vergangenen zwei Jahren 54 neue Wohnungen mit einer Fläche zwischen 39 und 72 m² entstanden. Alle Wohnungen werden über mindestens zwei Seiten natürlich belichtet und belüftet und verfügen über eine Loggia. 46 Wohneinheiten sind bereits vermietet. Das Projekt wird gefördert durch den Freistaat Thüringen mit

einem Baudarlehen in Höhe von 1,9 Mio. € nach dem Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP). Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 6 Mio. €, wobei 2,7 Mio. aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau fließen; der Rest wird aus Eigenmitteln finanziert.

Weitere Informationen:
www.wg-apolda.de

Neubau

Mehrfamilienhaus mit Photovoltaik

Die Baugenossenschaft Rüsselsheim hat mit dem Bau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses begonnen. In der Rüsselsheimer Bischofsheimer Straße entstehen dabei 18 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von 60 bis 95 m². Teil des Neubaus ist eine Indach-Photovoltaikanlage, die auf einer Fläche von rund 500 m² mehr als 200 Photovoltaikmodule umfassen soll. So könnten nach Schätzungen der Baugenossenschaft jährlich etwa 54.000 kWh Strom erzeugt werden.



Quelle: Die Baugenossenschaft

18 neue Zwei- bis Vierzimmerwohnungen schafft die Baugenossenschaft Rüsselsheim mit dem Neubau in der Bischofsheimer Straße.

Weitere Informationen:
www.diebaugenossenschaft.de



*ArtLine Silicatin ist aktuell die einzige, nach den strengen Richtlinien des Sentinel-Haus Instituts, beim eco-Institut in Köln erfolgreich geprüfte Innenfarbe.

Dichtes Bauen ...

... hält Wärme im Haus, aber auch flüchtige Schadstoffe. Dies erfordert wohngesunde Baustoffe!

Mehr als 50 Produkte des Putz-, Mörtel- und Farbsortiments* von Baunit sind nach den strengen Richtlinien des Sentinel-Haus Instituts beim eco-Institut in Köln erfolgreich geprüft.



Direkt zur Baunit Webseite „Gesund Wohnen“: Fotografieren Sie den QR-Code mit geeigneter Software Ihres Smartphones.

Ideen mit Zukunft.



baunit.com

Fenstersysteme

Fenster müssen mehr bringen als nur einen guten U-Wert

Fenster sind längst mehr als Bauteile, die Licht und Luft ins Gebäude lassen. Sie vermitteln potenziellen Mietern einen ersten Eindruck eines Gebäudes, Aussehen, Größe und Rahmen spielen eine wichtige Rolle. Außerdem können gute Fenster die Energie- und Ökobilanz eines Gebäudes verbessern. Nicht zuletzt können moderne Systeme auch Funktionen wie die nutzerunabhängige Lüftung sicherstellen.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin, Tübingen

Bei den Materialien gibt es in Deutschland nach wie vor klare Präferenzen: Die Mehrzahl der neu eingebauten Fenster ist aus Kunststoff. Das gilt umso mehr in der Wohnungswirtschaft, wo Pflegeleichtigkeit, Robustheit und nicht zuletzt der Preis eine noch wichtigere Rolle spielen als bei privaten Investitionsentscheidungen. Gut gedämmte Kunststofffenster haben spezielle Profile, die für geringe Wärmeverluste sorgen. Es gibt sie in allen Varianten bis hin zur Passivhausqualität. Teilweise bleiben die Profile hohl und Luft sorgt für die Dämmung, teilweise arbeiten die Hersteller auch mit Dämmkernen oder schäumen die Profile aus.



Quelle: Internorm

Ausgefilte Fensterprofile minimieren den Wärmedurchlass.

Kunststofffenster gibt es in zahlreichen Farben oder in Holzoptik. Der Anteil der Kunststofffenster, die an die Wohnungswirtschaft gingen, liege bei ca. 90 %, so Peter Büscher, Direktor Vertrieb und Marketing für Kunststoff-Systemtechnik bei Schüco.

Den Preis für ein Standardfenster von 1,3 auf 1,3 m gibt der Verband Fenster und Fassade (VFF) mit im Durchschnitt 451,- € an. Holzfenster sind schwerer als Fenster aus Kunststoff und auch teurer. Den Preis gibt der VFF mit im Durchschnitt 590,- € an. Dazu kommen im Laufe des Lebenszyklus Kosten für die Pflege. Holzfenster müssen gestrichen werden, wobei auch mittlerweile sehr lange Intervalle möglich sind.

EnEV-Verschärfung bringt Holzfenster an ihre Grenzen

Mit einer Verschärfung der Energieeinsparverordnung dürften reine Holzfenster an ihre Grenzen kommen. Laut Institut für Fenstertechnik Rosenheim (IFT) sind ausgehend von einer Rahmendicke von 90 mm und dem Einsatz von Hölzern wie Fichte oder Lärche maximal U-Werte für das gesamte Fenster zwischen 0,9 und 0,95 W/m²K erreichbar. Der U-Wert gibt an, wie viel Wärme ein Fenster nach außen abgibt. Erwartet wird, dass 2015 für die Sanierung von Bestandsgebäuden für das Bauteil Fenster ein Wärmedurchgangskoeffizient von $U_w = 0,8$ W/m²K festgeschrieben wird. Dann muss durch die Integration von Dämmstoffen in die Rahmen eine deutliche Verbesserung der U-Werte erreicht werden. Auch mit chemisch oder thermisch modifizierten Hölzern lassen sich die geforderten Normen einhalten.

Eine weitere Variante sind Holz-Alu-Fenster. Das sind Fenster, die innen aus Holz sind und außen eine Alu-Schale als Witterungsschutz haben. Der Preis lag Mitte 2011 im Durchschnitt bei 737,- €. Am teuersten sind Fenster, die komplett aus Aluminium sind. Für sie gibt der VFF den Preis mit knapp 900,- € für das Standardmaß an. Alu hat aber gegenüber anderen Materialien den Vorteil, dass es überhaupt nicht verwittert und sehr robust ist. Die Folgekosten sind also geringer als bei anderen Varianten.

Energiebilanz ist ein wichtiges Entscheidungskriterium

Optik und Kaufpreis sind aber nur zwei Kriterien, die bei der Auswahl des richtigen Fensters eine Rolle spielen. Vor dem Hintergrund einer verschärften EnEV und steigender Energiepreise sind Fenster ein wichtiger Hebel, um die Energieverluste über die Fassade zu minimieren. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist der o. g. U-Wert, der nachweist, wie viel Wärme durch ein Fenster nach außen abgegeben wird. „In der Wohnungswirtschaft ist bei Vergaben ein U-Wert von 1,0 W/m²K Standard“, berichtet Oliver Frey, Key Account Manager für die Wohnungswirtschaft bei Aluplast. „Es gibt eine deutliche Tendenz zu Niedrigenergiestandard“, sagt auch Schüco-Experte Büscher.

FENSTERBESTAND IN DEUTSCHLAND 2011*

Fenster mit Einfachglas: 25 Mio.
Verbund- und Kastenfenster: 52 Mio.
Fenster mit unbeschichtetem Isolierglas: 235 Mio.
... mit Zweischeiben-Wärmedämmglas (Low-E): 257 Mio.
... mit Dreischeiben-Wärmedämmglas (Low-E): 12 Mio.
 *Fenstereinheiten. Eine Fenstereinheit entspricht einer Fläche von 1,69 m². Angaben gerundet.

Quelle: VFF, Stand 2011

Damit lassen sich die Standardanforderungen der EnEV erfüllen. Ist der Anspruch höher, kommen auch Passivhausfenster in Frage. „In der Wohnungswirtschaft ist das aber nur am Rande der Fall und häufig nur in Vorzeigobjekten“, beobachtet Frey. Doch ein Trend zeichnet sich ab. „Seit 2009 entsprechen im Neubau ca. 60 % der eingebauten Fenster dem Passivhausstandard“, berichtet Peter Büscher: „Das sind dann nicht unbedingt Fenster mit Passivhaus-Zertifikat, aber sie sind für Passivhäuser geeignet, haben also Dreischeibenverglasung und gut gedämmte Rahmen.“



Quelle: Retau

800 Passivhausfenster hat das sanierte Hochhaus in Freiburg.

Teilweise gibt es für Passivhaus-taugliche Bauteile spezielle Förderprogramme, etwa in Frankfurt, München oder Hamburg. Im Mietwohnsegment sind Passivhäuser in Deutschland aber immer noch eine Ausnahme. Gut 30 Objekte weist die Datenbank des Passivhaus-Instituts für den Geschosswohnungsbau in Deutschland aus. Die Gewofag Holding hat am Piusplatz in Berg am Laim mit dem Bau von zwei Miethäusern in Passivhausbauweise begonnen. Für sie ist das im Mietwohnungsbau eine Premiere. Zum Passivhaus saniert wurde auch ein Hochhaus der Freiburger Stadtbau. Zum Einsatz kamen dabei 800 Passivhaus-Fenstereinheiten in weiß und anthrazitgrau.

Zertifikate segmentieren den Fenstermarkt

Mittlerweile gibt es bei Fenstern sogar zwei Zertifikate, die diesen Passivhaus-Tauglichkeit bescheinigen, die sich in der Berechnung unterscheiden. Während beim Passivhaus-Institut Rahmen und Glas einzeln gemessen einen U-Wert unter 0,8 W/m²K erbringen müssen, verlangt das IFT Rosenheim diesen Wert für das Gesamtsystem. „Ich gehe davon aus, dass sich das Verfahren des IFT in der Praxis durchsetzen wird“, sagt Frey. Sein Unternehmen bietet Fenster mit beiden Zertifikaten an. Passivhausfenster gibt es in Holz

und Kunststoff schon lange, seit kurzem bieten Schüco und der holländische Hersteller Verhagen auch eine Alu-Variante an. Doch der U-Wert sollte bei der Energiebilanz nicht ausschließlich herangezogen werden. Wichtig ist auch, wie viel Licht ein gut gedämmtes Fenster noch einlässt und wie hoch die solaren Gewinne durch Wärmeeintrag sind. Letztere sind im Sommer unerwünscht, können aber im Winter dazu beitragen, die Heizkosten eines Gebäudes zu reduzieren.

Auch die Energiebilanz ist nicht alleine ausschlaggebend für die Umweltbilanz eines Fensters. Über die Ökobilanz der verwendeten Baustoffe

geben so genannte Environmental Product Declaration (EPD) Auskunft. Sie beschreiben, welche Stoffe verwendet werden und wie deren Ökobilanz bis hin zum Recycling ist. Auch die gibt es vom IFT Rosenheim in zwei Varianten. Eine ist eine für einen bestimmten Fenstertyp typische EPD, die mit Durchschnittswerten der Branche arbeitet. Eine zweite ist am einzelnen Produkt definiert. Teilweise werden EPDs mitt-

lerweile in Ausschreibungen verlangt, sind jedoch in der Wohnungswirtschaft noch eher selten.

Lüftung verhindert Schimmel nach der Sanierung

Ein weiteres Thema, bei dem sich eine große Differenzierung abzeichnet, ist das Thema Lüftung. Nach einer Sanierung sollte die Gebäudehülle weitgehend luftdicht sein. Damit es nicht zu Feuchteschäden kommt, ist regelmäßiger Luftaustausch notwendig. Durch Mieter ist das häufig nicht zu gewährleisten, da diese meist tagsüber arbeiten und nicht lüften können. Es gibt unterschiedliche Varianten, die eine nutzerunabhängige Lüftung über die Fenster gewährleisten. Eine ist die Automatisierung der Fenster selbst. Die öffnen sich dann sensor- oder zeitgesteuert automatisch und sorgen für Luftaustausch. „Integrierte Lüftung elektro-motorisch zentral wie dezentral wird bei 10 % der Fenster mit verbaut“, sagt Peter Büscher. Lösungen gibt es mittlerweile auch zum Nachrüsten, die Energieversorgung erfolgt dann in der Regel per Funk. Möglich ist es auch, Fenster dabei nicht zu kippen, sondern vertikal nach innen zu schieben und so einen Lüftungsspalt zu öffnen. Lösungen (siehe nachfolgenden Kasten) gibt es dazu ▶

epiqr®

Die Software mit Bestand

Klassenbestener!



Freude am intelligenten Bestandsmanagement mit epiqr®!

Effiziente Wege bei der Instandhaltung von Immobilienbeständen verfolgen, heißt ganzheitlich denken, nachhaltig verbinden und wirtschaftlich handeln. Das schafft hochwertige Lebensräume und Platz für mehr Freude.



www.calcon.de

CalCon

Fraunhofer
eine Ausgründung des
IBP

PRODUKTFEUERWERK BEI FENSTERLÜFTERN

Auf den Fachmessen der vergangenen Monate gab es ein wahres Produktfeuerwerk vor allem in den Bereichen der Fensterlüftung. Neben dem **Fensterfalzlüfter** „Regel-air“ und der Systemlösung „ClimaTEC_70“, „ClimaMa-tic“ und „AirTronic“ hat das Profine-Unternehmen KBE auf der Fensterbau/Frontale das zusammen mit Zehnder entwickelte Premivent-System mit **Wärmerückgewinnung** gezeigt. Es wurde 2011 mit dem Baka-Innovationspreis und im Januar 2012 auf der Messe SwissBau mit einem schweizerischen Innovationspreis ausgezeichnet.

Bei Weru gibt es neu für den Mietwohnbau die Safe&Go-Lüftung für die Afino-Fenstersysteme. Sie verbindet **Einbruchhemmung** per Sicherheitsbeschlag mit **dauerhafter Frischluftzufuhr**. Diese Innovation ermöglicht Raumlüftung bei verriegeltem Fenster durch einen Spezialbeschlag, der den Fensterflügel mit einem Lüftungsspalt von 6 mm parallel zum Rahmen abstellt und zugleich für erhöhte Einbruchhemmung sorgt. Ähnlich arbeitet das Beschlagsystem activPilot Comfort PADM von Winkhaus in Kombination mit dem Beschlagsantrieb BDT von D+H. Er ermöglicht ebenfalls die parallele Abstimmung des Fensterflügels.

Seit März 2012 gibt es eine Version von Schüco VentoTherm für den vertikalen Einbau, die sich bei schmalen Fenstern und Rundbogenfenster-Konstruktionen als Alternative anbietet. Schüco VentoTherm ist ein **fensterintegriertes Zu- und Abluftsystem mit Luftfilter, Wärmerückgewinnung und Sensorsteuerung**, das den Luftaustausch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Das System verfügt über einen eingebauten Pollenfilter.

Aluplast hat das Produkt Regelair im Programm. Das Produkt kann sowohl als Zu- und Abluft-, als auch als Abluftelement eingesetzt werden. Es wird nur im oberen Bereich der Fenster eingebaut. Die von außen im unteren Bereich des Profils zugeführte **Frischluft steigt zwischen Flügel und Blendrahmen** nach oben über den Lüfter und gelangt als vorgewärmte Luft ins Rauminnere. Das System kann in bereits eingebauten Fenstern **nachgerüstet werden**.

Auch mit den auf den Frühjahrsmessen gezeigten GU-Fensterlüftern kann ein **nutzerunabhängiger, bedarfsgeführter Luftwechsel** zum Feuchteschutz sichergestellt werden. Die Lüfter regeln abhängig von

Nutzung und Belegung der Räume die benötigten Luftmengen. Die Systeme sind dafür mit einem **Feuchtesensor** ausgestattet. Steigt die Feuchte an, öffnen die Elemente selbstständig und schließen nach Erreichen der idealen Luftfeuchte. Die Regelung der Lüfter erfolgt mechanisch.

Das System Aeromat midi von Siegenia-Aubi bietet eine Luftleistung von rund 30 m³/h. Der nutzerunabhängige Luftwechsel geht über den reinen Feuchteschutz nach DIN 1946-6 hinaus. Für die **Steuerung des Volumenstroms** sorgt eine Volumenstrombegrenzung mit Hilfe einer Klappe.



Quelle: Aluplast

Beim System Safe&Go bleibt das Fenster einbruchgesichert.



Quelle: Rehau

Das Lüftungssystem Geneo Inovent kann direkt in den Blendrahmen integriert werden, ohne die Profilstatik zu beeinträchtigen.

Das auf den Messen im Frühjahr angekündigte System Geneo Inovent von Rehau besteht aus **zwei Lüfterpaaren**, die in den Blendrahmen eingebaut sind. Ein **integrierter Wärmetauscher** sichert Wärmerückgewinnung. Der maximale Luftaustausch sind 30 m³ pro Stunde und Fenster. Die Lüfter arbeiten paarweise im Zu- und Abluftbetrieb, führen die Luft über einen Wärmetauscher und anschließend über Filter nach innen bzw. außen. So findet eine kontrollierte und effiziente Lüftung mit einem **Wirkungsgrad von bis zu 68%** statt. Die Markteinführung ist 2013 geplant.

Mit der „I-tec“-Lüftung hat Internorm zusammen mit Hautau ein System entwickelt, das den Innenraum bedarfsgerecht mit Frischluft versorgt. Die ebenfalls mit einem Wärmetauscher ausgestattete I-tec-Lüftung ist in das Fenstersystem und eine **Aussparung im Mauerwerk** integriert, an der Außen- und Innenseite des Fensters sind lediglich **schmale Lüftungsgitter** zu sehen. Der **integrierte Wärmetauscher** soll für einen **Wärmerückgewinnungsgrad von 86%** sorgen können.

Doch nicht nur bei Lüftungssystemen tut sich viel. Auch bei **energiesparenden Fenstern** waren **Innovationen** zu sehen. So hat Schüco sein erstes **Passivhaus-zertifiziertes Alu-Fenster** vorgestellt. Internorm hat ein **Kunststoff- und Kunststoff/Alu-Fenstersystem KF 410** gezeigt, das mit der speziell beschichteten 3fach-Isolierverglasung Solar+ ausgestattet ist und bei einem Gesamtenergiedurchlass-

grad von 62 % einerseits einen hohen Anteil der einfallenden Sonnenenergie und mit einem U-Wert von 0,79 W/m²K zugleich die Wärme im Gebäudeinneren hält.



Bei der Profine-Lösung Premivent erfolgen Lüftungseinbau und Fenstertausch in einem.

beispielsweise von Weru oder Winkhaus. Und bei einer rahmenlosen Schiebe-/Dreh-Verglasung von Solarlux sorgen definierte Spalten zwischen den Glasscheiben für eine kontrollierte Belüftung im geschlossenen Zustand.

Eine weitere Variante sind Veränderungen in den Fensterrahmen. Hier gab es auf den Messen der letzten Monate eine Reihe spannender Produkte zu bestaunen, die bereits bestehende Lösungen ergänzen (siehe Kasten Produktüberblick). Das Prinzip ist, dass Luft entweder über den kompletten Rahmen oder nur oben ausgetauscht wird. Teilweise arbeiten die System mittlerweile auch mit einem Wärmetauscher, der der Luft, die aus dem Zimmer strömt, Wärme entzieht und die einströmende Luft damit vorwärmt. Diese Geräte sind etwas aufwändiger in der Pflege, bieten aber auch mehr Komfort.



Quelle: Profine

Nutzerunabhängige Lüftung ist auch mit geringem Platzbedarf machbar.

Filter erfordern Wartung

Teilweise lassen sie sich auch mit Luftfiltern bestücken. Das kann an viel befahrenen Straßen eine wichtige Option sein. Beim Lüftungssystem Premivent von Profine ist der Einsatz eines F7-Filters (ein Filter mittleren Wirkungsgrads) möglich, Ventotherm von Schüco verwendet standardmäßig einen F7-Taschenfilter. Diese müssen regelmäßig gewechselt werden. Im Regelwerk DIN 1946-6 ist ein Intervall von zwei Jahren genannt.

Claus Händel vom Fachverband Gebäude und Klimarät, bei Planung, Installation und Instandhaltung von Wohnungslüftungsanlagen die Einhaltung der DIN 1946-6 zu vereinbaren, die auch hygienische Anforderungen berücksichtigt. Einfacher in der Pflege sind so genannte Fensterfalzlüfter. Das sind Klappen im Fensterfalz, die sich von Hand verstellen lassen.

Technikbox soll Sanierung von außen erleichtern

Fenster werden also zunehmend zum Alleskönner. Einen weiteren Schritt in diese Richtung gehen Forscher aus Kassel. Ein Team um Michael Krause vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP) hat multifunktionale Fensterelemente entwickelt. Sie sollen vor allem bei Großsanierungen der Wohnungswirtschaft in Wohnblöcken der 1950er und 1960er Jahre eine Sanierung der Gebäude von außen erleichtern und so die Belastung für die Bewohner reduzieren.

Entwickelt haben die Forscher ein Element, das neben Fenster und Fensterzarge aus einer Technikbox und einem Dämmstoffrand besteht. „Die Vorfertigung mit dem überdämmten Randbereich erleichtert den Einbau in eine luftdichte Gebäudehülle“, so Krause. Das Modul wird von außen in die alte Fensterlücke geschoben. In seiner Technikbox lassen sich Komponenten wie Wärmetauscher, dezentrale Heizungsmikropumpen und Lüftungsfiler unterbringen, aber auch Stromanschlüsse, Lüftungskanäle oder Internetkabel. Stromleitungen und Wasserrohre werden unter dem Dämmstoff über die Fassade gelegt und über Einlässe durch die Technikbox ins Haus geführt. Das reduziert die Arbeit in den Innenräumen.

Wohnungsunternehmen gesucht

Derzeit suchen die Forscher Wohnungsunternehmen, die die Lösung in einem Objekt mit sechs bis acht Wohnungen einbauen wollen. „Spannend“, meint Fensterexperte Frey, aber letztendlich zähle vor allem die technische und wirtschaftliche Machbarkeit. ■

Funktionskleidung für Gebäude.



Funktionskleidung besteht aus einem mehrschichtigen System mit einzigartigen Eigenschaften. Die alsecco Funktionsfassaden mit patentierter Carbon-Technologie bringen derartige Vorteile jetzt auch für Gebäude zum Tragen: Perfekte Wärmedämmung, ein dünn-schichtiger, leichter Systemaufbau bei gleichzeitig hoher Langlebigkeit, Riss- und Schlagsicherheit (über 70 Joule), maximale Gestaltungsfreiheit (bis Hellbezugswert 5) sowie ein optimaler Brandschutz. **Mehr unter: www.funktionsfassaden.de**



www.funktionsfassaden.de





Quelle: VELUX Deutschland GmbH

Das LichtAktiv Haus zeigt, wie sich zeitgemäße Wohnansprüche auch im Rahmen von Modernisierungen realisieren lassen.

Wohnexperiment LichtAktiv Haus

Erste Ergebnisse: komfortabel und energieeffizient

Mit dem LichtAktiv Haus zeigt der Fensterhersteller Velux im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in Hamburg, wie sich zukunftsweisendes Wohnen umsetzen lässt. Die im modernisierten Siedlerhaus benötigte Energie wird vollständig durch erneuerbare Energien erzeugt. Eine anspruchsvolle Tageslichtarchitektur sorgt für Wohlbefinden. Nun liegen die ersten Ergebnisse eines auf zwei Jahre angelegten Wohnexperiments, über das die DW bereits in ihrer Ausgabe 11/2011 berichtete, vor.



Christian Krüger
Leiter Architektur-Planung
VELUX Deutschland
Hamburg

Das LichtAktiv Haus ist Teil des internationalen Velux Experiments Model Home 2020, in dessen Rahmen das Unternehmen auf der Suche nach dem

Bauen und Wohnen der Zukunft europaweit sechs Konzepthäuser umsetzt. Ziel ist, Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie eine umweltverträgliche Wohnlösung konzipiert sein sollte, die Bewohnern gleichzeitig ein gesundes Raumklima und hohen Wohnwert bietet. Beim deutschen Beitrag handelt es sich um ein in Hamburg-Wilhelmsburg gelegenes, typisches Siedlerhaus aus den 1950er Jahren, das im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg als Nullenergiehaus

modernisiert wurde. Eine anspruchsvolle Tageslichtarchitektur versorgt das Gebäude mit viel Licht und Luft. Gleichzeitig unterstützen solare Energieeinträge durch die von 18 auf 93 m² erweiterte Fensterfläche die Heizung. In den tageslichtdurchfluteten Räumen kann auch an trüben Tagen meist auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden. Darüber hinaus spielen die Dachfenster eine zentrale Rolle bei der Be- und Entlüftung des Gebäudes.

In der aus energetischen Gründen luftdichten Bausubstanz öffnen und schließen sich die Fenster automatisch je nach Temperatur, CO₂-Konzentration und Luftfeuchtigkeit und gewährleisten dadurch ein gesundes Raumklima. Ein neu errichteter Anbau bietet zusätzliche Wohnfläche und steht darüber hinaus im Mittelpunkt des innovativen Energiekonzeptes: Die auf dem Dach des Anbaus installierten Photovoltaik-Module und Solarthermie-Kollektoren erzeugen in Kombination mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe die für Heizung, Warmwasser und Strom benötigte Energie und ermöglichen in der Jahresbilanz einen CO₂-neutralen Betrieb.

Quantitative und qualitative Forschungsmethoden

Mit dem Einzug von Christian und Irina Oldendorf mit ihren beiden Söhnen Lasse und Finn hat im Dezember 2011 der entscheidende Teil des Experiments begonnen. Als Testfamilie stellen sie das LichtAktiv Haus zwei Jahre auf die Probe. Begleitet wird dieses Experiment durch ein umfassendes wissenschaftliches Monitoring. Während der Testphase messen und dokumentieren die Wissenschaftler des Instituts für Gebäude- und Solartechnik der TU Braunschweig Energieerzeugung und -verbrauch und erfassen zudem die quantitativen Daten zum Innenraumklima wie Temperatur, relative Luftfeuchtigkeit und CO₂-Konzentration der Luft. Parallel zu diesen Messungen erfasst ein interdisziplinäres Team aus Architekten und Soziologen der Technischen Universität Darmstadt und der Humboldt-Universität zu Berlin die bisherigen Erfahrungen der Testfamilie im Rahmen von Interviews und Onlinebefragungen und ermöglicht so, einen direkten Bezug zwischen dem persönlichen Wohngefühl und den quantitativen Messwerten herzustellen.

Die Wohnzufriedenheit der Testfamilie und die Performance von Gebäude und Technik scheinen die theoretischen Berechnungen und Planungen grundsätzlich zu bestätigen. So entspricht der Heizwärmebedarf im Gebäude den Vorausberechnungen - und das, obwohl die Innenraumtemperatur mit durchschnittlich 22-23°C rund zwei Grad über den nach Norm kalkulierten Werten liegt. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die gute Dämmung des Gebäudes. Darüber hinaus wirken sich solare Wärmegewinne durch die Dachfenster deutlich stärker aus als bei weniger gut gedämmten Gebäuden. Und auch der Stromverbrauch durch die Familie von 1,4 bis 1,5 kWh/ m² und Monat ist mit Werten anderer Referenzgebäude vergleichbar. Einzig der Energieverbrauch der Anlagentechnik zur Wärmebereitstellung liegt bislang noch über den kalkulierten Werten, was darauf zurückzuführen ist, dass sich das System noch in der Justierungsphase befindet. Sobald diese Phase abgeschlossen ist, wird der Energieverbrauch zurückgehen.

Der regenerative Anteil an der Gesamtversorgung des LichtAktiv Hauses übertraf bislang die Erwartungen: Sowohl die solarthermischen Erträge als auch die Gewinne aus der Photovoltaik liegen über den kalkulierten Werten. Im Monat April lag der Stromertrag aus der Photovoltaik bereits über dem Bedarf - was bei einem geringeren Stromverbrauch der Anlagentechnik voraussichtlich bereits im März der Fall gewesen wäre.

Hoher Wohnkomfort bei gutem Raumklima

Raumaufteilung und Innenarchitektur werden von der Testfamilie als sehr positiv empfunden, wie die bisher durchgeführten Interviews zeigen. „Es ist beeindruckend, dass man ein gewöhnliches, altes Siedlerhaus in so ein helles, modernes Nullenergiehaus verwandeln kann. Allein das Raumangebot ist für uns paradisisch, die Lebensqualität hat sich deutlich erhöht“, so Christian Oldendorf. „In der alten Wohnung ging mein erster Schritt stets zum Lichtschalter“, erklärt Irina Oldendorf: „Hier ist es selbst an trüben Tagen immer hell genug.“ Auch das gute Raumklima im Haus ►



Verkehrssicherung – Sicherheit aus 1 Hand

– Risikoanalyse

Unternehmensspezifisches Pflichtenheft, Regelung von Verantwortlichkeiten, Umsetzungsbegleitung

– Verkehrssicherheitsprüfung

Objektspezifische Inspektionspläne, Begehung durch iwb-Mitarbeiter, mobile Dokumentation

– Dokumentation mit **IGIS5**

Administration und Controlling

www.iwb-e.de

Nähere Informationen erhalten Sie unter Tel. 0531/23808-38 oder nutzen Sie Ihr Smartphone für den direkten Link:



überzeugt. Die Werte für die relative Raumluftfeuchte liegen zwischen 45 und 55% und sind damit für die Heizperiode sehr komfortabel. Der CO₂-Gehalt der Luft entspricht ebenfalls den Erwartungen. Auffallend ist, dass die Konzentration im Anbau spürbar geringer ausfällt als im sanierten Altbau. Zurückführen lässt sich dies vermutlich auf die deutlich kleineren Räume im Altbau und den geringeren Fensteranteil bezogen auf die Grundfläche. Zudem wird unter Berücksichtigung der Nachtstunden deutlich mehr Zeit im Altbau verbracht und auch die Vorliebe der Testfamilie, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen, führt zu höheren CO₂-Konzentrationen.

Gebäudetechnik fördert energiesparendes Verhalten

Die Funktionalität der Gebäudetechnik wird von den Bewohnern sowohl in Hinblick auf die automatisierten Vorgänge als auch auf die individuellen Steuerungsmöglichkeiten als hervorragend eingeschätzt. „Die Technik läuft mehr oder weniger unbemerkt im Hintergrund“, so Irina Oldendorf.

STECKBRIEF LICHTAKTIV HAUS

Das LichtAktiv Haus ist der deutsche Beitrag zum europaweiten VELUX Model Home 2020 Projekt

Adresse: Katenweg 41, 21109 Hamburg

- Modernisierte Doppelhaushälfte mit neuem Holzdachstuhl
- Erweiterungsneubau in Holzrahmenbauweise mit mineralischem Dämmstoff (in Ständertiefe) und außenliegender Holzfaserdämmstoffplatte

Bauzeit: April bis November 2010

Sachwert: 460.000 € brt.

Bauherr: Velux Deutschland GmbH

Projekträger: Velux Gruppe

Wohnfläche: 132 m²

Überbaute Fläche:

244 m² (inkl. Terrasse)

Umbauter Raum: 520 m³

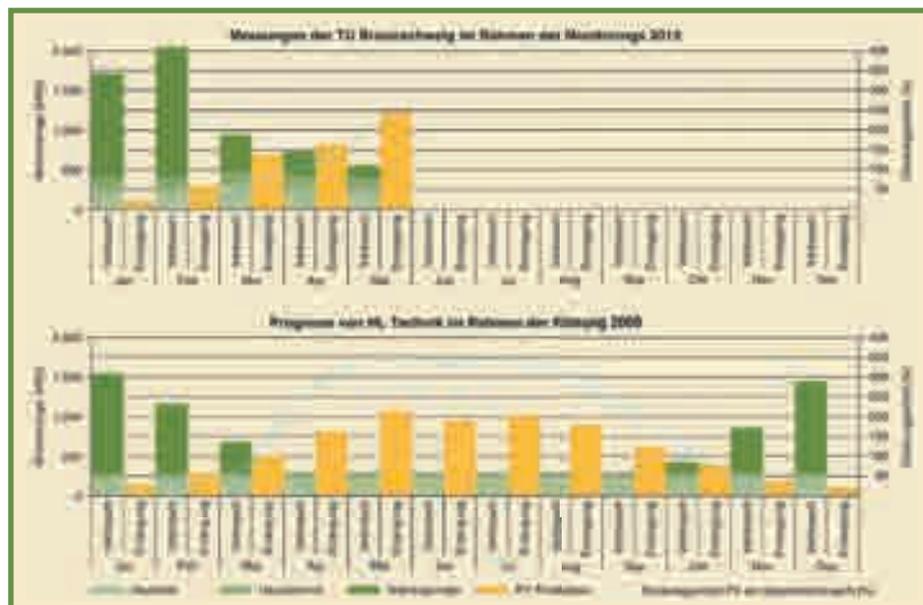
Entwurfsplanung: TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, Lehrstuhl für Entwerfen und energieeffizientes Bauen, Prof. Dipl.-Ing. M. Sc. Econ. Manfred Hegger; Katharina Fey (damalige Gewinnerin des integrierten Studentenwettbewerbs)

Energiekonzept: HL-Technik Engineering Partner GmbH, Prof. Klaus Daniels

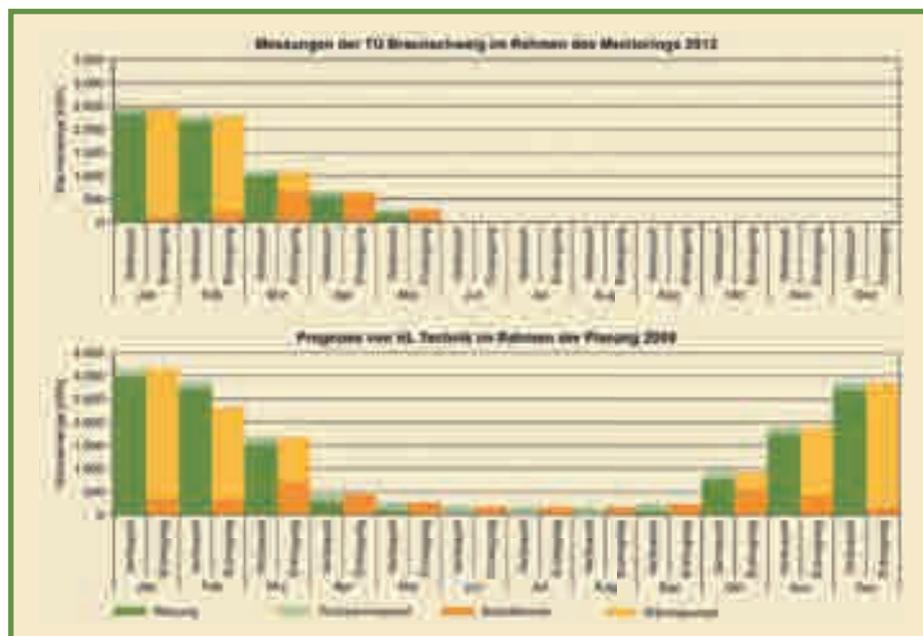
Lichtplanung: Prof. Peter Andres PLDA, Beratende Ingenieure für Lichtplanung

Statik: TSB-Ingenieure, Prof. Dr. Ing. Karsten Tichelmann

Ausführender Architekt: Ostermann Architekten



Stromverbrauch und Stromerzeugung LichtAktiv Haus: Die Stromverbräuche durch die Familie und die Haustechnik entsprechen den prognostizierten Werten. Die Erträge aus der Photovoltaik liegen sogar über den Vorausberechnungen.



Nutzenergiebetrachtung Wärme LichtAktiv Haus: Der Heizwärmeverbrauch entspricht den Vorausberechnungen. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die gute Dämmung des Gebäudes.

„Wir haben nicht den Eindruck, in einem Technikensemble zu sitzen, sondern freuen uns, das Ganze zu testen und zu verstehen.“ Da es bei Bedarf jederzeit möglich ist, in die Technik einzugreifen, fühlt sich die Testfamilie von dieser auch zu keinem Zeitpunkt bevormundet, sondern empfindet die sich selbstständig öffnenden Fenster und die natürliche Belüftung als Bereicherung. Zugleich scheint der große Verbrauchsmonitor das Energiesparverhalten positiv zu beeinflussen. „Das Faszinierende ist, dass wir die Daten zum Energieverbrauch und -gewinn jederzeit selbst auf dem Bildschirm ablesen können“, erklärt Christian Oldendorf. „Dadurch ist unsere Sensibilität für das Energiesparen deutlich gestiegen.“

Ausblick

Die Evaluation des Wohnexperiments LichtAktiv Haus bewegt sich an der Schnittstelle der vier Disziplinen Architektur, Ingenieurwesen, Soziologie und Psychologie. In den kommenden Monaten werden die beteiligten Wissenschaftler die qualitativen und quantitativen Aspekte der Untersuchung noch stärker miteinander verzahnen. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen dazu beitragen, die grundsätzliche Frage zu beantworten, was in Bezug auf künftige Wohnqualität wirklich wichtig ist und wie sich die Anforderungen an die Energieeffizienz eines Gebäudes bei maximaler Nutzerfreundlichkeit erfüllen lassen. ■

PFLICHTTERMIN

LEGIONELLEN PRÜFUNG



**KEINE SORGE, DAS
ÜBERNEHMEN WIR FÜR SIE.**

Der Gesetzgeber schreibt jetzt für viele Immobilien eine Legionellenprüfung vor. Verlassen Sie sich dabei auf den Profi.

Die neue Trinkwasserverordnung verpflichtet Eigentümer und Betreiber von Warmwasserversorgungsanlagen, das Warmwasser vieler Immobilien auf Legionellen untersuchen zu lassen. Somit können Sie als Vermieter oder Verwalter im Schadensfall haftbar sein. Deshalb unterstützt Sie Techem bundesweit **in Kooperation mit dem renommierten SGS Institut Fresenius**. Unser Leistungsspektrum beinhaltet alles von der Präventivberatung, über die Probenahme, Analyse, Meldung an das Gesundheitsamt bis hin zur Sanierungsberatung.

Internet: www.techem.de/legionellenpruefung
Hotline: 0 1802/02 00 00*



techem

*6 ct/Anruf aus dem dt. Festnetz, max. 42 ct/Min. aus dem dt. Mobilfunknetz.

EcoCommercial-Building-Programm

Ganzheitliche Lösungen für die Planung nachhaltiger Immobilien

Das Netzwerk des EcoCommercial-Building-Programms, gegründet von Bayer MaterialScience, steht der Wohnungswirtschaft beim Bau energieoptimierter und nachhaltiger Gebäude sowie der energetischen Sanierung beratend zur Seite. Es bietet ein umfassendes Angebot an innovativen Produktlösungen und Planungsleistungen und stimmt Einzelmaßnahmen aufeinander ab.



Rüdiger Utsch
Bayer MaterialScience
AG/EcoCommercial Building
Programm
Leverkusen

Die Wohnungswirtschaft steht heute im Spannungsfeld zwischen individuellen Lebensstilen und demografischem Wandel, zwischen Sozialverträglichkeit der Mieten, Rentabilität und Wertehalt. Nicht nur die erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnungen lassen Investoren über Passiv-, Niedrigenergie- und sogar Nullenergiehäuser nachdenken. Auch wirtschaftlich zahlt sich ein energieeffizientes Wohnhaus aus, mit geringeren Nebenkosten, leichter Vermietbarkeit und höheren Mieteinnahmen. Um Mieterwechsel und Leerstand zu minimieren, rücken zudem die

Attraktivität der Objekte und Quartiere in den Fokus.

Eine individuell optimale Lösung setzt eine ganzheitliche Planung von Beginn an voraus und zieht alle Beteiligten hinzu: Planer, Bauherren, wenn möglich künftige Nutzer bzw. Eigentümer und Experten auf allen Planungs- und Produktebenen. Genau diesen Ansatz verfolgt das von Bayer MaterialScience ins Leben gerufene EcoCommercial Building Programm (ECB), bei dem das Know-how der Experten von etwa 20 Partnern gebündelt wird.

Lebenszyklusbetrachtung: Nachhaltigkeit beginnt in der Planungsphase

Das ECB-Programm ist in der Lage, mit Computersimulationen bereits im Vorfeld Aussagen über den künftigen Energieverbrauch sowie über Betriebskosten zu machen. Dabei wird der ge-



Quelle: alwitra

Stromerzeugende Solar-Dachbahn in Laatzen

samte Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet, von der Projektentwicklung über eine mögliche Umnutzung bis zum Ende der Nutzungsdauer. Nachhaltigkeitsziele werden vorab definiert und mit zentralen Aspekten des Gebäudes in Einklang gebracht. Machbarkeitsstudien, architektonische Konzeption, Planung und Ausführung bis zum Betrieb werden vom Netzwerk begleitet. Die enge Zusammenarbeit von Planern und Baustoff- bzw. Bausystemherstellern berücksichtigt den Einsatz neuer Technologien bereits in der ersten Planungsphase. Dabei gibt es einen zentralen Ansprechpartner, der alle Gewerke koordiniert. Zudem unterstützt das Programm auch bei der Zertifizierung einer Immobilie hinsichtlich Nachhaltigkeit und Qualitätssicherung. Für Altimmobilien bieten die Fachleute des Netzwerks einen umfassenden Gebäudecheck an.

Die Außenhüllen

Zu den bedeutenden Ansätzen gehört die Gebäudehülle; sie trägt mit ihrer Form und Dämmung in

DIE ENERGIEWENDE

Auswirkungen und Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Anfang September 2012 trafen sich rund 150 Fachteilnehmer in Berlin, um bei der Veranstaltung „Die Energiewende – Auswirkungen und Lösungen für die Wohnungswirtschaft“ über die neue Energieeinsparverordnung und deren mögliche Auswirkungen zu diskutieren. Dabei wurden aktuelle Entwicklungen und Beschlüsse aus der Politik ebenso in den Blick genommen wie die Novellierung der Trinkwasserverordnung im Jahr 2011. Ferner galt das Interesse den



Folgen der Energiewende für die Haustechnik sowie die energetische und städtebauliche Entwicklung von Quartieren. Die Veranstaltung wurde vom EcoCommercial-Building-Programm, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sowie der DW Die Wohnungswirtschaft als Medienpartner organisiert.

www.ecb2012.de

erheblichem Maße zur Energieeffizienz eines Gebäudes bei. Auch Fensteranteil und -ausrichtung spielen eine Rolle, ebenso wie Dachausrichtung und -neigung. Jeder Quadratmeter mehr Wandfläche bedeutet einen erhöhten Wärmeverlust. Optimal ist daher eine kompakte, kubusartige Gebäudeform. Die Bedeutung der Dämmung ist unumstritten, ideal für eine hohe architektonische Gestaltungsfreiheit sind dünne Wandstärken mit hohen Dämmleistungen. Gleichzeitig müssen die Dämmstoffe langzeitstabil, leicht zu verarbeiten, dimensionsstabil und resistent gegen Feuchtigkeit sein, um auch nach Jahrzehnten noch eine konstante Dämmleistung zu garantieren – sonst drohen hohe Instandhaltungskosten.

Dabei gibt es vielfältige Lösungsansätze für Fassade, Boden, die oberste Geschossdecke und das Dach, die sich bei Projekten der Netzwerkpartner des EcoCommercial Building Programms bereits bewährt haben.

Die Sanierung von Dächern birgt häufig ungeahntes wirtschaftliches Potenzial. Leistungsfähige Dämmstoffe erfüllen ambitionierte Wärmeschutzanforderungen und der Dachausbau eröffnet neue wirtschaftliche Perspektiven – gerade in Ballungsräumen und gefragten Lagen lassen sich damit zusätzliche Mieteinnahmen erzielen. Leichtbau, Vorfertigung und Modulbauweisen sind wichtige Themen beim Dachausbau, die deshalb einen besonderen Schwerpunkt im ECB-Programm einnehmen.

Gebäudetechnik für gesundes und effizientes Wohnen

Die Flächenheizung und -kühlung ist eine komfortable, leise und energieeffiziente Lösung zur Temperierung von Wohngebäuden. Die Systeme zur Flächentemperierung des Netzwerkpartners nutzen die Raumflächen in der Gebäudestruktur durch den Einbau von Rohrleitungen, die das Heiz-/Kühlwasser befördern. Decken, Fußböden und Wände übernehmen so bei minimalem Energieverbrauch und maximalem Komfort das Heizen/Kühlen des Gebäudes. Der niedrige Energieverbrauch der Systeme wird durch die mittlere Betriebswassertemperatur (18 bis 28°C), die fast der Umgebungstemperatur entspricht, erreicht. Die benötigte Energie kann zudem durch regenerative Energiequellen erzeugt werden. Sowohl beim Heizen als auch beim Kühlen bietet die Flächentemperierung daher gegenüber einer konventionellen Heizung und Klimatisierung deutlich reduzierte Betriebskosten. Flächenheiz- und -kühlsysteme sind unsichtbar in die Gebäudestruktur integriert und bieten bei der Architektur und Innenraumgestaltung größtmögliche Freiheit. Für die Sanierung gibt es Lösungen mit niedrigen Aufbauhöhen im Nass- und Trockenbau.

Beispiele

Andere Partner haben beispielsweise Systeme für eine effiziente und umweltgerechte Warmwasserversorgung sowie zum Heizen und Kühlen entwickelt. So wurde etwa das „neue Düsseldorfer Stadtquartier“ auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs flächendeckend mit effizienten Wasser/Wasser-Wärmepumpen ausgestattet.

Nicht zuletzt tragen individuelle Beleuchtungs- und Schallschutzsysteme zur Wertsteigerung und zum langfristigen Werterhalt von Immobilien bei, ebenso die Nutzung erneuerbarer Energien: Solarenergie und Erdwärme sind feste Größen bei der Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger Lösungen im Wohnbau – und auch hier verfügt das ECB-Netzwerk über die entsprechenden Experten. Im Quartier „Eco-Carré Brucknerweg“ in Laatzen wurde auf Pultdächern die weltweit erste stromerzeugende Solar-Dachbahn mit einer Gesamtleistung von 47 kWp installiert. ■

Weitere Informationen zu den Netzwerkpartnern unter
<http://eu.ecocommercial-building-network.com/de/>

IHRE ERDGASKOSTEN SIND UNSER THEMA.

Entspannung für Sie. Top-Service von uns.



Als Erdgas-Partner für die Wohnungswirtschaft setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Erdgas-Preise durch individuelle Versorgungsmodelle
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort
- ✓ Einfacher Wechsel
Wir übernehmen alle Formalitäten
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand: Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte

Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahren Markterfahrung.



Wechseln Sie jetzt!

089 / 64 165 - 183

geschaeftskunden@montanagaz.de

www.montana-energie.de

Interview zu Energielieferung Kombination aus Energieversorgung und Messtechnik



Quelle: Ista

In den vergangenen Jahren hat sich im Energiemarkt einiges verändert: Durch die Liberalisierung sind neue Spielregeln entstanden und neue Teilnehmer betreten den Markt. Energieversorgung und Messdienstleistung wachsen immer mehr zusammen. Ein Interview mit Antonio Fischetti, Marketingleiter von Ista Deutschland und Geschäftsführer der Genek GmbH & Co. KG, zur neuen Gesellschaft sowie den Veränderungen und Herausforderungen im Energiemarkt.

Herr Fischetti, wie wird sich Ihrer Meinung nach der Energiemarkt in den nächsten Jahren entwickeln?

Aufgrund der vielen regulatorischen Einflüsse auf Bundes- und EU-Ebene ist eine Prognose sehr schwierig. Fakt ist, dass die Energiepreise weiter steigen werden und damit die Kostenbelastung für den Verbraucher. Es werden sich nur Angebote am Markt durchsetzen, die den Bedürfnissen der Verbraucher gerecht werden. Das heißt, Mehrwertdienstleistungen wie Smart Metering wird der Kunde nur annehmen, wenn er einen Nutzen hat, also Kosten und Energie einsparen kann.

Was für ein Ziel verfolgt dann Ista mit der Gründung der Genek?

Die Gründung von Genek ist für uns der Einstieg in den Markt der Energieversorgung. Gemeinsam können wir die gesamte Prozesskette aus einer Hand anbieten: von der Energielieferung bis hin zur Heizkostenabrechnung und dem Management von Energiedaten.

Ziel ist die günstige Versorgung mit Energie kombiniert mit Smart Metering. Möglich wird das durch die Liberalisierung des Energiemarktes, die die Türen für den Wettbewerb geöffnet hat. Ista als Energiedienstleister rückt auf diese Weise näher an die Energiewirtschaft heran.

Inwiefern profitiert die Wohnungswirtschaft von diesen neuen Leistungen?

Erstens geht es um die optimierte Energiebeschaffung. Das heißt, Erdgas und Strom werden kostengünstig an der Energiebörse in Leipzig eingekauft. Die Mieter profitieren durch günstige Energiepreise und die Vermieter steigern damit die Attraktivität ihrer Liegenschaften.

Zweitens können dank der Smart Meter die Verbrauchswerte zeitnah ausgelesen werden. Die elektronische und stichtagsgenaue Rechnungslegung ist damit gesichert, wodurch bestehende Prozesse bei der Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung optimiert werden.

Drittens haben Mieter und Vermieter mit der Visualisierung und Aufbereitung der Energiedaten über ein Onlineportal – dem so genannten Energiedatenmanagement – jederzeit ihre Verbräuche im Blick. Die Kunden werden dadurch Teil eines innovativen Energieversorgungskonzeptes – eine Win-win-Situation für alle Teilnehmer.

Für die exakte Abrechnung setzen Sie auf den Einsatz von Smart Metern. Wie sehen Sie die Zukunft der „intelligenten Zähler“?

Das Verbrauchsverhalten der Mieter spielt eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, Energie zu sparen. Der Einsatz von Smart Metern leistet unserer Meinung einen unverzichtbaren Beitrag dazu. Die Frage ist nur, wann die flächendeckende Einführung der Smart Meter kommen wird. Derzeit sind Smart Meter auf Strom fokussiert. Aus unserer Sicht macht es aber nur Sinn, wenn Ener-

giearten übergreifend ausgelesen werden. Durch unsere langjährige Erfahrung im Bereich Smart Sub-Metering kann Ista die Hausanschlusszähler, also für Wärme, Wasser, Strom, heute schon einbinden. Damit schaffen wir die Basis für die exakte Abrechnung und mit unseren Lösungen zum Energiemanagement die Basis zur Verbrauchs- und Kostenkontrolle.

Wie schlägt sich der Energiemarkt in Deutschland im Vergleich zu den anderen europäischen Ländern?

Im Bereich Smart Metering liegen wir in Deutschland noch weit zurück. In Großbritannien, Frankreich oder Spanien sind intelligente Strom- und Gaszähler schon weit verbreitet. Momentan gibt es ein Europa der zwei Geschwindigkeiten. Die EU hat das bereits erkannt und stellt die Weichen für eine Harmonisierung: Ein Vorschlag aus Brüssel sieht die unterjährige Information über den Verbrauch von Strom und Heizkosten in Europa vor. Die Einführung von Smart Metern wäre dann quasi gesetzt, denn umsetzbar ist dies nur mit intelligenten Zählern. Damit wären wir einen bedeutenden Schritt weiter auf dem Weg zur Energiewende.

Herr Fischetti, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Ulrike Silberberg.



„Da ist mehr drin.“

Auch wer gut ist, kann noch besser werden. Die Integrierten Services von Aareon helfen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunalen Gesellschaften, Hausverwaltungen, industrierverbundenen Unternehmen und Finanzinvestoren, wirklich alle Optimierungspotenziale auszuschöpfen – unabhängig davon, mit welchem IT-System sie arbeiten. Denn in den Services stecken über 50 Jahre Branchenexpertise. Informieren Sie sich jetzt. Im Internet, telefonisch (0800-0227366) oder direkt in einer unserer Niederlassungen.



Aareon
WE MANAGE IT FOR YOU

www.aareon.com

Genossenschaft für Betriebskostenminimierung

Die Musterknaben machen's vor

Die Betriebskosten steigen und werden ein immer bedeutenderer Bestandteil der Gesamtmiete. Umso wichtiger ist es für Wohnungsunternehmen, diese Kosten möglichst gering zu halten. Jetzt schickt sich ein neuer Marktteilnehmer an, den etablierten Dienstleistern im Bereich des Abfall- und Energiemanagements Konkurrenz zu machen: die neu gegründete Genossenschaft Musterknaben eG.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Die Entwicklung der Betriebskosten macht vielen Beobachtern Sorgen. Schon jetzt belasten die hohen Preise für Energie und Abfallentsorgung die Mieter, und nach einhelliger Einschätzung der Fachleute werden die Kosten in Zukunft weiter in die Höhe klettern. Entsprechend wichtig ist für die Unternehmen ein effizientes Abfall- und Energiemanagement - Dienstleistungen, wie sie große Unternehmen seit langem anbieten.

Ende August gründeten acht Energie-, Abfall- und IT-Experten in Berlin die Genossenschaft Musterknaben für vorbildliches Betriebskostenmanagement - und die hat ehrgeizige Ziele: „Innerhalb von drei Jahren wollen wir 100.000 Wohnungen betreuen“, sagt Sven Hauke Kaerkes, der zusammen mit Carolin Poprawa den Vorstand der Genossenschaft bildet.

Darauf, dass es sich dabei nicht um ein vollmundiges Versprechen handelt, deutet der berufliche Hintergrund der Genossenschaftsgründer hin. Vor allem Kaerkes ist ein alter Hase: seine ersten Erfahrungen als Standplatzbetreuer sammelte er bei der Müllabfuhr der Stadt Köln, entwickelte dann ein Konzept für die Abfallentsorgung in Großsiedlungen und gründete die Innotec-Gruppe, die zu den führenden Betrieben des Abfallmanagements

zählt. Auch die anderen Gründungsmitglieder verfügen laut Kaerkes über einschlägige Erfahrungen: „Wir sind ein Kreis von Experten und bilden den Nukleus für Dienstleistungskonzepte, die wir der Wohnungswirtschaft anbieten.“

Warum Genossenschaft?

Dass sich der neue Anbieter in der Rechtsform der Genossenschaft gegründet hat, ist eine Folge des Internationalen Jahrs der Genossenschaften, das derzeit begangen wird. Auf Veranstaltungen der Friedrich-Ebert-Stiftung sei er auf die Genossenschaftsidee aufmerksam geworden, sagt Kaerkes, der auch Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Selbständige in der SPD ist. Dabei sei ihm aufgefallen, dass es im Dienstleistungsbereich - anders als in der Wohnungswirtschaft - nur ganz wenige Genossenschaften gebe.

Höchste Zeit also, das zu ändern - zumal die Rechtsform der Genossenschaft große Vorteile biete. „Die Mitglieder können Einblick in die Bücher nehmen und haben über die Rückvergütung Anteil am erzielten Gewinn“, argumentiert Carolin Poprawa. Damit will die Genossenschaft den Wohnungsunternehmen eine Alternative zur Gründung eigener Tochtergesellschaften bieten. Gleichzeitig begibt sie sich aber ganz bewusst auch in Konkurrenz zu etablierten Dienstleistern, die sich zum Teil in der Hand internationaler Finanzinvestoren befinden und ehrgeizige Renditeziele verfolgen. Um Mitglied bei der Musterknaben eG zu werden, reicht es, einen Genossenschaftsanteil über 500 € zu erwerben. Eine Verpflichtung für die Kunden,

sich an der Genossenschaft zu beteiligen, besteht jedoch nicht.

Dienstleistungen „classic“ und „plus“

„Unser Alleinstellungsmerkmal ist die Rechtsform der Genossenschaft“, betont Carolin Poprawa. Einzelne der von der Genossenschaft erbrachten Dienstleistungen hingegen bieten nach ihren Worten durchaus auch andere Unternehmen an. Dabei konzentrieren sich die Musterknaben (und Mustermädchen, wie Poprawa augenzwinkernd sagt) auf zwei Bereiche: das Abfall- und das Energiemanagement, wobei jeweils zwei Leistungsprofile („classic“ und „plus“) zur Auswahl stehen.

Im Bereich des Abfallmanagements umfasst die „classic“-Variante eine Abfallberatung, ein optimiertes Behältermanagement und einen Reinigungsservice. In der „plus“-Variante kommt die individuelle Erfassung der von den Mietern verursachten Abfallmenge hinzu. Auch beim Energiemanagement lassen sich unterschiedliche Leistungen buchen - von der Datenerfassung via Funk über das Störungsmeldungsmanagement bis hin zur Steigerung der Effizienz der Anlagentechnik. Vor allem im Energiebereich betont der Genossenschaftsvorstand den Einfluss der Gesetzgebung. „Die gesetzlichen Auflagen, insbesondere der EU, werden zu weiter steigenden Anforderungen an die Energieabrechnung führen“, betont Carolin Poprawa. „Energiedaten werden für die Wohnungswirtschaft in der Zukunft deshalb wert und teuer sein.“ Hier bietet die Musterknaben eG nach eigenen Angaben die Möglichkeit, allen künftigen



Die Musterknaben: Bernd Jandke, Carolin Poprawa und Sven Hauke Kaerkes

MUSTERKNABEN EG

Gründungsdatum:

29. August 2012

Gründungsmitglieder: 8

Sitz: Kiel

Vorstand:

Sven Hauke Kaerkes

Carolin Poprawa

Dienstleistungen:

Abfall- und Energiemanagement

www.musterknaben-eg.de

Anforderungen - beispielsweise auch einer zeitnahen Information der Mieter über ihren Verbrauch - gerecht zu werden.

Erhebliches Einsparpotenzial

Dank Energiemanagement, versprechen Poprawa und Kaerkes, lasse sich die Energieeffizienz der Anlagentechnik um bis zu 40% steigern. Beim Abfallmanagement stellen sie ein Einsparpotenzial von bis zu 50% in Aussicht. „Insgesamt lässt sich mit unseren Dienstleistungen, abhängig von den jeweiligen Gegebenheiten, eine finanzielle Einsparung von bis zu 25% erzielen“, sagt Kaerkes. „Das schafft den Unternehmen mehr Spielraum bei der Kaltmiete.“

Dabei setzt die Genossenschaft auf ein Contracting-Modell. Die investiven Maßnahmen über-

nimmt also nicht das Wohnungsunternehmen, sondern die Betriebskosten-Genossenschaft. Nach den Regeln des Performance Contracting wird diese dann an der erzielten Einsparung beteiligt. „Wir verdienen also nur, wenn wir tatsächlich eine Einsparung erreichen“, verdeutlicht dies Vorstand Kaerkes und gibt gleichzeitig eine Wirtschaftlichkeitsgarantie ab: „Wir setzen uns das Ziel, die Betriebskosten zu senken. Diesem Ziel ordnen wir alle Maßnahmen unter.“

Rechenzentrum in Schwarzheide

Doch ist die junge Genossenschaft überhaupt fähig, künftige Großaufträge effizient abzuarbeiten? Ja, versichern die Verantwortlichen. „Wir sind in der Lage, zügig regionale Kapazitäten aufzubauen“, sagt Kaerkes. Denkbar ist es nach seinen Worten,

Musterknaben-Niederlassungen in großen Städten zu gründen. „So können wir in jeder Region die Umsetzung garantieren“, ergänzt Poprawa. Bereits existent ist ein Regionalbüro in Berlin; der Hauptsitz der Genossenschaft befindet sich in Kiel. Eine zentrale Rolle im Musterknaben-Konzept kommt indes dem brandenburgischen Schwarzheide zu: Dort steht ein von der Diwa Dienstleistungsgesellschaft für Wärme Wasser und Abfall mbH betriebenes Rechenzentrum, an dem sich die Musterknaben eG Serverkapazitäten gesichert hat.

Und noch eine Garantie gibt die junge Genossenschaft ab: Ihre Dienstleistungen, sagt sie, seien in Bezug auf die Nebenkostenabrechnung absolut rechtssicher. „Unsere Konzepte“, betont Kaerkes, „sind von renommierten Betriebskostenrechtlern auf ihre Umlagefähigkeit geprüft.“ ■

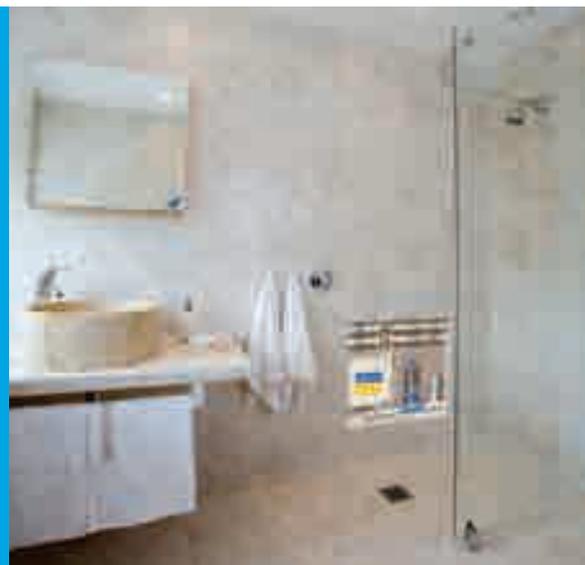


Überall bodengleich
Duschen mit der
SANFTLÄUFER-
Duschabwasserpumpe

www.sanftlaeufer.de | info@sanftlaeufer.de
Tel. 039205.20258

GET Nord
Halle B7/516
22.-24. November 2014
Di - Sa, 9-18 Uhr

**SANFT
LÄUFER
Duschen**
powered by pump, they pump!





Quelle: RWE Vertrieb AG

Ende dieses Jahres stellt der Verein Cleverer Kiez die unentgeltliche Energieberatung von Berliner Mietern ein.

Energieeffizienz

Energiespar-Check: Wenn Mieter, Unternehmen und Umwelt profitieren

Wie kommen sozial schwache Haushalte mit den steigenden Energiepreisen zurecht? Diese Frage ist im Zuge der politisch beschlossenen Energiewende zu einem viel diskutierten Thema geworden. Einen Lösungsansatz stellt die Energieberatung dar – doch Projekte bei Wohnungsunternehmen in Bremen und Berlin zeigen, dass die Nachfrage weniger groß ist als erwartet.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Die Medien haben das Thema Energiearmut entdeckt: 600.000 Haushalte, so schätzt die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, sei

im vergangenen Jahr der Strom gesperrt worden, weil sie die Rechnung nicht hätten bezahlen können. Um die Energiearmut zu bekämpfen, fordert die Partei Die Linke einen kostenlosen Grundstock an Strom für jeden Haushalt. Und auch Bundesumweltminister Peter Altmaier (CDU) hat die Brisanz des Themas erkannt: „Privaten Haushalten, insbesondere auch einkommensschwachen soll durch kostenlose Energieberatung geholfen werden, Einsparmöglichkeiten zu

realisieren“, heißt es in seinem Zehnpunkteplan zur Energiepolitik.

Gesobau: Modernisierung allein reicht nicht
Dabei ist eine solche Energiesparberatung nichts Neues. Seit 2009 gibt es den von Altmaiers Ministerium geförderten Stromspar-Check, der Beziehern von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld hilft, ihren Stromverbrauch zu verringern. Daran teilgenommen haben bisher bundesweit über

Ein einfaches und effektives Mittel, um Strom zu sparen: Energiesparhelfer Christoph Siemers ersetzt eine alte Lampe durch eine Energiesparlampe.



Quelle: Gewoba

70.000 Haushalte. An dieses Projekt knüpft der Energiespar-Check an, den die Berliner Gesobau im April 2012 startete. Dabei geben sieben ehemalige Langzeitarbeitslose den Gesobau-Mietern in der Großsiedlung Märkisches Viertel Tipps, wie sie ihren Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch verringern können. Die ersten 800 Haushalte, die sich beraten lassen, erhalten zudem ein kostenloses Set aus Energiesparartikeln wie Energiesparlampen und schaltbaren Steckerleisten.

Den Anstoß für das Projekt gab die derzeit laufende energetische Modernisierung von 13.000 Wohnungen im Märkischen Viertel. „Das dabei erzeugte Potenzial zur Energieeinsparung kann nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn die Mieter mitmachen“, betont Jörg Franzen, Vorstand der kommunalen Gesobau. Erste Erfahrungen in den modernisierten Häusern hätten nämlich gezeigt, dass die Betriebskosten keineswegs bei allen Haushalten so deutlich zurückgegangen seien, wie dies aufgrund der verbesserten Energieeffizienz eigentlich hätte der Fall sein müssen.

Dass das Verhalten der Mieter einen entscheidenden Einfluss auf die Energieeffizienz hat, wies das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) bereits 2009 in einer im Auftrag des VdW Südwest verfassten Untersuchung nach. Demnach lassen sich bei einer Optimierung des Verbraucherverhaltens 25 % der Heizenergie einsparen, ohne den Wohnkomfort zu mindern. Von „Sparen ohne Komfortverlust“ spricht auch Michael Geißler, Geschäftsführer der Berliner Energieagentur, die gemeinsam mit der Gesobau und dem Caritasverband Berlin das Projekt im Märkischen Viertel trägt. Nach Geißlers Worten ist ein jährliches Einsparvolumen von 150,- € (30,- € für Strom, 120,- € für Wärme) pro Haushalt realistisch.

Die Gesobau spricht vorrangig diejenigen Mieter an, bei denen Betriebskostennachzahlungen fällig werden. Mitfinanziert wird die Beratung über das EU-Projekt EC-Linc (Energy Check for Low Income Households). Trotzdem können sich nicht nur einkommensschwache ▶

Denken Sie auch über sehr langfristige und preiswerte Lösungen nach?



GABA-Kellerdecken-dämmelemente

- Schlag- und stoßfeste Oberflächen
- **HDF-** und **Silipor-Elemente** gibt es in den Wärmeleitgruppen 035, 032 und 025
- Nicht brennbares Steinwoll-Silipor-Element (A2, s1 d0) in WLG 035
- Absolut schimmelfreies Premium-Element
- Schallschluckendes Deko-Element

GABA GmbH: Partner der Wohnungswirtschaft seit über 30 Jahren. Diese langjährige Erfahrung und Produktvielfalt finden Sie bei keinem anderen Hersteller.

Bitte fordern Sie unsere Referenzliste an!

GABA GmbH · An der Becke 15 · 45527 Hattingen
www.gaba.de · email@gaba.de
 Tel.: 0 23 24 / 39 15 - 0 · Fax: 0 23 24 / 39 15 - 39



Energiesparhelfer Christoph Siemers erklärt Dr. Reinhard Loske (zum Zeitpunkt der Aufnahme Bremer Umweltsenator) und Gewoba-Mieterin Gisela Blasius den Einsatz von wassersparenden Duschköpfen.

che Haushalte beraten lassen, sondern auch alle anderen Gesobau-Mieter im modernisierten Bestand im Märkischen Viertel. Geplant ist, bis Ende nächsten Jahres 1.700 Haushalten – das entspricht 13% aller Mieter im Märkischen Viertel – mit Energiespartipps zu helfen.

Bremen: Resonanz geringer als erhofft

Das ist ein ehrgeiziges Ziel. Bei einem vergleichbaren Projekt, dem von der Gewoba in Bremen seit Ende 2010 angebotenen Energiespar-Check, war die Resonanz jedenfalls deutlich verhaltener als erhofft: Während ursprünglich 600 Beratungen pro Jahr angestrebt waren, fanden bisher in knapp zwei Jahren insgesamt lediglich 500 Beratungen statt. Alles in allem wurden bisher 15.000 Mieter angeschrieben, von denen 600 zumindest darauf reagierten. „Das ist sehr wenig“, räumt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der kommunalen Gewoba, ein. „Den richtigen Weg, die Mieter zu begeistern, haben wir noch nicht gefunden“, sagt auch Stefan Fölsch, Leiter Technisches Bestandsmanagement bei der Gewoba.

Trotzdem lassen sich die Erfolge nach Überzeugung Stubbes sehen: Jeder beratene Haushalt sparte pro Jahr rechnerisch 197 kWh Strom, 9,1 m³ Wasser und 318 kWh Wärme zur Warmwasserbereitung ein. Dies entspricht einer jährlichen Kostenreduktion von 110,- € pro Haushalt. Dazu bei trug der Einbau von durchschnittlich neun umsonst zur Verfügung gestellten Energiesparhilfen (Energiesparlampen, Steckerleisten, Wasserstrahlregler) pro Wohnung.

Das Bremer Projekt – es läuft in Kooperation mit der Klimaschutzagentur Energiekonsens und der BEKS Energieeffizienz GmbH – ist bis 2014 angelegt. Das Verfahren ist dabei ähnlich wie in Berlin: Jeweils zwei Berater besuchen den Mieter und erfassen die dort vorhandenen Geräte und den Energieverbrauch. Dann werten sie die Daten aus, um bei einem zweiten Besuch konkrete Tipps zu geben, wie der Mieter weniger Strom, Wasser und Heizwärme verbrauchen kann. Ob diese Tipps umgesetzt werden, überprüfen sie nicht. Allerdings wird laut Peter Stubbe von 2013 an ein externes Unternehmen über Telefoninterviews eine Evaluation vornehmen.

Bei den Beratern handelt es sich sowohl in Bremen als auch in Berlin um ehemalige Langzeitarbeitslose. „Durch den Energiespar-Check haben sie eine sinnvolle Qualifizierung und Beschäftigungsperspektive erhalten“, sagt Rolf Göpel, Regionalleiter Berlin des Caritasverbands. Der Hintergrund der Energiespar-Scouts ermögliche zudem eine „Energiesparberatung auf Augenhöhe mit dem Mieter“ – eine wichtige Voraussetzung, um die Zielgruppen zu erreichen.

RWE: Projekt läuft aus

Ein weiteres Energieberatungsprojekt wurde vom Energiekonzern RWE initiiert, der zu diesem Zweck den Verein Cleverer Kiez e. V. gründete. Dieser startete 2010 seine Energieberatung in Berlin-Marzahn, hat das Angebot mittlerweile aber auf die ganze Stadt ausgeweitet. Dabei kooperiert der Verein mit mehreren Wohnungsbau-genossenschaften; in Anspruch nehmen kann die Beratung aber jeder Berliner Haushalt.

In der bisher gut zweieinhalbjährigen Laufzeit des Projekts führten die acht Berater laut Mario Leikop, Pressesprecher der RWE Vertrieb AG, rund tausend Beratungen durch, wodurch etwa 55.000 € und 90 t CO₂ eingespart wurden. Auch hier kann von einem Run keine Rede sein: Setzt man die tausend Beratungen zu den gut 500 Arbeitstagen seit Projektbeginn in Beziehung, so zeigt es sich, dass die Zweier-Berater-Teams nur etwa jeden zweiten Tag eine Erstberatung durchführten. Trotzdem: „Das Projekt ist erfolgreich, und die Resonanz ist durchweg positiv“, versichert Leikop. Dass das Projekt Ende dieses Jahres auslaufe, sei von Anfang an geplant gewesen.

Stromverträge dürfen die Berater übrigens nicht abschließen. Warum also engagiert sich RWE als Energielieferant für das Energiesparen? „Wir sind nicht für Sozialtarife“, antwortet Pressesprecher Leikop. „Es ist nachhaltiger, die Menschen zu beraten und ihnen zu helfen, die Kosten selber zu senken. Etwas zu schenken, ist kein Anreiz zum Energiesparen.“

Bei den Wohnungsunternehmen stehen andere Motive im Vordergrund: „Der Energiespar-Check bringt uns zufriedene Mieter“, sagt Gewoba-Chef Peter Stubbe. Zudem wirke sich ein hoher Energieverbrauch der Mieter negativ auf den verbrauchs-basierten Energieausweis aus. Für seinen Kollegen Jörg Franzen von der Gesobau profitieren vom Energiespar-Check alle Beteiligten: die Mieter, „weil sie Geld sparen und etwas für den Umweltschutz tun“, die Berater, weil sie eine berufliche Perspektive erhalten, und das Wohnungsunternehmen, „weil wir zufriedene Kunden haben und eine nachhaltige Unternehmensstrategie umsetzen“. ■



Quelle: Gesobau

Energieberatung im Märkischen Viertel in Berlin (v. l.): Energiespar-Scout Stefan Becker; Michael Geißler, Geschäftsführer Berliner Energieagentur; Gesobau-Vorstand Jörg Franzen; Stadtentwicklungssenator Michael Müller; Gesobau-Mieterin Evelyn Schechner.



Abrufbar unter
www.diewohnungswirtschaft.de



DW Die Wohnungswirtschaft – jetzt von überall lesen

- ✓ kostenlos für Abonnenten
- ✓ für alle Tablet-PCs geeignet
- ✓ ältere Ausgaben sind für jeden Besucher des Portals zugänglich

Dämmsystem Steildachlösung

Ihre Systemlösungen für den Neubau und die Sanierung von Steildächern hat die Dörken GmbH & Co. KG um das Aufdachdämmelement Delta-Maxx Polar erweitert. Die Dämmplatten aus Polyurethan-Hartschaum (PUR/PIR) nach DIN EN 13165 haben ein hohes Dämmvermögen, so dass sich schon mit geringen Dämmstoffdicken gute Wärmedämmwerte erzielen lassen. Das Material ist mechanisch belastbar und kann die Auflasten aus der Dachdeckung sowie die Schnee- und Windlast aufnehmen. Das neue Dämmsystem gibt es in drei Ausführungen, so dass für jeden Anwendungsfall in Neubau und Sanierung die passende Systemlösung zur Verfügung steht.

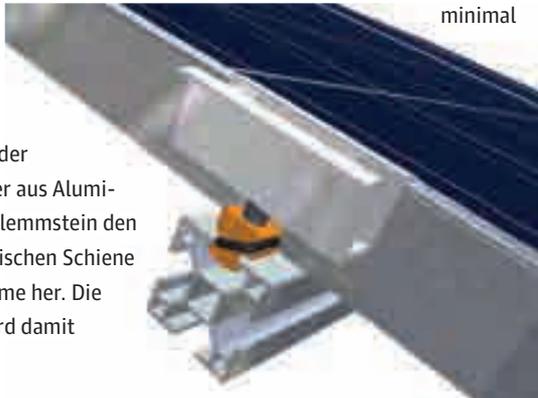


Die Dämmplatten aus Polyurethan-Hartschaum haben ein gutes Dämmvermögen.

Weitere Informationen:
www.doerken.de

Solartechnik Schnellmontagesystem mit Klick

Das Kernstück des Schnellmontagesystems von Altec Solartechnik ist der sogenannte Klemmstein, der nach der Positionierung der Module rutschsicher einrastet, sodass diese nur noch nachjustiert werden müssen. Nach Verschraubung der Module stellt der aus Aluminium gefräste Klemmstein den Kraftschluss zwischen Schiene und Modulklemme her. Die Montagezeit wird damit minimiert.



Das neue Schnellmontagesystem reduziert den Montageaufwand bei Dach- und Freilandanlagen.

Weitere Informationen:
www.altec-solartechnik.de

Fenstersystem Kunststofffenster mit unsichtbarem Verriegelungssystem

Das Kunststofffenstersystem KF 500 der Firma Internorm ist mit dem I-tec Verriegelungssystem ausgestattet, bei dem integrierte Klappen anstelle von vorstehenden Schließzapfen die sichere Verriegelung der Flügel übernehmen. Außerdem verfügt das Produkt über eine 30% niedrigere Ansichtshöhe von Rahmen und Flügel. Auf Wunsch ist das Fenstersystem mit einer integrierten, motorischen I-tec Lüftung zur Wärmerückgewinnung und als Pollenfilter sowie dreifach Verglasung erhältlich.



Das Fenster verfügt über eine 30% geringere Ansichtshöhe von Rahmen und Flügel, eine I-tec Verriegelung und I-tec Lüftung.

Weitere Informationen:
www.internorm.de

Vorwandmontage-System Fenster vor die Wand kleben

Die Firma Tremco illbruck, Köln, bietet ein kleberbasiertes Vorwandmontage-System an. Die illbruck PR007 Fenstermontagezargen werden von außen mit dem illbruck SP340 Soforthaft-Kleber rund um das Fenster an die bestehende Wand geklebt. Es entsteht ein Rahmen, dessen untere Zarge zusätzlich festgeschraubt wird, um ein Kriechen zu verhindern. Ein geklebt System hat den Vorteil, dass an kritischen Wänden, zum Beispiel an hochwärmedämmten Wänden, an denen Schrauben keinen Halt finden, eine durchgehende Lastabtragung zwischen Fensterzarge und Wand stattfindet.



Das Vorwandmontage-System wird mit Kleber an der Wand befestigt.

Weitere Informationen:
www.tremco-illbruck.de

Kunststofffenster Luft als natürliche Wärmedämmung

Kneer-Südfenster hat mit dem Kunststofffenster KF 704 S ein neues Produkt herausgebracht. Mit einer Bautiefe von 86 mm eignet es sich für eine Scheibenstärke bis 52 mm und verfügt über eine 6-Kammer-Technik, die Luft als natürliche Wärmedämmung nutzt. Die Profilgeometrie mit Stahlarmierung und zwei Dichtungen bieten eine hohe Wind- und Schlagregendichtheit. Im Hinblick auf Sicherheit ist das Kunststofffenster bis zur Widerstandsklasse RC 2 erhältlich.



Mit 86 mm Bautiefe und Dreifach-Verglasung erreicht das Kunststoff-Fenster KF 704 S von Kneer-Südfenster Wärmeschutz auf Passivhaus-Niveau.

Weitere Informationen:
www.kneer-suedfenster.de

Zugtechnik Selbtschließende Fenster ohne Strom

Das Fenstersystem Winflip der Firma Win Products GmbH kann mit einem Zug betätigt werden und schließt und verriegelt sich daraufhin vollautomatisch nach einer frei wählbaren Zeit. Dazu sind weder Strom noch Batterien nötig. Die Montage der Nachrüstversion ist bei beinahe allen Fenstern möglich. Außerdem bietet das Produkt die Möglichkeit, Heizkosten zu senken, Schimmelschäden zu minimieren und barrierefreies Lüften bis ins hohe Alter zu gewährleisten.

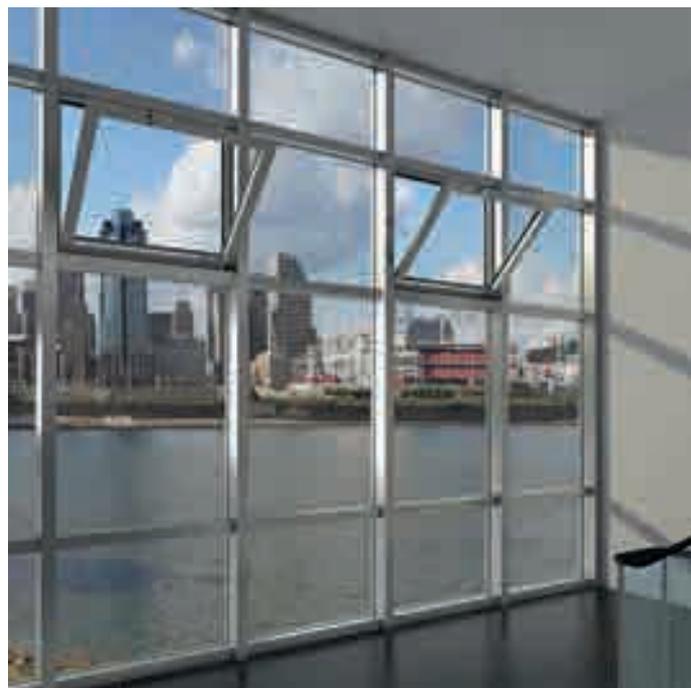


Die Zugtechnik ist im Neufenster oder als Nachrüstversion erhältlich.

Weitere Informationen:
www.winflip.de

NRWG-Systeme Zugbrückenlösung für schmale Fensterbreiten

Mit dem Zugbrücken-System von Schüco sind im Brandfall bei schmalen und nach innen öffnenden Kipp-Fenstern Aufstellweiten bis 1.200 mm möglich. Für die tägliche Lüftung ist eine Öffnung mit 500 mm realisierbar. Die maximale Elementhöhe ist mit 2.500 mm definiert. Steuern lässt sich diese Anlage über die RWA-Zentralen, die auch an die Gebäudeautomation angeschlossen werden können. Neben dem Rauchschutz sind zusätzliche energiesparende Sonderfunktionen wie Be- und Entlüftung sowie Nachtauskühlung möglich. Zudem bietet das Produkt eine elektrische Verriegelung sowie einen Einklemmschutz.



Das Zugbrücken-System bietet im Brandfall eine Aufstellweite bis 1.200 mm.

Weitere Informationen:
www.schueco.de

ONLINE-LÖSUNG

Voll integriertes Handwerkerportal

Das Instandhaltungsmanagement von Varyhome wurde um das vollständig integrierte Handwerkerportal der immo-portal-services GmbH aus Hamburg erweitert. Das Unternehmen bietet mit seinem Produkt Immo-Office-H ein Portal breite Funktionsvielfalt durch eine nutzerfreundliche Oberfläche. Die immo-it-services GmbH verfügt über die Vertriebsrechte an der Lösung der immo-portal.

Weitere Informationen:
www.immo-it.com

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

» German Angst

In der Welt sind wir Deutschen für unsere Pünktlichkeit und unseren Fleiß bekannt. Aber im angelsächsischen Sprachgebrauch gibt es auch die „German Angst“. Teilweise übervorsichtig und durch die Geschichte geprägt wird gezögert, mehrfach kontrolliert und das Haar in der Suppe gesucht. In finanzieller Hinsicht haben wir Deutschen immer Angst vor Inflation. Die letzte Hyperinflation war aber bereits vor gut 80 Jahren beendet. Das könnte auch der Grund sein, warum sie aus deutscher Sicht bald wiederkommen muss. Das ist einfach so in der Mathematik, denn nach der Wahrscheinlichkeitsrechnung wird es eben immer wahrscheinlicher. Und die jüngsten Entscheidungen der EZB zum Ankauf von Staatsanleihen verstärken diese Befürchtungen und schüren wieder die Inflationsangst.

Für die Wohnungswirtschaft galt in der Vergangenheit die Devise, schnell alle Kredite möglichst mit langen Zinsbindungen fest machen. Wer sich aber noch an die Jahre 2007 und 2008 – also kurz vor Ausbruch der Finanzkrise – erinnern kann, wird feststellen, dass auch damals schon die Inflationsangst grassierte. Zum damaligen Zeitpunkt war diese auch begründet durch reale Inflationsraten um 3 % und Zinsen für langfristige Kredite von über 5 %. Was diese Angst ein Wohnungsunternehmen kosten kann, wollen wir an einem vereinfachten Beispiel verdeutlichen: Vor Ausbruch der Finanzkrise 2008 hatten wir eine Hochzinsphase. Aber trotzdem hatten viele Darlehensnehmer Angst, dass es noch schlimmer kommen kann – schließlich hatten wir auch schon Zinsen von über 9%. Also wollte man sich schnell den Kredit für 10 Jahre sichern – noch dazu waren die Zinsen für 5 Jahre ohnehin genauso teuer wie für 10 Jahre. Daher lohnte sich damals das Risiko einer kürzeren Zinsbindung nicht. Wirklich? Wer sich Mitte 2008 für eine 10- anstatt einer 5-jährigen Zinsbindung entschied, zahlte die ersten fünf Jahre annähernd die gleichen Zinsen. Allerdings hätte er sich bei der kurzfristigen Bindung schon heute die niedrigen Zinsen ab Auslauf der Zinsfestschreibung Mitte 2013 sichern können. Bei einem Kredit über 10 Mio. € beläuft sich bis 2018 die Zinsersparnis auf rund 1,6 Mio. €. Das war allerdings in einer Hochzinsphase. In einer Niedrigzinsphase werden diese Zinsvorteile deutlich geringer ausfallen. Nun befinden wir uns momentan in einer Phase mit absoluten und historischen Niedrigzinsen. Wenn wir davon ausgehen, dass die Zinsen innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre wieder auf ein „normales“ Niveau steigen, macht unter Abwägung von Chancen und Risiken eine kürzere Zinsfestschreibung momentan eher wenig Sinn.

Fazit: In der Vergangenheit ließ sich durch kürzere Zinsfestschreibungen oftmals viel Geld sparen. Ob das bei dem jetzigen Zinsniveau auch in Zukunft der Fall sein wird, ist fraglich. Andererseits gilt noch immer die Devise: „Sicherheit kostet Geld!“



Sven Rudolph (li.) und Kay Schorsch
BBT GmbH, Berlin



Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter
www.bbt-gmbh.net

Veröffentlichung Wohnen bei Genossenschaften

Die Fachjournalisten Bärbel Wegner, Anke Pieper und Holmer Stahncke haben pünktlich zum Internationalen Jahr der Genossenschaften das Buch „Wohnen bei Genossenschaften. Basics – Geschichte – Projekte“ veröffentlicht. Thema sind die Geschichte der Wohnungsgenossenschaften von der Kaiserzeit bis zur Gegenwart, deren Struktur und Funktionsweise und eine Einführung in die Welt der Wohnprojekte und Genossenschaftsgründungen. Ein weiterer Fokus liegt auf dem Einfluss des genossenschaftlichen Wohnens auf Architektur, Stadtentwicklung und das soziale Gefüge in einer Stadt. Untermauert haben die Autoren ihre Ansätze mit Interviews mit Wissenschaftlern wie Professor Dr. Klaus Hurrelmann oder Professor Dr. Theresia Theurl sowie Mitarbeitern und Mitgliedern von Genossenschaften.



Quelle: Ellert&Richter Verlag

Bärbel Wegner, Anke Pieper, Holmer Stahncke; Wohnen bei Genossenschaften; Basics – Geschichte – Projekte; Ellert & Richter Verlag; ISBN 978-3-8319-0456-3; 19,95 €



Weitere Informationen:
www.ellert-richter.de

Wodis Sigma Forum Branchenexpertise hautnah erleben

Immobilienfachleute, Anwender und Entwickler treffen sich am **22. November 2012** zu Vorträgen, Workshops und Gedankenaustausch im Ruhr-Congress Bochum. Fragen und Antworten aus dem kompletten Themengebiet der Wohnungswirtschaft stehen auf dem Programm. Unter dem Motto „Auch im Sturm auf Erfolgskurs bleiben“ zeigt der zweimalige Weltumsegler und America's-Cup-Teilnehmer, Tim Kröger, wie man im Berufsalltag von den Werten erfolgreichen Segelns profitiert. Die Gäste erwartet auch eine besondere Abendveranstaltung in der rewirpower-Lounge des VfL Bochum.



Weitere Informationen:
www.wodis-sigma-forum.de

Wiederaufbau eG Vorstand erweitert

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2012 hat die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG Braunschweig ihren Vorstand um den Ingenieur Torsten Böttcher erweitert. Des Weiteren wurde Dieter Heinrich, Bankdirektor a. D., mit Wirkung ab 1. Mai 2013 zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied befristet bis Ende 2015 bestellt.



Quelle: Wiederaufbau eG Braunschweig

Das neue Vorstandsmitglied der Wiederaufbau eG.
Torsten Böttcher.



Weitere Informationen:
www.wiederaufbau.de

WIR - Wohnen im Revier ha.ge.we tritt Netzwerk bei

Als zehntes kommunales Wohnungsunternehmen ist die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (ha.ge.we) der Kooperation WIR - Wohnen im Revier beigetreten. Mit rund 5.300 Wohnungen ist das kommunale Wohnungsunternehmen einer der wichtigsten Wohnungsanbieter Hagens. „Im Ruhrgebiet sitzen wir alle im selben Boot, deshalb ist es gut, auch gemeinsame Sache zu machen!“, erklärt Dr. Marco Boksteen, neuer Geschäftsführer der ha.ge.we. Mit der Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgemeinschaft hat bereits ein weiteres Unternehmen die Mitgliedschaft beantragt und wird voraussichtlich im Oktober dem Verein beitreten.



Quelle: Frauke Schumann

Dr. Marco Boksteen, Geschäftsführer ha.ge.we mbH Hagen, Dirk Miklikowski, Vorstandssprecher WIR - Wohnen im Revier, und Vorstand der Allbau AG, Essen.

 Weitere Informationen:
www.wir-wohnenimrevier.de



Quelle: EBZ

Viktor Grinewitschus

EBZ Business School Stiftungslehrstuhl für Energiemanagement

Der Energiedienstleister Techem hat einen Lehrstuhl für Energiemanagement an der EBZ Business School in Bochum gestiftet, den Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus übernimmt, der zuvor das inHaus-Zentrum der Fraunhofer-Gesellschaft in Duisburg aufbaute und leitete. Seine neue Position tritt er zum Wintersemester 2012 an: „Als Professor an der EBZ Business School möchte ich dazu beitragen,

dass die kommenden Führungskräfte der Branche einen geschärften Blick für neue Chancen erhalten. Wer morgen als Entscheider tätig ist, muss die Bedeutung des Nutzerverhaltens und die Potenziale niedriginvestiver Smart-Home-Technologien für die Energieeffizienz von Immobilien durchschauen“, sagt Grinewitschus.

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

Wohnungsbaugenossenschaften Qualitätssicherung durch Gender-Mainstreaming

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat die Ergebnisse des Projekts „Vielfalt fördern in Wohnungsbaugenossenschaften - Qualitätssicherung durch Gender-Mainstreaming“ veröffentlicht. Sie erprobt seit 2002 in unterschiedlichen Politik- und Handlungsfeldern die Umsetzung von Gender-Mainstreaming. Im Handlungsfeld Wohnen wurde aus Mitteln des Gleichstellungspolitischen Rahmenprogramms des Landes Berlin das Projekt „Genossenschaftliches Wohnen als selbstbestimmte Lebensform“ gefördert. Das Berliner Netzwerks gender+ entwickelte ein Prozessberatungskonzept dafür, Wohnungsbaugenossenschaften Gender-Mainstreaming als Instrument zur Qualitätsentwicklung nahezubringen. Eine Publikation zeigt zudem, welche Beiträge Wohnungsunternehmen und insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften zur Förderung von Chancengleichheit, für gesellschaftliche Vielfalt und Formen partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Eigentümer- und Bewohnerschaft in Nachbarschaft und Wohnquartier leisten können.



 Weitere Informationen:
www.stadtentwicklung.berlin.de



Wir bedanken uns für die positiven Gespräche



KIRCHHOF PROWOH®
Die Software für die Wohnungswirtschaft

in Worms, Lübeck und Bonn

G. Kirchhof GmbH
EDV-Beratung
Graf-Adolf-Str. 25
40212 Düsseldorf

E-Mail info@kirchhof.de
Telefon 0211 38467 - 888
Telefax 0211 38467 - 884



Die Preisträger des diesjährigen VSWG-Awards.



Weitere Informationen:
www.vswg.de

VSWG-Award

Nachhaltiges Handeln prämiert

Anlässlich der 21. Tage Sächsischer Wohnungsgenossenschaften unter dem Motto „Nachhaltigkeit oder global denken - lokal handeln“ wurde der VSWG-Award verliehen. Prämiert wurden Projekte, die einen nachhaltigen Nutzen erzielten und geeignet sind, von anderen Genossenschaften übernommen zu werden. Ausgezeichnet wurde die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG („Aktiv gelebtes Ehrenamt an Orten der Begegnung“), die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG („Garten der Begegnung - Gemeinsam für naturnahe Lebensräume“) und die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG („WGF-Ticker - ein wöchentliches Marketinginstrument als moderne Kommunikationsform mittels E-Mail“).

Quelle: VSWG

Bachelor-Programm

Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung

Bereits zum zweiten Mal startet das Bachelor-Programm „Business-Administration“ mit Schwerpunkt „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ an der EBZ Business School in Bochum. Die Prüfungsorganisationen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vergeben 13 Studienplätze. Die Nachwuchskräfte arbeiten

während des Studiums als Werkstudenten in den Prüfungsverbänden und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. So sollen sie bereits von Beginn an umfassendes Fachwissen und Arbeitserfahrung im Bereich der Rechnungslegung und Prüfung von Wohnungsgenossenschaften und anderen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erwerben. Studienbeginn ist im Wintersemester 2013/2014.



Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.pruefungsverbaende.de



Bestandswohnungen der Howoge in Berlin.



Weitere Informationen:
www.howoge-mehr-als-gewohnt.de

Jahresbericht

Nachhaltigkeitsbericht der HOWOGE

Zusammen mit dem Jahresbericht 2011 legte die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht vor, der ausführlich auf die Aspekte wirtschaftliche Verantwortung, soziales Engagement, Ökologie und Compliance eingeht und einen Ausblick auf Ziele und Maßnahmen gibt. Das kommunale Wohnungsunternehmen möchte künftig alle zwei Jahre einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen, um Entwicklungsprozesse und die Ergebnisse zu dokumentieren. Der Bericht folgt der G3.1-Richtlinie der Global Reporting Initiative (GRI) einschließlich der für die Immobilienwirtschaft branchenspezifischen Ergänzung CRESS (Construction and Real Estate Supplement), wodurch Transparenz und Vergleichbarkeit in der internationalen Nachhaltigkeitsberichterstattung erreicht werden. Die HOWOGE bezieht zu über 120 Kennzahlen und Indikatoren Stellung und belegt die höchstmögliche Anwendungsebene A, was durch die GRI geprüft und bestätigt wurde. Darüber hinaus hat die HOWOGE gegenüber dem Deutschen Nachhaltigkeitsrat eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex abgelegt.

Quelle: Howoge

Benefiz-Golfturnier-Serie zugunsten der DESWOS „Golf macht Schule“ in Köln

Mit dem M-TEQ/VALLOX-Cup 2012 ging Anfang September die DESWOS Golfturnier Serie 2012 zu Ende. Insgesamt vier Turniere haben die Rekordsumme von 18.000 € erspielt.

52 Golfspieler und elf Schnupperkurs-Teilnehmer genossen die Anlage des Clostermanns Hof bei Köln, um noch einmal kräftig Spenden für das Schulprojekt in Mannachanallur zu sammeln, das dieser Turnierserie auch den Namen gegeben hatte: Golf macht Schule. Bereits am Freitagabend konnten sich die eintreffenden Golfer in entspannter Atmosphäre einspielen und am Abend beim Get-together netzwerken. Sponsor des Abends war die



Hauptsponsor (v.l.): Mario Baustert, VALLOX und Flightpartner Martin Frysch.



Hauptsponsor Detlef Morus von M-TEQ

Firma Viessmann. Nach dem Turnier konnten die Teilnehmer Live-musik genießen und die Gewinner feiern. Leider gab es auch hier keinen Preis für Nearest to the Pin bei den Damen. Damit konnten nicht alle Sonderpreise, seit eh und je von den EBZ-Alumni gestiftet, vergeben werden.



Birgit Straub

Peter Gerhard, Bärbel Sittart, Thomas Meißner und Ulrike Silberberg



Die anschließende Scheckübergabe wurde von DESWOS-Geschäftsführer Werner Wilkens mit der Ankündigung begleitet, dass es auch in der Turnierserie 2013 wieder um ein Schulprojekt gehen wird. Also: Golf wird auch 2013 Schule machen. Sobald die Termine feststehen, werden wir Sie in der DW darüber informieren.



Doris Potschka, Birgit Amrhein, Claudia Morus

SIEGER

Brutto Damen

Brutto Herren

1. Netto Damen

2. Netto Damen

3. Netto Damen

1. Netto Herren

2. Netto Herren

3. Netto Herren

Nearest to the Pin

Longest Drive Damen

Longest Drive Herren

Andrea Honold

Christoph Kahl

Birgit Straub

Britta Kamm

Beate Kajl

Achim Eickelmann

Ralf Mielenz

Jörg Böing

Achim Eickelmann

Claudia Bücheler

Johannes Binder



IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Aareal
AAccount
Kautionen

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 Bank

**Interviewpartner: René Stüpmann,
Geschäftsführer der
Wohnbau Prenzlau GmbH**



Quelle: Wohnbau Prenzlau

Strategische Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft

80 % nutzen jedes Jahr eine Weiterbildung

Der Fachkräftemangel wird branchenübergreifend immer akuter. Erste Wirtschaftsbereiche haben Schwierigkeiten, qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen: Ausbildungsplätze bleiben unbesetzt, freie Stellen für Fachpersonal können nicht besetzt werden. Das Rekrutieren von Nachwuchskräften und die langfristige Bindung Mitarbeiter sind jedoch Schlüsselfaktoren, die die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens langfristig sicherstellen. Zeichnet sich auch in der Wohnungswirtschaft ein Fachkräftemangel ab? Falls ja, in welchen Bereichen? Mit welchen Strategien Verantwortliche aus Wohnungsunternehmen den Herausforderungen im Personalwesen begegnen, erfragt die DW in einer kleinen Serie – diesmal die Wohnbau Prenzlau GmbH.

Herr Stüpmann, auf welchen Zeitraum ist die Personalbedarfsplanung in ihrem Unternehmen angelegt?

Alle strategischen Unternehmensplanungen sind bei uns auf die nächsten 20 Jahre ausgelegt. So auch die Personalplanung. Dabei orientieren wir uns unter anderem an der zu erwartenden Entwicklung der verwalteten Wohneinheiten. Gerade in der strukturschwachen Region Uckermark ist eine langfristige Planung unerlässlich, um frühzeitig auf die zu erwartenden Veränderungen vorbereitet zu sein.

Über welche Ressourcen (Print-Anzeigen, Internetportale, Personalberater) rekrutieren Sie Mitarbeiter?

Die Stellenausschreibungen erfolgen individuell

nach der zu besetzenden Stelle, beispielsweise über Anzeigenschaltung in der Lokalzeitung. Für Ausbildungsplätze wird überwiegend auf Berufsmessen und im Internet geworben, aber auch über das Firmenprofil beim sozialen Netzwerk Facebook. Für die Kampagne wird auch auf die Vorlagen des GdW zurückgegriffen.

Darüber hinaus informieren wir über Ausbildungsmöglichkeiten natürlich auch im Rahmen von besonderen Aktionstagen wie beispielsweise dem Tag des offenen Unternehmens sowie bei diversen Veranstaltungen, Job- und Ausbildungsbörsen, an denen wir uns beteiligen.

Wie hoch ist die Ausbildungsquote?

In jedem Jahr wird ein Immobilienkaufmann bzw. eine Immobilienkauffrau ausgebildet. Die letzten

sieben Auszubildenden wurden von uns übernommen. Aktuell sind damit 30% der Beschäftigten unseres Unternehmens auch bei uns ausgebildet worden.

Gibt es Anreize zur Mitarbeiterbindung? Welche sind das?

Wir arbeiten mit einem gültigen Tarifvertrag, unsere Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeiten und in umfangreichem Maße die Möglichkeit, sich weiterzubilden und schulen zu lassen. Diesen Wunsch nach persönlicher Weiterentwicklung erwarten wir aber auch von unseren Mitarbeitern. Unser Unternehmen ist familienfreundlich, hält für die Mitarbeiter Freizeitangebote wie den Drachensport bereit und bietet Massagen, um etwas für die Gesundheit zu tun.

Was zeichnet eine gute Personalplanung aus?

Eine gute Personalplanung ist langfristig angelegt und sie berücksichtigt die Persönlichkeiten der Mitarbeiter. Deren fachliche wie auch persönliche Entwicklung sind maßgeblich für das Unternehmen.

Werden die Potenziale der Mitarbeiter systematisch analysiert? Nach welchem Ansatz?

Unser Ziel ist es, jeden Mitarbeiter seinen Potenzialen entsprechend einzusetzen, denn nur so bringt jeder Einzelne beste Leistungen, ist motiviert und zufrieden mit seiner Arbeit. Wir haben, um dies noch besser einschätzen zu können, ein Mitarbeiterbewertungssystem eingeführt.

Gibt es ein definiertes Budget für Mitarbeiterqualifizierungsprogramme?

Die Jahresplanung umfasst ein Budget für die fachliche und soziale Weiterbildung der Mitarbeiter. Es werden sowohl unternehmensinterne Schulungen als auch externe Schulungen angeboten.

Welche Maßnahmen sind Bestandteil der Personalentwicklungsprogramme (z. B. Förderung der Aus- und Weiterbildung)?

Dazu gehören bei der Wohnbau Prenzlau externe wie auch interne Schulungen. In starkem Maße nutzen wir dafür die BBA, die Akademie der Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus fördern wir die Mitarbeiter fachlich und persönlich im Rahmen der Projektarbeit.

Werden diese Programme von den Mitarbeitern angenommen?

Die Angebote werden sehr gut von den Mitarbeitern angenommen. Über 80% von ihnen besuchen mindestens eine Weiterbildung im Jahr.

In welchen Intervallen werden die Personalentwicklungspläne überprüft und angepasst?

Die Überprüfung erfolgt aufgrund der Unternehmensgröße mindestens einmal jährlich.

Gibt es Maßnahmen, ältere Mitarbeiter gezielt zu fördern?

Wir nehmen keine Differenzierung nach dem Alter vor. Die Förderung erfolgt bei uns nach Bedarf.

Gibt es bestimmte Arbeits- und Zeitmodelle zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf?

Ja, alle Mitarbeiter können in Gleitzeit arbeiten und sich im Rahmen der Unternehmensvorgaben ihre Arbeitszeit selbst einteilen.

Welche Möglichkeiten offeriert Ihr Unternehmen, einen Beitrag zur Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu leisten? Z. B. Zuschüsse zu Fitness-Kursen, Gesundheitschecks, Ernährungsberatung.

Das Unternehmen unterstützt beispielsweise eine Drachenbootmannschaft, die aus Mitarbeitern besteht. In regelmäßigen Abständen werden direkt im Unternehmen Büromassagen angeboten, die auch gern genutzt werden.

In welchen Intervallen werden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt?

Einmal jährlich. In einem kleinen Unternehmen wie unserem ist der Kontakt zu jedem Mitarbeiter natürlich sehr eng. Probleme können also kurzfristig besprochen und geklärt werden.



Außendarstellung und Kommunikation mit der Öffentlichkeit werden immer wichtiger. Das Image eines Unternehmens beeinflusst auch die Fachkräfterekrutierung.

Gibt es Tätigkeitsbereiche bzw. Aufgabenfelder in der Wohnungswirtschaft, für die es zukünftig schwieriger wird, Personal zu rekrutieren?

Da nehmen wir keine Einschränkungen vor. Unsere Unternehmensstrategie sieht jedoch vorrangig die Eigenentwicklung des Personals vor. Was wir erwarten, ist eine gewisse Flexibilität der Mitarbeiter und die Bereitschaft sowie die Neugier, sich evtl. auch in neue Aufgabenbereiche einzuarbeiten.

Herr Stüpmann, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Alexandra May, freie Immobilienjournalistin, Wiesbaden.

Analysieren, integrieren, automatisieren.

Unser Prinzip bringt Sie auf die Erfolgsspur.



Bei allem was wir unternehmen folgen wir einem einfachen Prinzip: wir analysieren genau, integrieren individuell und automatisieren Prozesse für Ihren Erfolg. Mit unseren Lösungen sind wir Ihr Innovationspartner für IT-gestützte Prozesse und Technologien. Erfahren Sie alles über unsere individuellen Lösungen unter www.comlineag-immobilien.de

COMLINEAG

Innovationspartner für IT-gestützte
Prozesse und Technologien

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Starker USP, starke Kommunikation – starke Unternehmen

Oft gesucht, aber längst nicht immer gefunden: Die „Unique Selling Proposition“ (USP), das Alleinstellungsmerkmal, hat Seltenheitswert. Dabei ist sie als Stein der Weisen der Kommunikation eine unschätzbare Hilfe bei der erfolgreichen Positionierung eines Produkts, eines Angebots oder eines Unternehmens. Glücklicherweise, wer seinen USP kennt – oder sogar gleich mehrere zur Auswahl hat. Teil 10 unserer Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften wirft einen Blick auf die Kommunikation von Genossenschaften.



Dr. David Eberhart
Pressesprecher Verband Berlin-
Brandenburgischer Wohnungs-
unternehmen e. V. (BBU)
Berlin

„Mit dem USP ist es wie mit dem Phoenix von Arabien: Alle reden von ihm, aber keiner hat ihn jemals gesehen“ – diese leicht abgewandelte Feststellung aus der Mozart-Oper „Cosi fan tutte“ trifft auf viele angebliche Alleinstellungsmerkmale zu. Allzu oft werden deshalb Nichtigkeiten zu artkonstituierenden Merkmalen hochstilisiert: die noch aktuellere Zeitschrift, der noch weichere Stuhl, das noch schnellere Auto. Der mittlerweile allgegenwärtige Trend zur Emotionalisierung von Produkten und Angeboten hat eben hier seine Wurzeln. Wird mit einem Produkt erstmal Entspannung, Spaß oder Genuss assoziiert, wird kaum noch nach objektiven Unterschieden zum Konkurrenzangebot gefragt.

Genossenschaften sind anders

Längst nicht nur im „Internationalen Jahr der Genossenschaften“ wird klar: Hinsichtlich des USP sind gerade auch Wohnungsgenossenschaften in einer beneidenswerten Lage. Sie haben nicht nur gleich mehrere, sondern dazu auch noch stark gesicherte Alleinstellungsmerkmale. Sicherheit, Gemeinschaft, Nachhaltigkeit – diese und andere USP sind bei Wohnungsgenossenschaften sowohl gesetzlich verankert als auch Teil eines starken Selbstverständnisses. Darüber hinaus werden sie seit rund 150 Jahren gelebt und zudem auch von

einer Vielzahl von Einrichtungen, Instituten und Lehrstühlen wieder und wieder bestätigt. Stärker als jeder Patentschutz schafft das die Grundlage für die glaubwürdige Kommunikation: Genossenschaften sind anders – Genossenschaften bauen eine bessere Welt.

Hohe Bekanntheitswerte, vor allem aber auch hohe Zustimmungswerte sowie unterdurchschnittliche Leerstands- und Fluktuationsquoten



machen deutlich: Gerade auch im letzten Jahrzehnt haben es sowohl die Wohnungsgenossenschaften insgesamt als auch einzelne Unternehmen verstanden, sich mit diesen wertvollen USP erfolgreich am Wohnungsmarkt zu positionieren. Beinahe erst auf den zweiten Blick fällt dabei auf, dass Wohnungsgenossenschaften sich bei ihrer USP-Kommunikation einer bemerkenswerten Vielfalt von Instrumenten bedienen.

Besondere USP, besondere Kommunikation?

Eher klassisch für die interne und externe Kommunikation sind Formate wie Mitgliederzeitschriften und -feste, Pressemitteilungen und Internetseiten. Viele Genossenschaften zeigen aber auch dabei ein hohes Maß an Kreativität: Da werden

Fledermäuse zu Modernisierungsbotschaftern, Unternehmensnamen und -erscheinungsbilder grundlegend geändert, Baudenkmale mit allem Nachdruck zum Herz eigener Marketingstrategien oder genossenschaftliche Car-Sharing-Gemeinschaften für den Transport der Kinder in die Kita initiiert.

Darüber hinaus nutzen Wohnungsgenossenschaften aber auch eine Fülle besonderer Instrumente, die sich bei den meisten anderen Unternehmensformen so nicht findet: Die Durchführung von unternehmensübergreifenden Großereignissen wie beispielsweise Genossenschaftstagen, die im Oktober 2012 aus Anlass des „Internationalen Jahrs“ durchgeführte Illuminierung des Brandenburger Tors in Berlin, die Unterhaltung unternehmensübergreifender Forschungseinrichtungen und Archive; die Bildung von Marketingverbänden, oder die Unterstützung gemeinsamer Spendenprojekte wie der „Urbanización BBU“ (siehe Kasten). Hier steht nicht nur das einzelne Unternehmen im Mittelpunkt, sondern immer auch die Stärkung der Genossenschaftsidee insgesamt.

Außer der Fülle an Instrumenten kennzeichnet noch eine weitere Besonderheit genossenschaftliche Kommunikation: Dass es neben externer und interner auch noch eine sehr ausgeprägte „Intrakommunikation“ gibt, also eine Kommunikation zur Stärkung der Gemeinschaft. Hierzu gehört die weite Palette an Freizeitangeboten für Genossenschaftsmitglieder ebenso wie für sie vorteilhafte Kooperationen mit externen Partnern oder die Durchführung nachbarschaftlicher Wettbewerbe. Tatsächlich sind Wohnungsgenossenschaften mit diesen Kommunikationsinstrumenten so erfolg-

reich, dass sie längst auch nichtgenossenschaftliche Wohnungsunternehmen dazu motivieren - und so einen Trend zur „Nachbarschaftskommunikation“ etabliert haben.

Schöne neue Kommunikation

Vielfalt wie Ergebnisse machen deutlich, dass Wohnungsgenossenschaften in ihrer Kommunikation bislang gut aufgestellt und erfolgreich sind. Der Blick auf viele genossenschaftliche Internetseiten und in Studien zur Nutzung neuer Kommunikationswege lässt aber die Frage aufkommen: Wie sieht es mit der Nutzung neuer Instrumente aus, insbesondere des Web 2.0?

Lebensgefühl Genossenschaft

Über die aktuellen Entwicklungen bei der Gewichtung einzelner Instrumente im Kommunikationsmix hinaus dürfte es in Zukunft aber die wohl größte Herausforderung sein, Wohnen im Allgemeinen und die genossenschaftlichen USP im Besonderen weiter zu „emotionalisieren“.

Diese Herausforderung gilt nicht nur für die Positionierung der Genossenschaften am Wohnungsmarkt, sondern auch für ihre Profilierung als Arbeitgeber. Im Mittelpunkt steht dabei sowohl die Verkörperung eines modernen Images nach außen, um Nachwuchskräfte der „Generation Y“ zu gewinnen, als auch deren anschließende Bin-

„URBANIZACIÓN BBU“ ...
 ...ist ein DESWOS-Spendenprojekt - eine mit Spenden der Wohnungsgenossenschaften in Berlin-Brandenburg zu errichtende BBU-Siedlung in der kleinen Ortschaft Jutiapa in der Region Las Cabañas in El Salvador.

neuen Medien spielen dabei eine Schlüsselrolle. Wenn es gelingt, Wohnen in der Kommunikation mit allen Sinnen fassbar werden zu lassen, wird auch das einzelne Unternehmen zu etwas Einmaligem und Unverwechselbarem“, betonte



Quelle: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft vom 1892 eG

Genossenschaften nutzen Social Media noch wenig. Ein seltenes Beispiel ist das „Welterbe-App“ der 1892 eG.



Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft „Trepow Nord“ eG

Klötzchen auf Klötzchen: Mitgliederevents sind ein Baustein zum Erfolg jeder genossenschaftlichen Kommunikationsstrategie.

Das Gros der Wohnungsgenossenschaften verfügt mittlerweile zwar über eine eigene Internetpräsenz - aber erst wenige sind auch in sozialen Netzwerken verankert oder nutzen andere Formen des Austauschs wie Videos. Aus gutem Grund: „Der direkte Kontakt zu den Menschen kann durch das Internet oder eine App eben nicht ersetzt werden“, meint beispielsweise Michael Abraham, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft IDEAL eG und Vorsitzender des Leitungsteams der Ständigen Konferenz der Wohnungsgenossenschaften Berlin. „Der direkte Umgang mit ihren Mitgliedern ist eine besondere Stärke der Genossenschaften.“ Andererseits unterstreicht er aber auch: „Vor allem junge Menschen werden über die mobilen Medien angesprochen und lassen sich bei ihren Entscheidungen vor allem auch von sozialen Netzwerken leiten.“ Entsprechend setzen immer mehr Wohnungsgenossenschaften deutliche Akzente im Internet - etwa mit einer Unternehmenspräsenz in sozialen Netzwerken, Apps zur Vorstellung besonderer Quartiere oder in Form eines Mitglieder-Intranets zur Förderung nachbarschaftlichen Austauschs und der Transparenz, beispielsweise bei Betriebskostenabrechnungen.

ding an das Unternehmen. Spätestens an diesem Punkt führt kein Weg an einer professionellen und strategisch durchdachten Nutzung des Internets und seiner vielfältigen Möglichkeiten vorbei. „Wohnen muss zum Lebensgefühl werden. Die

BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern bei der Eröffnung der diesjährigen BBU-Tage unter dem Motto „Erfolgsfaktor Kundenorientierung“: Es wird spannend zu sehen, wohin diese Reise führen wird. ■



Foto: Bernd Schumann, Amstfeld eG

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft „Amstfeld“ eG ist eine Fledermaus sympathische Modernisierungsbotschafterin.

Social Media in der Wohnungswirtschaft

Mangel an geeigneten Strategien

In einer Wiederholungsstudie hat die Globis GmbH aus Berlin die Nutzung elektronischer Medien zur Vermarktung in der Wohnungswirtschaft untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die Branche Fortschritte gemacht hat, vieles ist aber noch verbesserungswürdig.



Felix Küsell
Geschäftsführer Globis GmbH

In kaum einer anderen Branche hat sich der erste Kontakt zum potenziellen Kunden – hier dem Mieter oder Käufer – so stark in das Internet verlagert wie in der Immobilienwirtschaft. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen. Entsprechend müssen die Marktteilnehmer darauf reagieren. Die Globis GmbH hat daher – in einer Folgestudie zu einer ersten Analyse aus dem Jahr 2006 – den aktuellen Status hinsichtlich der Nutzung elektronischer Medien für die Vermarktung von Immobilien untersucht. Speziell wurden folgende Aspekte untersucht:

1. Anzeigenschaltung in Onlineportalen bzw. Onlineausgaben von Zeitungen
2. Vermietungsorientierte Nutzung der Unternehmenswebseite
3. E-Mail-Korrespondenz mit Mietinteressenten
4. Generelle Nutzung von Social Media (Facebook, Twitter)

Wie in der ersten Studie wurden dazu die Exposés und Unternehmenswebseiten von Wohnungsunternehmen analysiert sowie jeweils vier Testanfragen per E-Mail gestellt. Neu aufgenommen wurde die Analyse der Nutzung von Social Media. Untersucht wurden Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten im Bestand. Die

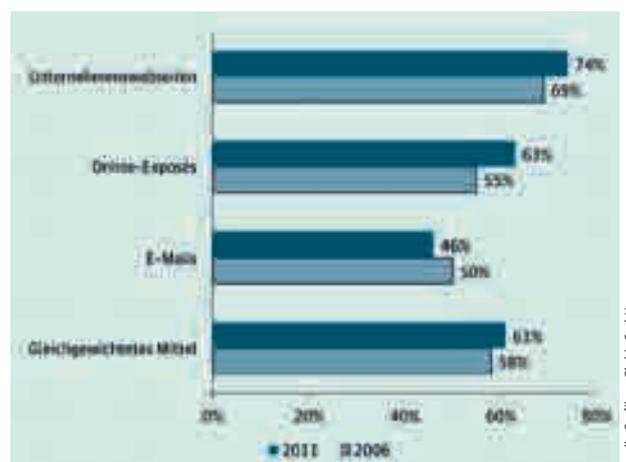
Nutzung wurde mit einem mehrstufigen, feingliedrigen Scoringmodell mit über 50 Einzelkriterien pro Bereich bewertet. Pro Bewertungskriterium konnten maximal 100 % erreicht werden.

E-Mail-Kommunikation verbesserungswürdig

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Nutzung elektronischer Medien gegenüber 2006 verbessert wurde. So wurden die Unternehmenswebseiten weiterentwickelt und kundenfreundlicher gestaltet. Bei den Exposés sind nun deutlich mehr Bilder verfügbar, die die Attraktivität steigern.

Im Bereich der E-Mail-Kommunikation haben sich die Werte gegenüber 2006 aber verschlechtert. Gemessen wurde dabei allerdings die Qualität der Antworten, wenn es eine Antwort gab. Diese Qualität ist gesunken. Gleichzeitig ist jedoch die Quantität stark gestiegen: Während wir in 2006 nur 40 % Antworten auf E-Mail-Anfragen erhielten, waren es in 2011 schon 72 %. Hier scheint die Quantität zu Lasten der Qualität zu gehen.

Größere Unternehmen nutzen elektronische Medien zur Vermarktung von Immobilien nicht wesentlich besser als kleinere Wohnungsunternehmen. Es fällt nur auf, dass die E-Mail-Antwortquoten bei großen Unternehmen leicht besser sind. Obwohl die IT-Budgets großer Wohnungsunternehmen



Gesamtzielerreichung im Zeitvergleich

Quelle Grafiken: Globis GmbH

sicher größer sind, gibt es nur in sehr selektiven Bereich Skaleneffekte durch die Größe. Letztendlich muss der Aufwand für eine einzelne Wohnung betrieben werden, die grundsätzlich individuell zu behandeln ist. Insofern entspricht dieses Ergebnis den Erwartungen.

Noch kaum Nutzung von Social Media

Bei der Nutzung von Social Media steht die Wohnungswirtschaft noch komplett am Anfang. Sechs der untersuchten Unternehmen haben eine eigene Seite bei Facebook und sammeln darüber Follower. Drei weitere Unternehmen erleichtern das Empfehlen der eigenen Webseite auf Social-Media-Webseiten. Es ist zu erwarten, dass in diesem Bereich eine erhebliche Steigerung zu verzeichnen

Wie wichtig sind Internetdienste wie Facebook, Xing, Twitter und YouTube für Architekten und Planer?

Eine Studie des Fachinformationsdienstlers Heinze gibt Einblick in das aktuelle Nutzungsverhalten von Social Media: Ausgewertet wurden schriftlich beantwortete Fragebögen von 358 Architekten und Planern aus Deutschland.

80 % der Befragten nutzen das Onlinelexikon Wikipedia, 43 % die Videoplattform YouTube. Allerdings beteiligen sich hier die wenigsten Architekten mit eigenen Beiträgen (maximal 5 %). Aktiver geht es bei Facebook (genutzt von 22 % aller Befragten) und Xing (16 %) zu. Hier stellt jeweils mehr als ein Drittel der Nutzer eigene Daten ins Netz.

„Gezwitschert“ wird kaum: nur 6 % lesen die Tweets, nur 1 % verfasst eigene Mitteilungen. Bedenken bezüglich des Datenschutzes (29 %) und Zeitmangel (25 %) sind laut Studie die häufigsten Gründe, warum sich Architekten nicht mit Social Media befassen.

Die Nutzer sozialer Netzwerke schätzen vor allem die Zugänglichkeit zu Informationen, die sich anders nicht beschaffen lassen (23 %), und den Kontakt zu Kollegen (22 %). Den fachlichen Austausch über die Netzwerke sucht etwas mehr als ein Fünftel. Dabei treten sie auch mit

Herstellern (16 %) und mit Auftraggebern (14 %) in Kontakt. Zudem informiert sich fast jeder dritte Architekt (31 %) über Bauprodukte und Einrichtungsgegenstände. In ihrem Nutzungsverhalten unterscheiden sich Architekten damit kaum von privaten Bauherren, die Heinze parallel befragte. Auch hier nutzt etwa ein Drittel der 268 Befragten soziale Netzwerke für die Information über Bauprodukte. 16 % von ihnen kontaktieren nach eigenen Angaben Hersteller via Social Media.

Die Studie identifizierte auch so genannte Heavy User - Architekten, die nahezu alle Social-Media-Kanäle aktiv nutzen. Unter den Architekten und Planern machte diese Gruppe 17 % der Stichprobe aus. Mehr als die Hälfte (55 %) informiert sich in sozialen Netzwerken über Bauprodukte, tauscht sich mit Kollegen aus (58 %) und würde bei Fragen zu Produkten und Anwendungen Hersteller über Social-Media-Kanäle kontaktieren (53 %). Fast alle sind in eher kleinen, freien Architekturbüros tätig. Hier scheint sich die Nutzung von sozialen Netzwerken im Berufsalltag tendenziell stärker etabliert zu haben.

sein wird. Zudem wird auch die Zahl der Follower wachsen, die bisher bei keinem Unternehmen über 1.000 liegt. Als eine besondere Herausforderung für die Nutzung von Social Media in der Wohnungswirtschaft sehen wir die Entwicklung einer geeigneten Social-Media-Strategie. Insbesondere stellt sich die Frage, ob Social Media für Bestandsmieter oder aber potenzielle Neumieter genutzt werden soll. Entsprechend sind komplett andere Inhalte und Formen der Vernetzung sinnvoll und notwendig.

Unternehmenswebseiten unterstützen Vermarktung nicht ausreichend

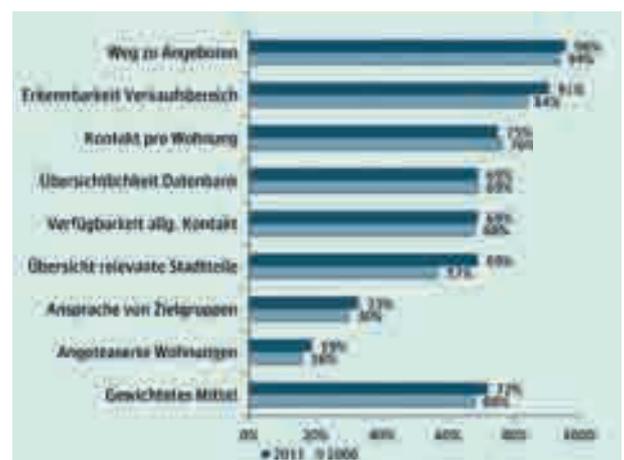
Die Webseiten wurden in den drei Bereichen „allgemeine Vertriebsförderung“, „Vermietung“ und „Verkauf“ (wenn vorhanden) beurteilt, wobei sich die Bereiche Vermietung und Verkauf selten grundlegend voneinander unterscheiden.

Insgesamt hat sich der Standard der Unternehmenswebseiten gegenüber 2006 in fast allen Punkten verbessert, aber nur geringfügig. Es werden weiterhin nicht alle Möglichkeiten einer effektiveren Kundenansprache genutzt. Dies soll beispielhaft am Bereich „Verkauf“ dargestellt werden. Der Bereich „Vermietung“ hat ähnliche Ergebnisse erzielt.

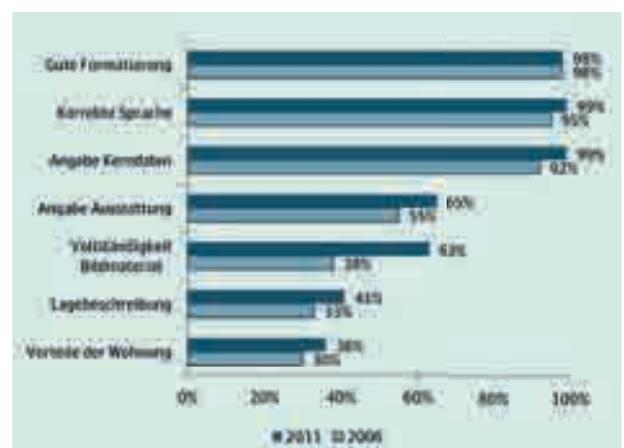
Die Ergebnisse zeigen eine deutliche Verbesserung bei der Benennung der Stadtteile, in denen Wohnungen zum Verkauf angeboten werden. In Summe bleiben jedoch erhebliche Defizite in der Ansprache von Kunden - in diesem Fall potenziellen Investoren. Die Kontaktangaben pro

Wohnung sind auf der Webseite nicht in allen Fällen erkennbar und auch allgemeine Kontaktangaben für den Verkauf fehlen. Zwar mögen diese Angaben im Exposé vorhanden sein (was aber nicht immer der Fall ist), es ist aber sinnvoll, auf jeder Stufe des Vertriebsprozesses Kontaktmöglichkeiten anzubieten. Weiterhin werden Wohnungen zum Verkauf nur selten nach Zielgruppen gegliedert angeboten. Hierbei stehen verschiedene Optionen zur Verfügung, zum Beispiel Eigennutzer oder Kapitalanleger, Familien oder Singlewohnungen. Zudem werden nur in Ausnahmefällen einzelne Wohnungen gezielt geworben. Während anderswo Geld für die Bewerbung bezahlt wird, wird diese Option auf den eigenen Seiten kaum genutzt.

Auf der Basis von Online-Exposés treffen Miet- und Kaufinteressenten die Entscheidung, ob sie mit dem Unternehmen in Kontakt treten wollen. Insgesamt wurden folgende drei Bereiche von Online-Exposés untersucht: „Teaser“ (also die Darstellung auf den Übersichtsseiten von Immobiliendatenbanken), „Exposé-Inhalte“ und „Kon-



Werbeorientierung der Webseiten für den Bereich „Verkauf“



Werbeorientierung der Exposés nach Einzelkriterien

taktdaten“. Alleine die Angabe der Kontaktdaten hat sich dabei gegenüber 2006 verschlechtert. Größte Fortschritte wurden bei den Exposé-

NEUE MEDIEN, ALTE GEWOHNHEITEN?

Studie der Heinze GmbH untersucht die Smartphone- und Social-Media-Nutzung von Handwerkern in der Baubranche

Nach Informationen des Bundesverbandes Informationswirtschaft, Telekommunikation und Neue Medien (BITKOM) vom 16. April 2012 verfügt derzeit jeder dritte Deutsche (34 %) über ein internetfähiges Smartphone, bei unter Dreißigjährigen ist es sogar jeder Zweite. Hohe Werte also, wenn man auch aus werblicher oder aus Marketingsicht sagen könnte: 66 % besitzen noch kein Smartphone. Die Social-Media-Nutzung kann man vor diesem Hintergrund durchaus als hoch einstufen, denn immerhin sind 64 % aller Internetnutzer auch in unterschiedlichen Social-Media-Kanälen aktiv. Alles in allem sind die Deutschen also zumindest was das Privatleben angeht im Bereich Smartphones und Social Media schon gut aufgestellt. Doch wie sieht es beruflich aus? Und speziell in kleineren Unternehmen? Die Heinze GmbH in Celle hat nun eine sehr aufschlussreiche Studie durchgeführt, in der die Smartphone-Nutzung sowie die Nutzung von Social-Media-Kanälen durch Handwerker im Baugewerbe untersucht wurden.

Teilnehmer und Inhalte der Umfrage

Befragt wurden folgende Berufsgruppen: Trockenbauer, Lüftungsbauer, Elektro-Installateure, Sanitärinstallateure, Fassadenbauer, Fensterbauer, Maler, Heizungsinstallateure, Rollladenbauer, Fliesen-/Fußbodenleger, Dachdecker, Türenbauer, Metallbauer.

Alle Handwerker sollten angeben, ob sie über ein internetfähiges Smartphone (z. B. ein iPhone oder Blackberry) verfügen, welche Social-Media-Kanäle ihnen bekannt sind und inwieweit sie diese auch nutzen. Die abgefragten Kanäle waren Facebook, Twitter, Xing, YouTube und Google+.

Smartphone-Nutzung

Etwa jeder zweite befragte Handwerker (unabhängig von der Spezialisierung) besitzt derzeit ein internetfähiges Smartphone.

Die Unterschiede zwischen den Handwerkergruppen fallen vergleichsweise gering aus, an der Spitze liegen die Trockenbauer mit 64 %, am unteren Ende der Skala rangieren die Metallbauer mit 44 %. Da nur wenige Handwerker in der Umfrage den Wunsch äußerten, sich demnächst ein Smartphone anschaffen zu wollen, dürfte diese Auslastung zumindest mittelfristig konstant bleiben.

Social Media



Facebook

Ins Internet kommen die Handwerker also. Aber gehen sie dort auch hin? Oder genauer, nutzen sie die Möglichkeiten, die insbesondere die großen Social-Media-Portale inzwischen auch geschäftlich bieten? Offenbar gibt es hier noch Überzeugungsbedarf. So gaben zwar im Schnitt 96 % aller Umfrageteilnehmer an, mindestens schon einmal von Facebook gehört zu haben, es nutzen es allerdings lediglich ein knappes Fünftel (18 %). Die Schwankungen sind unter den Handwerkergruppen insgesamt nicht hoch: An der Spitze liegen hier die Fassadenbauer mit 24 %, am anderen Ende der Skala stehen mit 10 % die Trockenbauer.



Twitter

Twitter verfügt - möglicherweise auch aufgrund der gelegentlich hohen politisch-medialen Bedeutung - mit 88 % über einen ähnlich hohen Bekanntheitsgrad wie Facebook. Allerdings fällt die Nutzung mit 4 % im Verhältnis zur Bekanntheit des Portals noch deutlicher ab. Bei immerhin 10 von 13 befragten Berufsgruppen liegt die Quote derer, die nie von Twitter gehört haben, bei 10 % oder höher - an der Spitze liegen hier die Maler mit 19 und die Heizungsinstallateure mit 18 %. Am häufigsten genutzt wird Twitter von Metallbauern (13 %).



Xing

Speziell als berufliches Netzwerk angelegt, verlor Xing mit dem Aufstreben der jüngeren Anbieter wie Twitter und Facebook nach und nach an Bekanntheit und Bedeutung - ein Trend, der sich auch in den Umfrageergebnissen widerspiegelt. Nur etwa durchschnittlich 40 % der Befragten kennen Xing überhaupt, und lediglich rund 5 % verfügen dort über ein eigenes Profil. Wer sich also über diesen Kanal mit seinen Branchenpartnern vernetzen möchte, muss noch viel Aufbauarbeit leisten und sollte Geduld mitbringen. Inwieweit sich hier ein werblich-netzwerkliches Potenzial ausschöpfen ließe, dürfte gleichwohl sehr spannend zu beobachten sein.



YouTube

Der mit bis zu 98 % (bei Lüftungsbauern) bekannteste und auch am besten genutzte Social-Media-Kanal ist unter Handwerkern YouTube. Dachdecker (30 %), Sanitärinstallateure (29 %), Fliesen-/Fußbodenleger und Fassadenbauer (beide 27 %) nutzen das Portal am aktivsten, die Heizungsinstallateure mit 8 % am seltensten. Für Hersteller könnte diese Erkenntnis die Konsequenz nahelegen, noch stärker auf diesen Kanal zu setzen, beispielsweise mit Produktvideos, Verlegeanleitungen und vielem mehr.

Fazit

Smartphones und Social Media sind erst seit wenigen Jahren in den Alltag der Deutschen eingedrungen, und zwar zunächst ins Privatleben. Je nach Branche wird nun auch das Berufsleben immer stärker von diesen neuen Trends erfasst. Dies schafft Räume - für Kreativität, für kluges Marketing, für zielgerichtete Ansprachen. Wer bereit ist, sich auf die Spielregeln des Social Media einzustellen, dürfte mit den Umfrageergebnissen der Heinze GmbH manchen Impuls für eigene Marketingansätze erhalten.

Zu der Studie

An den repräsentativen, telefonischen Befragungen, die im März 2012 durchgeführt wurden, nahmen 853 Handwerker teil (Minimum 50 Interviews pro Handwerkergruppe). Die Studie kann bei der Heinze Marktforschung kostenfrei im Internet angefordert werden: www.baudatenonline.de (Bereich „Aktuelles aus der Marktforschung“). Ansprechpartner ist Dipl.-Kfm. Thomas Wagner (Marktforscher BVM), E-Mail: thomas.wagner@heinze.de, Telefon: 05141-50127.

Inhalten gemacht mit einer Steigerung von 62 % auf 73 % Zielerreichung.

Vor allem Fortschritte beim Bildmaterial

Verbessert hat sich gegenüber 2006 die Verfügbarkeit von Bildmaterial in den Exposés (von 38 % auf 63 %). Auch die Angabe wesentlicher Ausstattungsmerkmale wurde verbessert, von 55 % auf 65 %. Trotz Verbesserung sollte aber weiterhin an der werblichen Ausprägung der Exposés gearbeitet werden. So sind abgezogene Dielen, Südbalkon, Top-Einbauküchen, sanierte Bäder und die Renovierung sowie günstige Preise als Vorteilsargumente vielfach nicht erkennbar. Die Lagebeschreibungen sind weiterhin stark vom Optimum entfernt, obwohl sie recht leicht standardisierbar sind.

In Summe lässt sich feststellen, dass die Datengrundlagen in den Bestandsmanagement-Systemen besser geworden sind. An einer echten Bewerbung der Wohnungen wird aber noch selten gearbeitet. Die E-Mail-Kommunikation im Rahmen der Vermietung stellt meist den ersten Kontakt von Interessenten zum Wohnungsunternehmen dar. Die Zahl der Anfragen hat sich durch vereinfachte Funktionen auf Immobilienportalen sicher erhöht, zeitgleich mit einer Abnahme qualifizierter Anfragen. Aus der Sicht der Wohnungsunternehmen ist es daher wichtig, die Anfragen effizient, aber dennoch professionell zu beantworten.

E-Mail-Kommunikation:

mehr, aber schlechtere Antworten

Im Gegensatz zu 2006, als die Antwortquote bei 40 % der E-Mails lag, ist diese deutlich gestiegen und liegt 2011 bei 72 %. Einzelne Unternehmen antworteten allerdings auch 2011 nicht auf unsere Anfragen. Der gesteigerten Antwortquote steht eine Abnahme der Antwortqualität gegenüber. Zwar enthalten jetzt (77 %) deutlich mehr E-Mails Signaturen als noch 2006 (37 %). Nahezu alle anderen Bewertungskriterien von der Freundlichkeit über die Rechtschreibung, den Betreff bis zur Bewerbung der Wohnungen sind jedoch gesunken. Dabei sind auch viele dieser Elemente vergleichsweise leicht durch Vorlagen standardisierbar.

Auch die Anzahl der in den E-Mails angebotenen Wohnungen ist gegenüber 2006 stark rückläufig (von 35 % auf 17 % Zielerreichung). Hierbei ist zu beachten, dass dies auch Ausdruck eines enger werdenden Marktes sein kann.

Fazit

Anhand der Ergebnisse können keine für alle Unternehmen gleichermaßen gültige Empfeh-

lungen gegeben werden. Es kommt einerseits auf den konkreten Status der Nutzung elektronischer Medien beim entsprechenden Wohnungsunternehmen an, andererseits auch auf die aktuelle Markt- und organisatorische Situation. Grundsätzlich liegen in folgenden Bereichen noch Verbesserungspotenziale:

1. Integration werblicher Aspekte in die Bestandsdatenerfassung,
2. Überarbeitung standardisierter E-Mail-Kommunikation bzw. Aufsetzen solcher Standards,

3. Überprüfung des eigenen Kundenkontaktprozesses, um potenzielle Mieter oder Käufer in jedem Vermarktungsschritt optimal durch die neuen Medien zu unterstützen,
4. Ausbau der Nutzung von Social Media. ■



Wohnungsunternehmen können die Studie zum Preis von 249 € zzgl. MwSt. bestellen bei: Globis GmbH
www.globis-consulting.de



Sparkasseninitiative
S-ACCOUNT

„Mietkautionen verwalten wir
online. Mit unserer Sparkasse.“

Die webbasierte IT-Lösung S-ACCOUNT verwaltet revisionssicher und hocheffizient Kautionen und Einlagen über virtuelle Konten. Sparen Sie bis zu 90 % Verwaltungsaufwand bei Mietkautionenkonten. Weitere Informationen und Videos finden Sie auf www.s-account.de

Regionl. Effizient. Zukunftssicher.
S-ACCOUNT. Gut für die Wohnungswirtschaft.



Kundenorientierung

Gemeinsam – für besseren Kundenkontakt

Kann man mit rund 100 Mitarbeitern gemeinsam daran arbeiten, seine Kundenorientierung weiter zu verbessern? Kommen dabei Vorschläge heraus, die von den Mitarbeitern mitgetragen werden und auch Wirkung zeigen? Ja, das geht! Die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) startete im Jahr 2011 ein gemeinsam von Vorstand und Betriebsrat initiiertes Projekt zur Steigerung der Kundenorientierung. Die DW blickt rund ein Jahr nach Abschluss auf das Projekt.



Barbara Miehle
Analyse & Konzepte, Hamburg



Christian Sterr
Analyse & Konzepte, Hamburg



Eva Vietheer
BGFG, Hamburg

Die von einem externen Partner konzipierte und moderierte Workshop-Reihe der BGFG für besseren Kundenkontakt trug den Namen „Tierisch gut!“. Um eines gleich vorwegzunehmen: Niemand musste sich zum Affen machen. Der Titel wurde vielmehr gewählt, weil die BGFG in vielen Bereichen ihrer Kundenbetreuung tatsächlich „tierische gute“ Leistungen erbringt und weil die gemeinsame Arbeit an dem Projekt in einem Hotel in der Nähe des Hamburger Tierparks stattfand.

Aber der Reihe nach: Die BGFG ist eine der großen Wohnungsgenossenschaften Hamburgs. Ihre Leistungen im Bereich Kundenkontakt muss sie

keineswegs verstecken. Allerdings sehen die Mitglieder im Kontakt zu ihrer Genossenschaft in einigen Punkten noch Steigerungsmöglichkeiten, z. B. im Bereich ihrer telefonischen Erreichbarkeit – das ergab eine Mitgliederbefragung, die das Hamburger Unternehmen Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH (A & K) im Jahr 2010 durchführte. Diese Bewertung ihrer Mitglieder nahm die Genossenschaft zum Anlass, sich verstärkt dem Thema Kundenorientierung zu widmen, und beauftragte ein Projekt, das Vorschläge zur Verbesserung des Kundenkontakts erarbeitete.

Individuelles Unternehmen – individuelle Lösung

Am Anfang des Projekts stand die genaue Definition von Zielen und der Vorgehensweise zur Bearbeitung des Themas Kundenorientierung. Auftraggeber und Auftragnehmer war wichtig, einen Weg zu finden, der genau an den Bedürfnissen der BGFG ansetzt. Zentral war hierbei z. B. die Frage, ob und wie viel Erfahrung das Unternehmen bereits mit bestimmten Arbeitsweisen bzw. dialogischen Beratungsverfahren hat.

Themen, bei denen es um die Zusammenarbeit von Menschen geht, sind immer sensibel und nur schwer eingrenzbar: So ist z. B. eine „gute“ telefonische Erreichbarkeit keinesfalls nur eine Frage der Telefonanlage. Zudem sind einzuleitende Veränderungsprozesse immer schwierig und haben Potenzial, auch im persönlichen Bereich „Porzellan“ zu zerschlagen. Diese Gefahren wollten die BGFG von vornherein vermeiden und bezog deshalb alle Mitarbeiter in das Projekt ein.

BGFG

Die BGFG wurde 1922 gegründet und gehört mit 100 Mitarbeitern, rund 7.500 Wohnungen und mehr als 10.700 Mitgliedern zu den großen Genossenschaften in Hamburg. Neben der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes entwickelt die BGFG konsequent innovative Neubauvorhaben. Sie engagiert sich zudem für ein gesundes und soziales Wohnumfeld in lebendigen Stadtquartieren. Dabei kooperiert sie mit der von ihr gegründeten Elisabeth-Kleber-Stiftung (siehe hierzu den Artikel zu Stiftungen von Genossenschaften in DW 9/2011, S. 62-64).

www.bgfg.de



Quelle: BGFG



Mit dem Blick des Kunden

Von Hausverwalter bis Vorstand – konkrete Vorschläge für besseren Kundenkontakt

Vom Empfang bis zum Vorstand, vom Sachbearbeiter über den Hausverwalter bis zum Gärtner – alle sollten am Projekt teilnehmen, schließlich wissen Mitarbeiter am besten, an welchen Stellen im Unternehmen Dinge reibungslos verlaufen und wo es in der Zusammenarbeit manchmal hakt. Um dieses Wissen konstruktiv zu nutzen, alle Mitarbei-

ter einzubinden und am Ende konkrete Maßnahmenvorschläge vorlegen zu können, wurde eine Workshop-Reihe für die BGFG konzipiert, in deren Rahmen von Juli bis September 2011 insgesamt 7 Workshops stattfanden. Die Gruppen wurden dabei bewusst so gemischt, dass verschiedene Bereiche des Unternehmens zusammenarbeiteten. Vorstandsmitglieder waren genauso Teil der Gruppe wie alle anderen. Als Ergebnisse der Work-

shops entstanden eine ganze Reihe praktikabler Vorschläge, die den Kontakt miteinander und mit dem Kunden leichter, schneller und effizienter gestalten sollen. Zum Beispiel:

- eine bessere technische Anbindung der Verwaltungsbüros,
- die Überarbeitung von Telefonrichtlinien,
- die Veränderung von Präsenzzeiten,
- inklusive der dazugehörigen Kalenderpflege. ▶



Quelle: A & K

Finanz-Know-How für die Wohnungswirtschaft

Sicherheitenmanagement Kreditportfoliomangement

- Schnelle **Online-Informationen** zum Kredit-, Grundbuch- und Sicherheitenstatus
- Szenarioanalysen, Vorausrechnungen
- Ausgereift, alle praxisüblichen Sonderfälle
- Ausführliche Analysen/freie Sicherheiten
- Integration ins wohnungswirtschaftl. System

Die komplette Lösung
www.bankensoftware.de


**banken
software**



Gemeinsam etwas entwickeln, schweißt auch zusammen.

Die Ergebnisse der Workshops wurden aufbereitet, dem Vorstand, den Führungskräften sowie dem Betriebsrat der BGFG präsentiert und daraus das weitere Vorgehen abgeleitet. Doch aus den Workshops ergab sich weit mehr als die Vorschläge auf den Pinnwänden: Quasi „nebenbei“ traten die Mitarbeiter in einen Dialog, sprachen wichtige Fragen an und tauschten Informationen aus. Auf diese

Weise erlebten sie, wie lohnend und zielführend es ist, gemeinsam Maßnahmen zu erarbeiten. Um schließlich alle Mitarbeiter darüber zu informieren, was aus ihren Ideen und Vorschlägen geworden ist, wurden die Ergebnisse des Projektes „Tierisch gut!“ auf der BGFG-Betriebsversammlung im Dezember 2011 zum Hauptthema: Das Beratungsunternehmen berichtete über die zent-

ralen Erkenntnisse und der Vorstand erklärte, was rasch umgesetzt und welche Maßnahmen möglicherweise noch in Angriff genommen werden sollten. „Bei der Umsetzung gibt es keine Hektik und keine spontanen Kurskorrekturen“, so Vorstandsmitglied Ingo Theel. „Die Idee, dass wirklich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mitmachen sollen, kam vom Betriebsrat. Und es war eine gute Idee. Denn noch heute haben alle die spannende Arbeit in den Gruppen in Erinnerung. Insbesondere das Telefonverhalten hat sich deutlich verbessert, auch ohne neue Anlage.“

Veränderungen beginnen im Kopf

Dass die Änderung in den Köpfen beginnen muss, ist allen Mitarbeitern der BGFG bewusst. Deutlich wurde, dass jede und jeder, sei es im persönlichen oder schriftlichen Kontakt mit Mitgliedern oder Kunden, die BGFG nach außen vertritt - kompetent und freundlich. Und alle wollen, dass Dritte merken, dass die BGFG tierisch gut ist.

Bei allen Workshops wurde sichtbar, dass die BGFG-Mitarbeiter großes Interesse und eine hohe Motivation haben, sich mit Veränderungen auseinanderzusetzen und die Genossenschaft voranzubringen. Das zeigt unter anderem auch der Ausspruch einer Teilnehmerin: „Und nächstes Mal heißt die Workshop-Reihe nicht mehr ‚BGFG - Tierisch gut‘, sondern ‚BGFG - Affengeil!‘.“ Daran wird nun gearbeitet. ■

HAUSVERWALTER

Eine Schlüsselposition

Einen weiteren wichtigen Fakt bestätigten die Workshops: die Schlüsselposition, die Hausverwalter heute für moderne Wohnungsunternehmen einnehmen. Die BGFG bindet ihre Hausverwalter sehr stark in die interne Organisation ein. Während in manchen Unternehmen die Hauswarte oder Hausmeister noch überwiegend mit Werkzeugkiste und Wasserpumpenzange arbeiten, sind die Hausverwalter der BGFG echte Repräsentanten vor Ort und Hauptansprechpartner für die Mitglieder. Von den Anliegen der Mitglieder sollen sie 80% direkt selbst erledigen oder sich um eine zeitnahe Lösung kümmern. Hierzu wird eine gute Einbindung in den Informationsfluss der BGFG benötigt. Das Handy allein genügt nicht. Vorstand Peter Kay dazu: „Wir haben eine Arbeitsgruppe gebildet, die mit der technischen Anbindung der Verwalter befasst ist. Wir testen derzeit verschiedene Geräte und Abläufe, um Informationen schneller auszutauschen, Termine besser zu koordinieren und weitere technische Hilfsmittel sinnvoll in den Arbeitsalltag unserer Verwalter einzubauen.“



Ideensammlung zur Verbesserung des Kundenkontaktes.

Quelle: A & K

Ermäßigter Umsatzsteuersatz beim Legen von Wasserhausanschlüssen

Ein weiterer Artikel der DW-Serie zu aktuellen Bilanz- und Steuerthemen widmet sich der Bedeutung eines BGH-Urteils zum ermäßigten Umsatzsteuersatz beim Einrichten von Wasserhausanschlüssen. Die Institution, die den beschriebenen Rechtsstreit vor dem BGH betreute, klärt auf, welche (positiven) Auswirkungen für Wohnungsunternehmen über den Einzelfall hinaus bestehen.



StB Thomas Winkler
Vorstandsmitglied DOMUS AG
Berlin

In letzter Instanz hat der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe nun einen mehrjährigen Rechtsstreit beendet. Interessant ist das Urteil insbesondere für Wohnungsunternehmen, die keinen Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen können.

Urteil und Begründung

Der BGH hat mit Urteil vom 18. April 2012 (Az.: VIII ZR 253/11) entschieden, dass alle Arbeiten im Zusammenhang mit dem Legen von Wasserhausanschlüssen dem für die Wasserlieferung geltenden ermäßigten Umsatzsteuersatz in Höhe von 7 % unterliegen. Geklagt hatte eine Wohnungsgenossenschaft. Nachdem schon das Amtsgericht und das Landgericht den ermäßigten Umsatzsteuersatz für das Legen von Wasserhausanschlüssen bejaht hatten, folgte nun auch der BGH der Argumentation des Klägers.

Die Entscheidung des BGH schließt an die Urteile des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 8. Oktober 2008 (Az.: V R 61/03 und V R 27/06) und des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaften (EuGH) vom 3. April 2008 (Rs. C-442/05) an. Das beklagte Finanzamt behandelte damals das Legen von Hausanschlüssen als eine dem Regelsteuersatz unterliegende selbstständige

Hauptleistung, während der Kläger den ermäßigten Umsatzsteuersatz für die Wasserlieferung anwenden wollten. Um nicht gegen Gemeinschaftsrecht zu verstoßen, hatte der BFH den EuGH zur Vorabentscheidung befragt und dann entschieden, dass das Legen eines Hausanschlusses durch ein Wasserversorgungsunternehmen gegen gesondert berechnetes Entgelt unter den Begriff „Lieferung von Wasser“ im Sinne von § 12 Abs. 2 Nr. 1 UStG in Verbindung mit Nr. 34 der

Finanzverwaltung sieht Herstellen eines Hausanschlusses als Nebenleistung zur Lieferung von Wasser.

Anlage 2 zum UStG fällt und deshalb mit dem ermäßigten Steuersatz zu versteuern ist, wenn die Anschlussleistung an den späteren Wasserbezieher erbracht wird.

Vor dem Hintergrund dieser Entscheidungen beehrte die Wohnungsgenossenschaft von einer Betreiber-GmbH – also nicht dem Wasserversorgungsunternehmen selbst, sondern dessen Tochtergesellschaft – die Berichtigung von Rechnungen für Leistungen im Zusammenhang mit Wasserhausanschlüssen unter Ausweis von 7% Umsatzsteuer sowie Rückzahlung des Differenzbetrages.

Bedeutung für die Wohnungswirtschaft

Nach Auffassung der Richter des BGH hat der EuGH den Begriff „Lieferung von Wasser“ über den Ein-

zelfall hinaus dahingehend gesetzlich definiert, dass das Legen von Hausanschlüssen selbst unmittelbar unter diesen Begriff fällt und daher auf diese Leistung der ermäßigte Steuersatz von 7% anzuwenden ist.

Dies setzt weder voraus, dass die Lieferung von Wasser und das Legen des Hausanschlusses von demselben Wasserversorgungsunternehmen erbracht werden, noch ist es auf das erstmalige Legen eines Hausanschlusses beschränkt. Zudem findet der ermäßigte Steuersatz auch auf Arbeiten zur Erneuerung oder zur Reduzierung von Wasseranschlüssen Anwendung.

Da der Anspruch auf Rechnungsberichtigung an keine Fristen gebunden ist, konnte die Wohnungsgenossenschaft noch die Berichtigung von Rechnungen aus dem Jahr 1999 begehren. Unternehmen, die vor dem Hintergrund dieses BGH-Urteils Rechnungsberichtigungen beanspruchen wollen, sollten die dreijährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB beachten.

EuGH, BFH und BGH betrachten das Herstellen eines Hausanschlusses als „Lieferung von Wasser“.

Beginnend mit Rechtskraft des BGH-Urteils würden ihre Ansprüche zum 31. Dezember 2015 verjähren (§ 199 Abs. 1 BGB). Verjährung bewirkt allerdings keinen Untergang des Anspruchs, sondern nur ein Recht des Anspruchsgegners, die Erfüllung zu verweigern (Einrede). ■

Wohnungsgenossenschaft Wolfen eG

Erfolgreiche Restrukturierung einer Wohnungsgenossenschaft in Sachsen-Anhalt

Restrukturierungsprozesse gehören in den unternehmerischen Alltag – auch in der Wohnungswirtschaft. Insbesondere Unternehmen in schrumpfenden Regionen und mit wirtschaftlichen Struktur- sowie Nachfrageproblemen stehen mitunter vor immensen Herausforderungen. Wie externe Partner bei der Analyse, der betrieblichen Restrukturierung und der Organisation der Umfinanzierung helfen können, zeigt ein Beispiel aus Wolfen.



Sven Stüwe
BBT GmbH, Berlin



Sebastian Schneider
BBT GmbH, Berlin

Die Region Bitterfeld-Wolfen, in welcher die Wohnungsgenossenschaft Wolfen eG (WGW) ihren Immobilienbestand bewirtschaftet, hat seit der Wende im Jahr 1990 einen dramatischen Strukturwandel mit spürbaren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt (überdurchschnittlich hoher Leerstand) zu verkraften, dessen negative Folgen auch heute noch anhalten. Die WGW hat im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost auf diese Entwicklung durch den Abriss von mehr als 3.700 Wohnungen reagiert und ihren Bestand so seit 1990 um ca. 30% verringert. Trotz dieses Rückbaus konnte die WGW ihre Vermietungssituation nicht wesentlich verbessern, da dem Abriss eine weiterhin sinkende Anzahl vermieteter Wohnungen im verbleibenden Bestand gegenüberstand. Die Leerstandsquote schwankte in diesen Jahren zwischen 25 und 30%.

Zum 31. Dezember 2009 bzw. 30. Juni 2010 liefen die Zinsfestschreibungen fast aller Darlehen der WGW aus. Gleichzeitig endete auch der mit den Altgläubigern auf der Basis eines früheren, durch die Genossenschaft selbst erstellten Restrukturierungskonzeptes vereinbarte Zinsver-

zicht. Eine Fortführung der Finanzierung machten zwei Hauptkreditgeber von einem überarbeiteten Restrukturierungskonzept mit positiver Fortführungsprognose und einer detaillierten langfristigen Unternehmensplanung abhängig, erstellt durch ein unabhängiges Beratungsunternehmen.

Beauftragung eines Restrukturierungskonzepts

Vor diesem Hintergrund beauftragte die WGW die BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH (BBT) im August 2009 mit der Erstellung einer langfristigen Unternehmensplanungsrechnung 2009 bis 2020 sowie eines Restrukturierungskonzeptes. Im Detail umfasste die Beauftragung folgende Teilbereiche:

- Portfolioanalyse zur Ableitung von Objektstrategien und Definition eines strategischen Kernbestandes,
- objektkonkrete Unternehmensplanungsrechnung in drei Szenarien unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Portfolioanalyse,
- Bewertung des Besicherungsbestandes und Analyse der Darlehens- und Besicherungssituation,
- Organisationsanalyse/Restrukturierungskonzept.

Im Zeitraum von August 2009 bis Februar 2010 erfolgte die Erarbeitung des Restrukturierungskonzeptes unter intensiver Einbeziehung des Vorstands und der Mitarbeiter der WGW. So wurde u. a. mit Hilfe der Portfolioanalyse (mittels der Planungs- und Portfoliomanagementsoftware „Avestrategy“ der BBT) der Wohnungsbestand in

Kern-, Investitions- und Desinvestitionsbestand segmentiert und diesbezügliche Objektstrategien erarbeitet. Diese flossen anschließend in die langfristige Unternehmensplanung ein, welche wiederum die Basis für die zukünftige Unternehmensstrategie bildete. Zudem wurde – aufbauend auf den Ergebnissen der Portfolioanalyse und der Unternehmensplanungsrechnung – auch die Bewertung des zukünftig zur Verfügung stehenden Besicherungsbestandes vorgenommen. Den Beleihungswerten wurden anschließend die Einzel- und Gesamtgrundschulden sowie die konkreten Darlehen der Einzelgläubiger unter Berücksichtigung von Querverhaftungen gegenübergestellt. Parallel hierzu wurde im Rahmen der Organisationsanalyse die Unternehmensstruktur der WGW untersucht. Auch wurden mögliche Optimierungspotenziale in Bezug auf die Aufbauorganisation und dem damit verbundenen Personaleinsatz identifiziert. Dies erfolgte in einem engen Zusammenhang mit der Portfolioanalyse im Hinblick auf die Größe des zukünftigen Kernbestands und daraus resultierender erforderlicher Mitarbeiteranzahl. Die Ergebnisse flossen maßgeblich in die Personal- und Verwaltungskostenplanung der Unternehmensplanungsrechnung ein.

Ergebnisse

In Relation zur Unternehmensgröße war der Personalbestand zu hoch und das Gehaltsniveau für die Region Bitterfeld-Wolfen überdurchschnittlich. Im Rahmen der Beleihungswertermittlung wurde für die Altgläubiger eine Beleihungslücke (Unterbesicherung) in Höhe von rund 31 Mio. € festgestellt. In Kombination mit der begrenzten



Geschäftsstelle der WGW Wolfen in der Fritz-Weineck-Str. 14 a in Bitterfeld-Wolfen.

wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der WGW zeichnete sich ab, dass die Altgläubiger eine zeitnahe Ablösung der bestehenden Kreditengagements präferieren und hierfür nicht unerhebliche Kapitalverzichte erforderlich sein würden. Daher beauftragte die WGW im April 2010 die BBT zusätzlich mit der Umfinanzierung der bestehenden Kreditverbindlichkeiten.

Eine wirtschaftliche Konsolidierung der WGW war unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- konsequente Personalreduzierung,
- intensives Umzugsmanagement von Mietern aus Abrissobjekten,
- Neustrukturierung von Vermietung und Marketing sowie
- Kapitalverzicht der bisherigen Hauptgläubiger bei Umfinanzierung der verbleibenden Kreditrestvaluta.

Die WGW und ihre Gremien folgten den Empfehlungen des Konzeptes. So konnte die Genossenschaft in 2010 erstmals seit 17 Jahren ein positives Jahresergebnis erwirtschaften, wozu u. a. eine angemessene Reduzierung des Personalaufwands von 2009 zu 2010 beitrug. In diesem Zusammenhang wurden auch die internen Betriebsprozesse umorganisiert, um das Tagesgeschäft effizienter führen zu können. Eine konsequente Neuausrichtung der Marketing- und Vermietungsstrategie (neuer Internetauftritt, neues Corporate Design, Erhöhung der Werbeausgaben, Herrichtung von Musterwohnungen) wirkt sich nach wie vor positiv auf die Vermietungsquote aus.

Umfinanzierung mit neuen Finanzierungspartnern

Die Voraussetzungen für die Suche nach neuen Finanzierungspartnern waren trotz der positiven Fortführungsprognose als Ergebnis des vorliegenden Restrukturierungskonzeptes denkbar ungünstig. So erschwerten der schwach strukturierte Standort und die trotz ersten Konsolidierungserfolgen noch angespannte wirtschaftliche Situation der WGW die Ansprache potenzieller Banken. Doch vor allem die zwingend erforderlichen Forderungsverzichte von mindestens 25 Mio. €, die als Konsolidierungsbeitrag von den Altgläubigern zu bestätigen waren, stellten WGW und BBT vor Herausforderungen. Die intensive und offene Kommunikation mit den Altgläubigern und potenziellen Gläubigerbanken auf Basis belastbarer und für Dritte nachvollziehbarer detaillierter Plan- und Szenariorechnungen mittels der speziellen BBT-Software stellte sich dabei als zentral für die Vertrauensbildung heraus.

Die Deutsche Kreditbank AG und die Investitionsbank Sachsen-Anhalt bestätigten nach umfangreicher Unternehmens- und Bestandsbewertung schließlich - quasi in letzter Minute - den Finanzierungsbetrag des BBT-Konzeptes von 50 Mio. €. Mehr als zwei Jahre nach Beauftragung des Restrukturierungskonzeptes konnten so endlich zum 30. September 2011 die Ablösebeträge unter Berücksichtigung der gewährten Forderungsverzichte an die Altgläubiger fließen und damit ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zur vollständigen Konsolidierung der WGW gesetzt werden.

Fazit

Das Beispiel der WGW macht deutlich, dass ein professionell erstelltes und fundiertes Restrukturierungskonzept erfolgreich ist, wenn es konsequent von der Theorie in die Praxis umgesetzt wird und dessen Ergebnisse gegenüber allen Akteuren (Gremien, Banken usw.) offensiv und in-

tensiv kommuniziert werden. Gerade für kleine und mittlere Unternehmen ist in solch einer existenzgefährdenden Situation eine professionelle Unterstützung und Beratung unverzichtbar. Je eher ein erfahrener Partner eingebunden wird, desto größer sind die Konsolidierungschancen und desto eher verbessern sich die wirtschaftlichen Ergebnisse im Nachgang. Für die entscheidende Beteiligung der Banken am Konsolidierungsprozess ist Vertrauen in das Engagement und damit Vertrauen in das Unternehmen eine zwingende Voraussetzung. Ohne eine aufeinander abgestimmte Objekt- und Unternehmensstrategie sowie eine langfristige Unternehmensplanung als Ergebnis eines detaillierten Analyseprozesses lässt sich dieses Vertrauen kaum vermitteln - und am Ende bleibt womöglich die Finanzierungsbegleitung versagt. ■

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WOLFEN EG

Gegründet: 1896 als Vereinigte AWG Wolfen (Zusammenschluss der Arbeiterwohnungs-genossenschaften „Neue Heimat“, „Frohe Zukunft“ und „Glückauf“)

Wohneinheiten: 6.168

Gewerbeeinheiten: 26

Garagen/Stellplätze: 757

Bilanzsumme 2011: 105,7 Mio. €

www.wgw-wohnen.de

Wenn Haus und Bank sich perfekt ergänzen

Die kompetente Hausbank für alle Immobilienverwalter

Weitere Informationen:
www.hausbank.de



Hausbank



Als erfolgreiches Wohnungsunternehmen bewirtschaften wir seit mehr als 50 Jahren für unsere Mitglieder ca. 680 Wohnung im Stadtgebiet Havelberg.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung ist **zum 01.09.2013** die Stelle des

hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes (m/w)

zu besetzen. Nach unserer Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Wiederwahl ist möglich.

Gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern sind Sie für die Führung und Vertretung der Genossenschaft und die Weiterführung der erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens verantwortlich.

Idealerweise sind Sie Kaufmann/Kauffrau der Wohnungswirtschaft bzw. verfügen über eine mindestens vergleichbare Ausbildung und eine mehrjährige Berufserfahrung.

Wünschenswert sind Erfahrung in Führungspositionen, Kenntnisse der in der Wohnungsgenossenschaft eingesetzten EDV-Programme sowie technische und bautechnische Kenntnisse. Einen kooperativen Umgang mit dem Aufsichtsrat sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzen wir als selbstverständlich voraus.

Aufgrund unserer Betriebsgröße sind Sie voll in das Tagesgeschäft eingebunden.

Wir erwarten, dass Ihr künftiger Wohnsitz in der Hansestadt Havelberg ist.

**Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellungen senden Sie bitte bis zum 30.11.2012 vertraulich an den Aufsichtsratsvorsitzenden.
Herrn Klaus Schäler,
Birkenweg 10, 39539 Havelberg.**

Mehr als 40.000 Bochumer sind bei der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH zu Hause. Und das aus gutem Grund:



Seit mehr als 90 Jahren sind wir am Markt und verfügen somit über eine große Erfahrung, nicht nur bei der professionellen Bewirtschaftung von Wohnungen, sondern auch bei deren Planung und Gestaltung sowie beim Verkauf von zukunftsfähigem Wohnraum.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir für unsere Abteilung Standort- und Objektmanagement einen

Bauleiter (m/w)

► Ihre Aufgaben:

- Sicherung der kosten-, qualitäts- und terminsicheren Ausführung von Neubau und Modernisierungsmaßnahmen
- Setzen von Qualitätsmaßstäben und Qualitätskontrolle
- Baumaßnahmencontrolling/Projektcontrolling
- Weiterentwicklung von Produkten und Kalkulationssystemen
- Schlussabnahme einschließlich Überwachung der Bauabrechnung
- Nachtragsmanagement
- Mängel- und Gewährleistungsmanagement

► Ihr Profil:

- Ein abgeschlossenes Studium in Architektur, im Bauingenieurwesen oder gleichwertige Qualifikation
- Mehrjährige/langjährige Berufserfahrung in der Bauleitung
- Gute Kenntnisse im Bauvertragsrecht und in der VOB
- Kenntnisse im öffentlichen Ausschreibungs- und Vergaberecht (wünschenswert)
- Hohes Kostenbewusstsein, Sorgfalt und Engagement
- Durchsetzungsstärke und Führungskompetenz
- Kundenorientiertes Denken und Handeln
- Gute Kenntnisse im Umgang mit dem MS-Office und SAP R3
- Führerscheinklasse B (ehemals 3)

Wie bieten Ihnen eine der Position entsprechende Vergütung gem. dem wohnungswirtschaftlichen Tarif, welcher zurzeit auch eine 37 Stundenwoche sowie einen komfortablen Urlaubsanspruch von 30 Tagen vorsieht. Sie können des Weiteren bei uns verschiedene Sozialleistungen in Anspruch nehmen und haben die Möglichkeit der flexiblen Arbeitszeitgestaltung. Ihre Bewerbung richten Sie bitte mit aussagefähigen Unterlagen sowie der Angabe zu Ihrer Gehaltsvorstellung und des nächstmöglichen Eintrittsdatums bis zum **26.10.2012** an:

► VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH

Wirmerstraße 28, 44803 Bochum

Telefon: 0234 310-283, Fax: 0234 310444283

bewerbung.bauleiter@vbw-bochum.de, www.vbw-bochum.de

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Ulm und betreut einen Bestand von über 7.000 Wohnungen. Wir widmen uns erfolgreich dem Neubau von Mietwohnungen, der Modernisierung und Objektbewirtschaftung unseres Bestandes sowie der Fremdverwaltung. Wir investieren in diesem Bereich jährlich ca. 15 Mio. €

Wir suchen baldmöglichst eine/n qualifizierte/n

Teamleiter/-in Facility Management und Betriebskosten

Sie übernehmen Verantwortung für die Aufgabenbereiche:

- Steuerung des Facility Managements
- Betreuung aller Wartungs- und Dienstleistungsverträge,
- Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten
- Steigerung der Entscheidungs- und Ergebnistransparenz
- Führung des Teams Betriebskostenabrechnung.

Für diese Aufgaben bringen Sie idealerweise ein abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches oder technisches Studium (BA, FH, Bachelor, o.ä.) mit Berufserfahrung in diesem Bereich ist von Vorteil. Wir erwarten neben den Fachkenntnissen sehr gute MS-Office-Kenntnisse, insbesondere Excel. Sie arbeiten erfolgreich eigenständig, analytisch, prozessorientiert und verfügen über Verhandlungsstärke. Sie besitzen gute kommunikative Fähigkeiten sowie ein gutes technisches und betriebswirtschaftliches Verständnis. Wir bieten Ihnen vielseitige und verantwortungsvolle Aufgaben in einem modernen und wirtschaftlich gut aufgestellten Unternehmen. Die Vergütung und Nebenleistungen orientieren sich an den Tarifbedingungen des öffentlichen Dienstes.

Wir freuen uns auf die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen.

UWS 
Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

Neue Straße 100
89073 Ulm
Tel. 0731 161-7502

www.uws-ulm.de · info@uws-ulm.de



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 12/2012
ist am **30. Oktober 2012**.



Melden Sie sich kostenfrei an unter: www.haufe.de/immobilien/newsletter



LEHRTER
WOHNUNGSBAU

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH ist ein mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Lehrte mit rund 45.000 Einwohnern. Die Gesellschaft verfügt über einen Bestand von 950 eigenen Wohnungen. In kurzer Distanz zur Landeshauptstadt Hannover befindet sich das Unternehmen in einem günstigen Einzugsgebiet und bietet damit gleichermaßen ein attraktives regionales wie urbanes Lebensumfeld. Im Zuge einer Altersnachfolge wird eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit gesucht.

Geschäftsführer/in

In dieser Alleinverantwortung übernehmen Sie die ganzheitliche strategische und unternehmerische Weiterentwicklung des Unternehmens. Zu den wesentlichen Aufgabefeldern gehören die Wohnungsbewirtschaftung, die Steuerung der laufenden Modernisierungsmaßnahmen sowie die Bestandsentwicklung (Neubau). Dabei gilt es gleichermaßen Mieterbedürfnisse und wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen. Des Weiteren obliegen Ihnen die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorfälle, die Erstellung von Wirtschaftsplänen und Bilanzen sowie die Lohn- und Gehaltsabrechnung. Darüber hinaus repräsentieren Sie die Gesellschaft bei kommunalen Entscheidungsträgern und positionieren sich als kompetenter Ansprechpartner für Kunden, Kooperationspartner und Auftragnehmer. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

Um sich in dieser Position erfolgreich zu bewegen, haben Sie ein wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen oder verfügen über eine immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation. Unabdingbar ist eine mehrjährige Führungserfahrung in einem wohnungswirtschaftlichen Umfeld, in dem Sie kaufmännisches und technisches Fachwissen erwerben konnten. Neben der fachlichen Qualifikation verfügen Sie über eine ausgeprägte soziale Kompetenz, Teamorientierung und Entscheidungsfreude. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich zudem durch einen hohen Gestaltungswillen mit Hands-on Mentalität, Kooperationsbereitschaft und Verhandlungsgeschick aus.

Wenn Sie diese vielseitige und interessante Aufgabe anspricht, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsangaben) unter Angabe der Kennziffer MA 15.293/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Vorabinformationen stehen Ihnen dort Herr Daniel Corbic (Tel.: 0221/20506-141, E-Mail: Daniel.Corbic@ifp-online.de) und Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.

Akzente setzen – Werte schaffen – Führung leben

UNSER ZUHAUSE – das ist Leitmotiv und Anspruch unserer Genossenschaft. Seit mehr als 60 Jahren prägen wir durch Neubau und Bestandsentwicklung den Wohnungsmarkt der Metropolregion Hamburg. Mit gut 15.000 Wohnungen sind wir eine der größten Wohnungsgenossenschaften Norddeutschlands. Durch kontinuierliche Investitionen in unseren Bestand unterstützen wir die Entwicklung unserer Mitglieder, schaffen beständige Werte und vereinen Generationen unter unserem Dach.



Zur weiteren Entwicklung und aktiven Gestaltung unserer Genossenschaft suchen wir im Rahmen einer Altersnachfolge ein

Technisches Vorstandsmitglied (w/m)

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen leiten Sie gesamtverantwortlich die Geschäfte entsprechend der Zielsetzung und Satzung unserer Genossenschaft. Mit wohnungswirtschaftlich-generalistischem Weitblick, einem authentischen Führungsanspruch und dem Blick für stimmige Bestandsentwicklung obliegen Ihnen die besondere Verantwortung für alle Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unserer Genossenschaft sowie die kaufmännische und strategische Steuerung der Vermietung. In Ihrem Denken sind sie Architekt, Stadtplaner und Ökonom in einer Person und verstehen es, mit technischem Sachverstand, wohnungswirtschaftlichem Gespür, Bodenhaftung und Kreativität zukünftige Entwicklungen zu antizipieren und in das Vorstandskollegium einzubringen. Sie haben das Verständnis für die Besonderheiten lokaler Immobilienmärkte und sind es gewohnt, Bauprojekte mit Politik und Kommunen auf Augenhöhe zu verhandeln. Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gegenüber sind Sie eine natürliche und konsequente Führungskraft, die Potenziale erkennt, zu heben versteht und Leitlinien für eigenverantwortliches Arbeiten definiert.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes technisches Studium (z. B. Architektur, Wirtschafts- oder Bauingenieurwesen)

sowie über relevante kaufmännische Zusatzqualifikationen. Sie haben in verantwortungsvoller Funktion langjährige Führungserfahrung im Wohnungsbau gesammelt. Entscheidungssstärke und Fingerspitzengefühl sind für Sie kein Gegensatz sondern vielmehr Ausdruck verantwortungsvollen Handelns. Als erfahrene Führungskraft nutzen Sie die Potenziale Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch Motivation und Delegation. Mit diesen Eigenschaften werden Sie Teil unseres erfolgreichen Vorstandskollegiums.

Finden Sie sich in dieser Beschreibung wieder? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen.

Für ergänzende Fragen zur Position und/oder zu unserer Genossenschaft stehen Ihnen gerne unsere Personalberater, Herr Jürgen Seuthe (Tel. 030-31865528) und Herr Thomas Knop (Tel. 030-31865525), zur Verfügung.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte – bevorzugt per E-Mail (bitte keine komprimierten Dateien und nicht größer als 5 MB) – unter Angabe von Gehaltswunsch und möglichem Eintrittstermin an die nachfolgend aufgeführten Kontaktdaten. Bitte beziehen Sie sich auf die Referenznummer 461210.



Amrop Delta

Delta Management Consultants GmbH
Fasanenstraße 77 • 10623 Berlin
E-Mail: berlin@amrop.de

Wir sind ein großes Immobilienunternehmen in der Landeshauptstadt Sachsen/Anhalts.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine/n

Vorstandsassistentin/-Assistenten.

Sie haben erfolgreich ein juristisches/wirtschaftswissenschaftliches Hochschulstudium abgeschlossen, verfügen über erweiterte betriebswirtschaftliche Kenntnisse mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft und sind sensibel und souverän im Umgang mit Menschen?

Dann warten in unserem Unternehmen insbesondere folgende Schwerpunktaufgaben auf Sie:

- Unterstützung des Vorstandes als Assistenz
- Bearbeitung juristischer Themen und Sachverhalte in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Fachbereichen
- Personalarbeit
- Verantwortung des Grundstücksverkehrs

Wir bieten einen modernen Arbeitsplatz mit tarifgerechter Entlohnung.

Sie haben Interesse an dieser interessanten und verantwortungsvollen Aufgabe?

Sie sind ab dem 01. Dezember 2012 verfügbar?

Dann senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Lichtbild bitte unter **Chiffre-Nr. 1000783** an: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Media Sales, Im Kreuz 9, 97076 Würzburg.

BEKANNTMACHUNGEN

Die Gesellschaft hat am 06.09.12 den Jahresabschluss 2011 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht. Gemäß § 52 GmbH-Gesetz geben wir Ihnen folgende Meldung bekannt: Mit Wirkung vom 31.08.2012 ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

- Heinrich Borgmann Sparkassendirektor Herdecke

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Wirkung vom 01.09.2012 wie folgt zusammen:

- Dr. Katja Strauss-Köster Bürgermeisterin Herdecke
- Peter Schlusnus Dipl.-Ingenieur Herdecke
- Irmgard Schewe-Gerigk Regierungsangestellte Herdecke
- Thomas Biermann Steuerberater Herdecke
- Wolfgang Grzybek Dipl.-Kaufmann Warendorf
- Frank Mohrherr Sparkassendirektor Herdecke
- Sonja Leidemann Bürgermeisterin Witten

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

DW STELLENMARKT

Die erstklassige Jobbörse für Vorstände und Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft.

Ab 1.10.2012 neue Preisangebote. Alle weiteren Informationen finden Sie im Web unter:

http://www.haufe-fachmedia.de/mediacenter/pdf/DW_Stellenmarkt_2013.pdf

Oder sprechen Sie uns gerne an:

0931/2791-777, Michaela Freund, michaela.freund@haufe.de



Wir sind eine erfolgreiche Wohnungsbaugesellschaft mit rund 1.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Neben der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes ist ein weiterer Schwerpunkt unserer Tätigkeit das Bauträgergeschäft und die Baulandentwicklung und -vermarktung.

Um den zukunftsweisenden Projekten in den Bereichen Modernisierung und Neubau gerecht zu werden suchen wir zur Verstärkung unserer Technischen Abteilung eine/n

Architekt/-in oder Bauingenieur/-in

Sie verfügen idealerweise über Erfahrungen aus realisierten Projekten in der Modernisierung von Bestandsimmobilien sowie im Neubaubereich und besitzen fundierte Kenntnisse in den relevanten Bereichen des Wohnungsbaus, wobei ein Schwerpunkt Ihrer Tätigkeit in den Leistungsphasen 5 – 9 HOAI liegen wird.

Sie sind eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit hoher Einsatzbereitschaft und der Fähigkeit im Team zu arbeiten. Gute EDV Kenntnisse (MS-Office, AVA-Programme) und ein vertrauter Umgang mit der VOB und gängigen Bauvorschriften runden Ihr Profil ab.

Wir bieten Ihnen einen interessanten und abwechslungsreichen Arbeitsplatz den Sie weitgehend selbständig und eigenverantwortlich gestalten können sowie eine leistungsgerechte Vergütung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung. Bitte senden Sie diese an personal@mbg25.de oder an Meinerzhagener Baugesellschaft mbH, z. Hd. Herrn Oliver Drenkard, Volmestraße 7, 58540 Meinerzhagen, Telefon (02354) 9255-18, www.mbg25.de



Mit der Software PowerHaus treffen Sie die richtige Wahl. Versprochen.

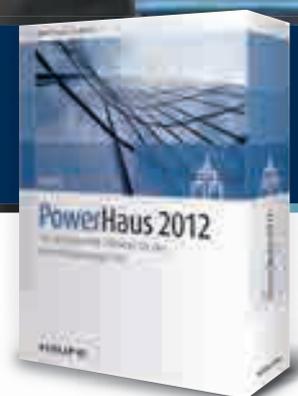
Ob Verwaltung kleiner Eigentümergemeinschaften oder großer Wohnungsgenossenschaften – dank des modularen Aufbaus lässt sich PowerHaus für jede Anforderung und Größenordnung konfigurieren. **Sie zahlen nur, was Sie wirklich nutzen.** Und ändert sich Ihr Anspruch an die Software, so können Sie PowerHaus jederzeit anpassen.

Gern beraten wir Sie persönlich:

Tel.: 0800 79 56 724 (kostenlos)

E-Mail: realestate@haufe.de

www.haufe.de/powerhaus



HAUFE.

MIETRECHT

SchuldRAnpG § 20 Abs. 3 Satz 4 Nutzungsverhältnisse über Grundstücke im Beitrittsgebiet; Anpassung des Nutzungsentgelts

Eine Anpassung des Nutzungsentgelts kann gemäß § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG verlangt werden, wenn sich das ortsübliche Entgelt seit der jeweils letzten Anpassung um mehr als 10% geändert hat.

BGH, Urteil vom 13.6.2012, XII ZR 49/10

Bedeutung für die Praxis

Für das erstmalige stufenweise Heranführen an das ortsübliche Pacht-niveau sind diejenigen Entgelte heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 vereinbart worden sind (§ 3 Abs. 2 NutzEV). Ist das dadurch bestimmte Pacht-niveau einmal erreicht, richtet sich die weitere Anpassung nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG. Gegenüberzustellen sind somit das ortsübliche Entgelt im Zeitpunkt der letzten Entgeltanpassung und das ortsübliche Entgelt auf der Grundlage der seitdem getroffenen Pachtvereinbarungen. Denn mit dem Maßstab der ortsüblichen Vergleichspacht wird ein repräsentatives Angebot an vergleichstauglichen Objekten vorausgesetzt, bei denen sich das festzustellende ortsübliche Nutzungsentgelt an marktwirtschaftlichen Grundsätzen orientiert. Die dynamische Entwicklung des Marktes führt dabei zu einer Anpassung der für bestehende Nutzungsverhältnisse zu zahlenden Entgelte.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 558 Verspätete Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren

Die verspätete Zustimmung zu einem Mieterhöhungsbegehren rechtfertigt die Auferlegung der durch den Verzug entstandenen Anwaltskosten.

AG Köln, Urteil vom 9.12.2011, 220 C 366/11

Bedeutung für die Praxis

Der Zugang des wirksamen Mieterhöhungsverlangens beim Mieter setzt eine zweimonatige Überlegungsfrist in Lauf. Diese beginnt mit dem Ablauf desjenigen Monats, in dem dem Mieter das Erhöhungsschreiben zugeht. Erhält der Mieter mithin das Erhöhungsverlangen im August, endet die Überlegungsfrist am 31. Oktober. Stimmt der Mieter zu, ist die erhöhte Miete ab dem 1. November zu zahlen. Lehnt der Mieter die Mieterhöhung ab oder stimmt er dem Begehren nur teilweise zu, kann der Vermieter innerhalb von weiteren drei Monaten bei dem zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen, im obigen Beispiel also spätestens bis zum 31. Januar des darauffolgenden Jahres. Versäumt der Vermieter diese Klagefrist, kann er keine (weiteren) Rechte aus dem Erhöhungsbegehren geltend machen.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte, Hamburg



INHALT

MIETRECHT

- 85 SchuldRAnpG § 20 Abs. 3 Satz 4
Nutzungsverhältnisse über Grundstücke im Beitrittsgebiet; Anpassung des Nutzungsentgelts
- 85 BGB § 558
Verspätete Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren
- 86 BGB §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 560 Abs. 4, 569 Abs. 3 Nr. 3
Kündigung; Verzug mit erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen
- 86 BGB §§ 307, 535 Abs. 1 Satz 2
Schönheitsreparaturen und flexibler Fristenplan
- 86 BGB §§ 536, 543
Mietminderung für ein Geschäftslokal wegen Beeinträchtigungen durch U-Bahn-Bauarbeiten

WEG RECHT

- 87 BGB § 1004; WEG §§ 14 Nr. 2, 15
„Ungenehmiger“ Gebrauch der Wohnung als Kindertagespflegestelle
- 87 WEG § 26
Haftungsbeschränkte Unternehmungsgesellschaft als WEG-Verwalterin?
- 87 WEG § 14 Nr. 4, 21, 23, BGB §§ 280 ff.
Verzögerte Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen



Dr. Olaf Riecke
WEG-Recht
Baumweg 1, 22589 Hamburg
Telefon: 040 871683
Olaf@Riecke-Hamburg.de, www.Riecke-Hamburg.de



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

ONLINEVERSION



Download:
Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile herunterladen.



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!

BGB §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 560 Abs. 4, 569 Abs. 3 Nr. 3

Kündigung; Verzug mit erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen

Kommt der Mieter mit der Zahlung von erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug, scheidet eine (auch) darauf gestützte fristlose Kündigung nicht daran, dass der Vermieter den Mieter nicht vor Ausspruch der Kündigung auf Zahlung der erhöhten Betriebskosten verklagt hat.

BGH, Urteil vom 18.7.2012, VIII ZR 1/11

Bedeutung für die Praxis

Der Streitbefangenen fristlosen Kündigung stand § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB nicht entgegen: Ist ein Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 BGB verurteilt worden, so kann der Vermieter nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind. Der Regelungsgehalt des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ist umstritten: Nach einer Ansicht besagt die Vorschrift, dass der Vermieter wegen der erhöhungsbedingten Rückstände erst kündigen kann, wenn der Mieter rechtskräftig zur Zahlung der erhöhten Betriebskosten oder -vorauszahlungen verurteilt ist. Eine andere Ansicht orientiert sich streng am Wortlaut der Vorschrift und sieht die rechtskräftige Verurteilung des Mieters nur als Voraussetzung für die Sperrfrist an und nicht als Voraussetzung für die Kündigung wegen Zahlungsverzugs. § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB besagt nach dieser Meinung lediglich, dass dem Mieter, gegen den der Vermieter wegen nicht entrichteter Erhöhungsbeträge nach §§ 559 und 560 BGB Klage erhoben hat, nach rechtskräftiger Verurteilung eine Kündigungssperrfrist von zwei Monaten zusteht. Die Vorschrift sei bei Kündigungen ohne vorangegangene Zahlungsklage daher gar nicht einschlägig. Der BGH schließt sich der letztgenannten Auffassung an, für welche nach seiner Meinung auch die Entstehungsgeschichte der Vorschrift spreche. Im Übrigen sei der Mieter dadurch geschützt, dass im Rahmen des Kündigungsprozesses geprüft werden müsse, ob der Vermieter gemäß § 560 Abs. 4 BGB bei den Vorauszahlungen eine Anpassung auf die verlangte Höhe vornehmen durfte.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 307, 535 Abs. 1 Satz 2

Schönheitsreparaturen und flexibler Fristenplan

Ein (wirksamer) flexibler Fristenplan liegt vor bei Verwendung von Formulierungen wie „für den Regelfall“, „im Allgemeinen“ und „regelmäßig nach Ablauf“.

BGH, Beschluss vom 20.3.2012, VIII ZR 192/11

Bedeutung für die Praxis

Damit vorformulierte Fristenpläne für die Ausführung von Schönheitsreparaturen einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1,

Abs. 2 Nr. 1 BGB standhalten, müssen diese so abgefasst sein, dass der Fristenplan nur den Charakter einer Richtlinie und einer unverbindlichen Orientierungshilfe hat, sodass im Einzelfall bei gutem Erhaltungszustand der Mieträume auch nach oben abgewichen werden kann. Dieses muss für den durchschnittlichen, verständigen Mieter erkennbar sein. Für das Vorliegen eines in dem vorstehend genannten Sinne flexiblen Fristenplans spricht, wenn die Klausel eine Einschränkung enthält, wonach die vorgesehenen Fristen lediglich für den Regelfall oder für einen „im Allgemeinen“ entstehenden Renovierungsbedarf gelten sollen. Bereits in der Vergangenheit hatte sich der BGH in diesem Zusammenhang auch schon mit der formularvertraglichen Verwendung des Begriffs „regelmäßig“ bei Fristen für Schönheitsreparaturen befasst und diese Klausel für wirksam erachtet. Zur Begründung hatte er seinerzeit ausgeführt, sie beinhalte keinen starren Fristenplan für die Renovierung, sondern verpflichte den Mieter lediglich, Schönheitsreparaturen „regelmäßig“ innerhalb der genannten Fristen auszuführen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 536, 543

Mietminderung für ein Geschäftslokal wegen Beeinträchtigungen durch U-Bahn-Bauarbeiten

Die Zugangsbehinderung zu einem Ladenlokal infolge einer Großbaustelle stellt bei einem gewerblich genutzten Objekt keinen Mangel dar, selbst wenn die Gehwegbreite vor dem Ladenlokal vermindert ist und sich die Bauarbeiten auf die Qualität des Aufenthalts im Bereich des Ladenlokals auswirken.

LG Düsseldorf, Urteil vom 13.3.2012, 9 O 193/11

Bedeutung für die Praxis

Die Rechtsprechung ist in der Beurteilung der Frage, inwieweit eine durch einen U-Bahn-Bau hervorgerufene Zugangsbehinderung bei einem gewerblich genutzten Objekt einen Mangel darstellt, uneinheitlich. Nach Auffassung des Kammergerichts stellt eine Zugangsbehinderung grundsätzlich einen Mangel dar, auch wenn sie durch nicht vom Vermieter beeinflussbare Bauarbeiten hervorgerufen wird. Allerdings lag jenem Fall eine Mietminderung bei völliger Versperrung des Zugangs zum Ladenlokal zugrunde. Anders lag die Bewertung des Oberlandesgerichts Düsseldorf im Urteil vom 18. November 1997: Hier wird erwogen, dass ein Mangel deshalb zu verneinen sein könnte, weil dem Mieter bekannt ist, dass der Vermieter gegen Umbaumaßnahmen nichts unternehmen kann und daher kaum für eine ungehinderte Zugänglichkeit des Ladenlokals eintreten will. Anders kann es nach Auffassung des erkennenden Landgerichts allerdings liegen – jedoch ist das im Streitfall nicht gegeben –, wenn die Mietsache durch Versperrung des Zugangs unbrauchbar werde. Ein solcher Fall könne der Risikosphäre des Vermieters zuzuordnen sein. Die Betretbarkeit eines Ladenlokals hafte diesem anders als Vorgänge im Umfeld der Lokalität als physische Eigenschaft an.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 1004; WEG §§ 14 Nr. 2, 15**„Ungenehmiger“ Gebrauch der Wohnung als Kindertagespflegestelle**

Die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder stellt die „Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung“ im Sinne der Teilungserklärung dar. Der Beschluss der Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung erschöpft sich nicht zwingend allein in einem Negativbeschluss des Inhalts, dass sich die erforderliche Mehrheit für die Erteilung einer Genehmigung nicht fand. Vielmehr kann die Verweigerung der Genehmigung zugleich die Untersagung einer weiteren Fortsetzung der in der Wohnung ausgeübten Kinderbetreuungstätigkeit beinhalten.

BGH, Urteil vom 13.7.2012, V ZR 204/11

Bedeutung für die Praxis

Zur Bezugsgröße der qualifizierten Mehrheit lag hier eine eindeutige Regelung in der Teilungserklärung vor: Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Falls aber nicht – wie hier – ausdrücklich die Bezugsgröße genannt ist, kommt man über eine Auslegung der Teilungserklärung in der Regel zur Stimmenzahl aller Eigentümer als Maßstab (vgl. LG Hamburg ZMR 2012, 468). Zur Bedeutung der öffentlich-rechtlichen Regelungen für Kinderlärm (vgl. § 22 Abs. 1a BImSchG) und deren zivilrechtliche Bedeutung vgl. Dötsch ZfIR 2012, 458 ff., der noch keine höchstrichterliche Klärung feststellen konnte.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 26****Haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft als WEG-Verwalterin?**

Bei der Bestellung des Verwalters haben die Wohnungseigentümer wie bei der Abberufung einen Beurteilungsspielraum. Eine haftungsbeschränkte Unternehmersgesellschaft kann Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft sein. Zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft darf unabhängig von der Rechtsform nur bestellt werden, wer über ausreichende finanzielle Mittel verfügt und ausreichende Sicherheit im Haftungsfall bietet. Besteht bei objektiver Betrachtung Anlass, die Bonität des in Aussicht genommenen Verwalters zu prüfen, müssen die Wohnungseigentümer die Bestellung zurückstellen, bis sie Unterlagen oder andere Erkenntnisse haben, die eine entsprechende Entscheidung erlauben.

BGH, Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11

Bedeutung für die Praxis

Bereits das LG Karlsruhe (ZMR 2012, 391) hatte eher generelle Bedenken gegen die Bestellung einer haftungsbeschränkten Unternehmersgesellschaft als WEG-Verwalterin. Nur ausnahmsweise sollte eine Verwaltung in dieser Rechtsform akzeptabel sein (z. B. bei entsprechend hoher Versicherung). Der BGH knüpft nicht an die Rechtsform an, sondern an

die finanzielle Ausstattung des Kandidaten für die WEG-Verwaltung. Aus rechtsformbedingten Besonderheiten folge nicht, dass einer haftungsbeschränkten Unternehmersgesellschaft generell die für einen geordneten Geschäftsbetrieb als Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft erforderliche finanzielle Ausstattung abzusprechen ist. Aber: Die Wohnungseigentümer haben nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG nicht nur einen Anspruch darauf, dass die Tätigkeit der Verwaltung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sondern auch darauf, dass der Verwalter selbst diesen Anforderungen genügt. Der Beurteilungsspielraum wird überschritten, wenn ein Unternehmen zum Verwalter bestellt wird, das nicht über die dazu notwendigen finanziellen Mittel verfügt und auch keine ausreichenden Sicherheiten stellen kann. Denn ein solches Unternehmen bietet u. a. keine hinreichende Gewähr dafür, dass es auf Dauer die ihm anvertrauten Gelder der Gemeinschaft getreu verwalten wird.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 14 Nr. 4, 21, 23, BGB §§ 280 ff.****Verzögerte Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen**

1. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB scheidet aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ist jedenfalls dann dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, die unverzügliche Umsetzung eines Beschlusses zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Verwalter durchzusetzen, wenn der Beschluss den Zweck hat, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht.

BGH, Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11

Bedeutung für die Praxis

Die Wohnungseigentümer haben bei der Entscheidung darüber, in welchen Schritten sie eine sachlich gebotene Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchführen, einen Gestaltungsspielraum. Ein Anspruch auf sofortige Durchführung einer bestimmten Maßnahme entsteht lediglich dann, wenn allein dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Wenn die Wohnungseigentümer eine sich ihnen aufdrängende vollständige Sanierung des Gemeinschaftseigentums ablehnen und qua Beschluss zunächst eine weitere Beobachtung der Entwicklung des Hauschwamms und sodann mit weiterem Beschluss pflichtwidrig nur eine Teilsanierung beschließen, schließt die Bestandskraft solcher Beschlüsse nicht nur den Einwand aus, das Vorgehen habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen, sondern auch darauf gestützte Schadensersatzansprüche.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



VORSTAND GROSSE-WILDE WIRD JUSTUS JONAS

DIE DREI ??? IN DORTMUND

Es gibt Quereinsteiger und es gibt Aussteiger. Auch in der Wohnungswirtschaft. Franz-Bernd Große-Wilde vom Spar- und Bauverein aus Dortmund zählt zu ihnen. Er ist beides und tritt als Detektiv in die großen Fußspuren von Justus Jonas, dem Chef der legendären „Drei ???“. Wie das? Meistens geht es in der Branche doch um nüchterne Zahlen: Jahreszahlen, Bilanzzahlen, Investitionen, Erträge... Sind Große-Wilde jetzt die drei Satzzeichen wichtiger als Zahlen? Er ist mit den Fragezeichen und einer dreiteiligen Aktion auf der Suche nach Geheimnissen. Nach den Geheimnissen seiner Mitglieder. Und das stellt er schlaue an: Erst hat er in die Köpfe der Kinder mit einem Schreibwettbewerb im Frühjahr 2012 „Das Geheimnis. Erzähle die Geschichte“ geschaut. Dann wurden Jugendliche zum „1. Sparbau-Geocaching“ ins Quartier, in Höfe und Häuser des Spar- und Bauvereins eingeladen. Und mit dem letzten der drei Fragezeichen werden wieder Geschichten gesucht. In Erzählcafés eingeladen wurden im



Oktober ältere Mitarbeiter, Gremienvertreter und Bewohner. Die Redaktion fragte Große-Wilde, ob er nun etwa Justus Jonas, der erste Detektiv der beliebten Kinder-Krimi-Reihe, werden wolle? Nein, das weist er weit von sich. Er habe sich gefragt - aha, schon wieder ein Fragezeichen! - was man denn zum 120-jährigen Bestehen der Genossenschaft im Jahr 2013 Schönes machen könne. So sei man auf die Geheimnisserie gekommen. Na, wer's glaubt. Man muss kein Geheimniskrämer sein, um herauszufinden, was die Quersumme aus „120“ ist. Na? Drei natürlich. Ob Justus Jonas

oder nicht - macht anscheinend Spaß, in Dortmund Fragen zu stellen.



Bärbel Wegner
freie Autorin
Hamburg

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



Sarah Tekath (ST)
Volontärin
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



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



Wolfgang Boge
Grafiker
wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-33



Nicole Behrendt
Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-22

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, Jens Köhler, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungen 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

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 kein 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

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann,
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39 Telefax: 040 520103-12

Anzeigenverwaltung: Monika Thüncher, Telefon: 0931 2791-464, Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

Mediaberatung Stellenmarkt: Michaela Freund,
Telefon: 0931 2791-777, Telefax: 0931 2791-477,
michaela.freund@haufe.de

Anzeigenverwaltung Stellenmarkt: Christine Wolz,
Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477,
daten@haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 118,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 € jährlich. Abbestellungen sind nur mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise seit Januar 2012).

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

fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
<http://tinyurl.com/newsletter-wohnungswirtschaft>



Profitieren auch Sie von dem gemeinsamen Weg von Haufe und ESS!

Durch die Bündelung der Kompetenzen von Haufe und ESS in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhalten Sie jetzt zu all Ihren Anforderungen die passende Lösung für Ihren Arbeitsplatz. Versprochen!

www.haufe.de/ess



HAUFE.

Innovativ bis ins Detail – Knauf Systemlösungen für den Wohnbau.



Knauf Systemlösungen – ganzheitlich, stark, individuell.

Von der Planung über die Ausführung bis zur Gewährleistung – Knauf bietet Lösungen aus einer Hand. Innovative Details machen diese Lösungen oft erst perfekt. Beispielsweise ein cleverer Fassadendübel als Ergebnis konsequent betriebener System-Entwicklung. Damit unterstreicht Knauf seinen hohen Anspruch an innovative Baustoffe.