



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

04 2017

70. Jahrgang C 3188

GRENZENLOSES EUROPA

Österreichs größtes Passivhausprojekt

►42

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Prinzipien für den Bau neuer
Wohnsiedlungen

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wohngesundes Bauen:
gesund - nachhaltig - bezahlbar

► 30

MARKT + MANAGEMENT

Genossenschaftsnovelle 2017:
wohin und wozu?

► 56



DIE ZUKUNFT DER

WOHNUNGSSANIERUNG

**B&O STEHT FÜR PROZESSINNOVATION
IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

- Mobile Grundrisserstellung in Minuten
- Modulare Modernisierungsangebote in Sekunden
- Erprobt bei 5.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- Umgesetzt mit B&O-Monteuren
- B&O-Koordination lokaler Handwerker

**Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit MagicPlan.
Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: www.bo-gruppe.de**



MagicPlan



Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Was gehört zur Wohngesundheit?

Wenn man ein Lebensmittel als Mittel zum Leben definiert, dann steht Luft und damit ihre Qualität an erster Stelle - sowohl im privaten Wohnzimmer als auch in jedem weiteren geschlossenen Raum. Doch was zählt alles - neben der Raumluftqualität - zum Thema wohngesundes Bauen? Licht, Schallschutz und Energieeinsparung? Nachhaltige und ökologische Baustoffe zur Schadstoff- und Schimmelvermeidung? Und welche Rolle spielt die Aufenthaltsqualität?

Die Definition wohngesunder Standards kann das Risiko von zu hohen Schadstoffbelastungen verringern, wenn sie in Planungs- und Bauleistungsausschreibungen aufgenommen werden. Empfehlungen von unabhängigen Institutionen wie der Weltgesundheitsorganisation (WHO) oder dem Verein Deutscher Ingenieure (VDI) bieten anerkannte Kriterien, die dem Risiko einer zu hohen Schadstoffbelastung vorbeugen können. Die Kommission Innenraumhygiene beim Umweltbundesamt hat für die TVOC (total volatile organic compounds), die Summe flüchtiger organischer Stoffe, Empfehlungen veröffentlicht, die eine durchaus rechtsverbindliche Grundlage bieten.

Im Thema des Monats ab Seite 24 geht es um das wohngesunde Bauen. Wir stellen Ihnen Partnerschaften vor, die unter Verwendung von sich ergänzenden Baustoffen gemeinsam Lösungen für die Sanierung und für den Neubau (Seite 26) entwickeln. Ein Beispiel aus Belgien (Seite 30) zeigt, wie eine Sanierung im sozialen Wohnungsbau forschungsbegleitend umgesetzt wurde.

In der Redaktion wächst die Neugierde und Vorfreude: Die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2017 trifft sich Anfang April zur ersten Jurysitzung mit dem neuen Jurypräsidenten Prof. Radermacher. Die preisgekrönten Projekte stellen wir Ihnen wieder in der August-Ausgabe der DW vor.

Wir sind sehr gespannt!



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



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

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





TITEL

► 42

Quelle: NHT

Das größte Passivhausprojekt Österreichs

... entstand im Geschossmietwohnungsbau. Es zeigt, wie bei hohen Klimaschutzstandards Wohn- und Nebenkosten preiswert bleiben.



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

► 12

Quelle: ProPotsdam, Foto: Adam Sevens

Gartenstadt im Plattenbau

Lange Zeit als Problemgegend angesehen, bekam die Siedlung Drewitz als modern interpretierte Gartenstadt eine zweite Chance.



NEUBAU UND SANIERUNG

► 26

Quelle: Wienerberger/Claudius Pflüg

Gesundes Bauen für Generationen

Ein Berliner Neubau kombiniert Wohngesundheit, Nachhaltigkeit, sozialverträgliche Mieten und eine generationengerechte Mischung.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 **Meldungen**
- 8 **Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen**
Wie baut man neue Stadtteile?
- 12 **Eine grüne Zukunft für die Großsiedlung Drewitz**
Gartenstadt im Plattenbau

THEMA DES MONATS: WOHNGESUNDES BAUEN

Wohngesund und ökologisch Bauen – ein aktuelles Thema. Wie können gesundheitsschädliche Einflüsse bereits beim Bauen und Sanieren reduziert oder vermieden werden? Was ist bei der Auswahl nachhaltiger Bau- und Dämmstoffe zu berücksichtigen? Unser Thema des Monats zeigt, wie gesündere Gebäude aussehen können.



► 24

Quelle: Velux/Adam Mörk

ENERGIE UND TECHNIK

► 40



Aufzüge

Eine Studie analysiert, wie die Betreiber von Aufzugsanlagen die Zusammenarbeit mit den Service-Dienstleistern beurteilen.

NEUBAU UND SANIERUNG

18 **Meldungen**

24 **Wohngesundes Bauen**

Thema des Monats:
Ein Beitrag zum nachhaltigen Bauen

26 **Genossenschaftliches Wohnbauprojekt mit Strahlkraft**

Thema des Monats:
Bauen für Generationen

30 **Gesund - nachhaltig - bezahlbar**

Thema des Monats:
Wohngesundes Bauen

ENERGIE UND TECHNIK

34 **Meldungen**

36 **Wirtschaftlichkeitsprobleme bei der Verschärfung energetischer Standards**

Effizienzbetrachtung aus Sicht unterschiedlicher Stakeholder

40 **Nach unten oder nach oben?**

Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“

42 **Größtes Passivhausprojekt Österreichs ist Mietobjekt**

Grenzenloses Europa

46 **Sanierung mit Mieterbetreuung**

Bad- und Strangsanierung

48 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

► 63



Beruf und Pflege

Wie lassen sich Berufstätigkeit und die Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger vereinbaren? Ein gutes Beispiel aus der Wohnungswirtschaft.

MARKT UND MANAGEMENT

50 **Meldungen**

56 **Genossenschaftsnovelle - wohin und wozu?**

Zur Genossenschaftsnovelle 2017

58 **„Genossenschaften wirken sympathisch und besonders“**

Interview mit Prof. Dr. Theresia Theurl

60 **Schülergenossenschaften und die Wohnungswirtschaft**

Genossenschaft macht Schule

63 **Pflege und Beruf - doch vereinbar?**

Personalwesen

66 **Einmal über den Tellerrand gucken**

Mitarbeiter- und Azubi-Austausch

68 **Bilanzierung gemeinsamer Neubaumaßnahmen mehrerer Unternehmen**

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

70 **Stellenmarkt**

RECHT

77 **Mietrecht, 79 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

80 **Impressum**

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: www.blome.org



„Unsere neuen Bäder sind richtige Wohlfühlöasen geworden! So schön groß und modern! Vor allem die ebenerdige Dusche ist prima. Mit der verbreiterten Tür und ohne Stolperfallen kann meine Nachbarin auch mit dem Rollstuhl problemlos überall hin. Die Monteure haben sehr schnell und sauber gearbeitet. Sie waren unglaublich freundlich und hilfsbereit, auch bei Extrawünschen.“

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



BAUGENOSSENSCHAFT
Sindelfingen

Mieterinnen Birgit Bauer
und Marta Edelmann,
Sindelfingen

Veranstaltungsreihe

Ohne Nachbarschaft ist alles nichts

Unter dem Motto „Ohne Nachbarschaft ist alles nichts“ hat die Berliner GESOBAU AG ihre Veranstaltungsreihe „Herkommen. Ankommen. Willkommen. Unsere neuen Nachbarn.“ im Märkischen Viertel fortgesetzt. Ziel der Reihe ist, dass alte und neue Nachbarn (wie geflüchtete Menschen) die Gelegenheit erhalten, sich kennenzulernen, auszutauschen und zu begegnen. Eine Fotoausstellung beleuchtet die aktuellen Erfahrungen mit Flucht und Vertreibung am Beispiel junger Syrer. Beim „runden Tisch“ in der Apostel-Petrus-Gemeinde stellt der Verein Salam e.V. die vielfältige Kultur und Geschichte Syriens vor und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Auch im Mietertreffpunkt „Ribbeck-Haus“ und in den Seniorenwohnhäusern der GESOBAU wird gemeinsam gegessen. Für Kinder gibt es einen Kreativworkshop und einen Lesenachmittag für Familien.



Eine Fotoausstellung beleuchtet Erfahrungen geflüchteter Menschen aus Syrien

Quelle: GESOBAU AG, Foto: Maren Katerbau

Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Aktionstag

3. Tag der Städtebauförderung

Am **13. Mai 2017** findet erneut der Tag der Städtebauförderung statt. Städte und Gemeinden können sich anmelden, um z. B. mit eigenen Stadtteilstellen, geführten Quartiersspaziergängen, Vorträgen und Informationsveranstaltungen zum Tag der Städtebauförderung beizutragen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wirbt für die Mitwirkung am Tag der Städtebauförderung. Die Anmeldung von Veranstaltungen zum Tag der Städtebauförderung muss bis zum **31. März 2017** über die Kommunen erfolgen. Wohnungsunternehmen sollten deshalb rechtzeitig an ihre Kommunen herantreten, um das Vorgehen abzustimmen. Die Veranstaltungen sollen die Öffentlichkeit über Strategien und Ziele der Städtebauförderung informieren, Projekte vorstellen und dazu beitragen, dass die Teilnehmer über das Thema Stadtentwicklung ins Gespräch kommen. Der Tag der Städtebauförderung ist eine gemeinsame Initiative von Bund, Ländern, Deutschem Städte- und Gemeindebund. Kommunen können sich online registrieren, um ihre Teilnahme anzumelden. Die vom Bund beauftragte Begleitagentur SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung Dortmund bietet teilnehmenden Kommunen umfassende Unterstützung in der Planung und Vorbereitung ihrer Veranstaltungen an. Am 21. Mai 2016 fand der zweite Tag der Städtebauförderung statt, an dem sich 530 Kommunen mit über 900 Veranstaltungen beteiligten.



Weitere Informationen:
www.tag-der-staedtebaufoerderung.de

Integration im Quartier

WG für Geflüchtete und Deutsche eingerichtet

Auszubildende der degewo AG haben im Brunnenviertel in Berlin-Gesundbrunnen eine Integrations-WG eingerichtet, in der Geflüchtete und Deutsche zusammenleben. Die Idee: Integration soll durch permanenten Kontakt gefördert werden. Voraussetzung für die geflüchteten WG-Bewohner ist: Sie müssen studieren, eine Ausbildung machen oder einen Job haben sowie eine drei Jahre gültige Aufenthaltsgenehmigung vorweisen können. Die Auszubildenden des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens haben das Konzept für die Integrations-WG im Rahmen eines freiwilligen Projekts entwickelt. Die WG trägt den Namen „Fred“, was für „Fairness, Respekt, Engagement, degewo“ steht. Die Auszubildenden haben die Räume einer WG-tauglichen Wohnung umgestaltet und vier Bewohner für die deutsch-syrische WG gesucht.



Quelle: degewo, Foto: Tina Merlauer

Weitere Informationen:
www.degewo.de



”

Strategisch, effektiv, sehr gut

Jens Gottwald,
Geschäftsführer,
Baugesellschaft Hanau GmbH

Bochumer Quartierskongress

Drei Botschaften zur Quartiersentwicklung

Mehr als 400 Gäste aus ganz Deutschland haben beim 1. Bochumer Quartierskongress Ende Januar über das Quartier als „Zauberformel für die Lösung gesellschaftlicher Probleme“ diskutiert. Die Ruhr-Universität Bochum, die TU Dortmund und die EBZ Business School aus Bochum haben den Kongress gemeinsam mit dem InWIS-Institut den Kongress veranstaltet. Ziel war es, die Handlungsebene Quartier interdisziplinär zu beleuchten. Renommierete Wissenschaftler verschiedener Disziplinen sowie erfahrene Praktiker beleuchteten unterschiedliche Perspektiven, wie die Quartiersebene definiert und für die Analyse und Konzeption von kommunalen Entwicklungsprozessen genutzt werden kann. Im Rahmen einer Podiumsdiskussion, an der auch Nordrhein-Westfalens Bauminister Michael Groschek, Gesundheitsministerin Barbara Steffens und der Bochumer Oberbürgermeister Thomas Eiskirch teilnahmen, wurden Wege aufgezeigt, wie öffentliche und private Finanzierungsquellen erschlossen werden können. Am Ende der Veranstaltung standen drei Botschaften:

- Quartiersentwicklung kann nur gelingen, wenn die starren Grenzen von Ressorts überwunden werden.
- Es braucht eine Initialzündung, denn nicht immer gelingt es, dass die Akteure im Quartier von selbst das komplexe Thema angehen.



Weitere Informationen:
www.quartierslabor.de



Quelle: InWIS

Der 1. Bochumer Quartierskongress stieß auf großes Interesse

- Das Zusammenspiel der regionalen und kommunalen Ebene auch mit Blick auf die Handlungsebene Quartier ist von großer Bedeutung.

Stuhrohrquartier

Nutzungsmix für Hamburg-Bergedorf



Quelle: BUWOG

Visualisierung des Stuhrohrquartiers im Herzen Bergedorfs

Im Oktober 2016 hatte die BUWOG Group gemeinsam mit dem Bezirksamt Hamburg-Bergedorf und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zum Wettbewerb für Planungskonzepte zum neuen Stadtquartier an den Stuhrohrhallen in Hamburg-Bergedorf aufgerufen. Nun ist eine

einstimmige Jury-Entscheidung für den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Raumwerk/GHP gefallen. Bislang wurde das über 40.000 m² große Areal zwischen Sander Damm, Stuhrohrstraße, Weidenbaumsweg und Schleusengraben ausschließlich gewerblich genutzt. Nun soll Bergedorfs Mitte einen lebendigen Mix aus Wohnen, entsprechender Infrastruktur und quartierseigener Wasserfläche erhalten. Mehr als 1.000 neue Wohneinheiten, Einzelhandel, Büros, Arztpraxen sowie eine Kita werden ab 2019 entstehen, die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für 2021 geplant. Insgesamt will die BUWOG Group rund 430 Mio. € in das Projekt investieren und dem drängenden Bedarf nach Wohnraum in Hamburg begegnen.

Nicht nur den zukünftigen Bewohnern wird die Struktur des neuen Quartiers einen Mehrwert bieten, sondern ganz Bergedorf soll von den neuen Möglichkeiten, von attraktiven Durchwegen und neuen Zugängen zum Wasser profitieren. Das war auch eine der Kernforderungen der beteiligten Bürger, die sich im Rahmen der „Gläsernen Werkstatt“ mit den teilnehmenden Planungsbüros trafen und ihre Ideen und Wünsche formulierten. Das Quartier liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bergedorf. Von hier dauert die S-Bahn-Fahrt zum Hamburger Hauptbahnhof nur 20 Minuten.



Weitere Informationen:
www.buwog.com

Kongress und Preisverleihung

11. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, die Bauministerkonferenz der Länder, der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund veranstalten den 11. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik vom **12. bis 14. Juni 2017** in Hamburg. In diesem Jahr jährt sich der Beschluss der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt zum zehnten Mal. Sie bildet das zentrale Dokument zur integrierten Stadtentwicklung in Europa. Mit renommierten Fachleuten aus Politik, Planung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft soll nun Bilanz gezogen werden. Gleichzeitig soll die Idee der europäischen Stadt weitergedacht werden.

Auf der Agenda stehen z. B. das Zukunftsthema Smart Cities oder die Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Ein Konferenzteil wird das neue Stadtumbauprogramm vorstellen und Handlungsoptionen aufzeigen. Exkursionen, Rahmenveranstaltungen und eine Projektmesse werden das Kongressprogramm ergänzen.

Auf dem Programm steht auch die Verleihung des Integrationspreises im Rahmen des Preises Soziale Stadt 2017 durch die Auslober GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., AWO Bundesverband, Deutscher Städtetag und Deutscher Mieterbund.



Weitere Informationen:
www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de

AKTIVIERUNG UNGENUTZTER FLÄCHEN

Einsatz von Innenentwicklungsmanagern wird gefördert

Das Bundesbauministerium (BMUB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fördern Kommunen, die mit neuen Ansätzen mehr ungenutzte Flächen für den Wohnungsbau aktivieren wollen. Die Städte setzen dafür Innenentwicklungsmanager ein und erweitern mit verschiedenen Bausteinen eine aktive Innenentwicklung. Die Modellvorhaben in Aalen, Berlin, Hamburg-Altona, Ludwigfelde, Offenburg, Regensburg, Solingen und Trier werden finanziell unterstützt und fachlich beraten. „Es kommt darauf an, innerstädtische Flächen wie Baulücken und Brachflächen zu nutzen, um den Wohnungsbau dort voranzubringen, wo der Bedarf besonders groß ist“, sagte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks.

Das BBSR berät gemeinsam mit der Forschungsassistenz die Modellvorhaben fachlich und wertet die Ergebnisse wissenschaftlich aus. So sollen Lösungen erarbeitet werden, von denen andere Kommunen profitieren können. Das Forschungsprojekt, das bis Ende 2019 läuft, ist Teil des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“.



Weitere Informationen:
www.bmub.bund.de



Strategisch, effektiv, sehr gut

Auf der einen Seite stand die angespannte Haushaltslage unserer kommunalen Gesellschafterin sowie die Situation, dass die Beleihbarkeit unserer Grundbücher weitestgehend ausgereizt war. Auf der anderen Seite das hohe Investitionsbedürfnis unseres Hauses. Mit Dr. Klein haben wir gemeinsam nach Lösungen für die Finanzierungsfähigkeit unserer geplanten Projekte gesucht.

***Ergebnis:** Dr. Klein hat unsere Darlehen und Sicherheiten strukturiert, in Abstimmung mit den Finanzierungspartnern Grundbücher bereinigt und dadurch Freiräume geschaffen. Im Ergebnis haben wir eine breitere Darlehensgeberbasis sowie erstaunliche Konditionen erhalten. Auch unsere Erbbaurechte wurden konzeptionell mit integriert. Eine pfiffige Lösung. Für uns eine runde Sache.“*

Jens Gottwald,
Geschäftsführer
Baugesellschaft Hanau GmbH

Wie baut man neue Stadtteile?

Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen

Der Wohnungsbedarf ist enorm und durch das ergänzende Bauen im Bestand und die Aktivierung von Grundstücken in den Innenstädten allein nicht zu decken. Der Neubau von Wohnsiedlungen und Stadtteilen steht auf der Agenda. Doch welche Grundsätze sollten beim Weiterbauen im Bestand und beim Bau neuer Stadtteile beachtet werden? Eine aktuelle Studie stellt hierfür Kriterien auf.



Dr. Bernd Hunger

Vorsitzender Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e.V.
Referent Stadtentwicklung und
Wohnungsbau
GdW, Berlin

Neue Wohnungen sind gefragt. Ergänzendes Bauen im Bestand und die Revitalisierung innerstädtischer Grundstücke allein werden nicht reichen. In den großen Städten geht es um den Bau ganzer neuer Wohnsiedlungen und Stadtteile. Auch in Berlin wird großmaßstäblicher Wohnungsbau vorbereitet. Welche Grundsätze sollten beim Weiterbauen im Bestand und beim Bau neuer Stadtteile beachtet werden? Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. beauftragt, Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen aus dem Erfahrungsschatz des bisherigen Siedlungsbaus abzuleiten.

Was wurde untersucht?

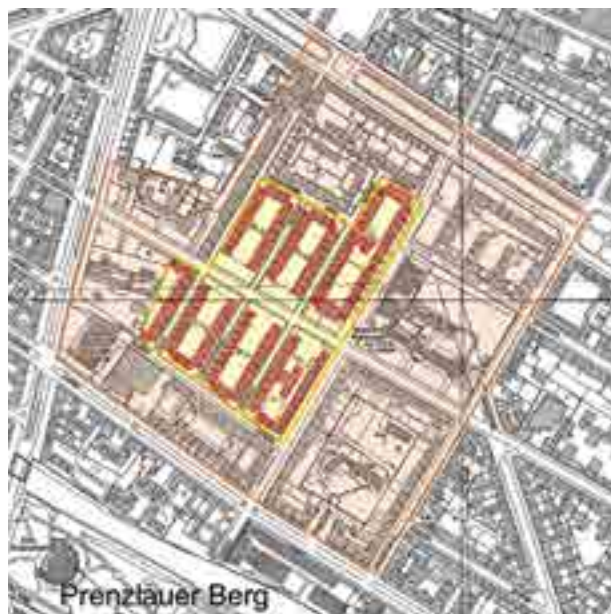
Ausgewertet wurden die Erfahrungen mit dem Bau von großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre, als in beeindruckendem Tempo die Wohnungsnot überwunden wurde. Zurückgeblickt wurde ebenso auf den Schub des Wohnungsbaugeschehens der 1990er Jahre, als große innerstädtische Konversionsflächen bebaut wurden und gleichzeitig neue Stadtteile auf der grünen Wiese entstanden. Der Rückblick wurde ergänzt durch die Sichtung von Vorhaben des aktuellen Siedlungsbaus.

Was ist das Fazit?

Der Bau neuer Stadtteile und Wohnsiedlungen erfolgt heute - verglichen mit früheren Jahrzehnten - in größerer Vielfalt. Das betrifft Merkmale wie die Größe, die Funktionsmischung oder die bauliche Dichte der Vorhaben - von der Hochhausbebauung bis zum niedriggeschossigen Reihenhaus. Die Palette reicht vom Design großer neuer Stadtteile auf grüner Wiese über großflächige Vorhaben der Innenentwicklung bis zur behutsamen Nachverdichtung und Erweiterung vorhandener Siedlungen. Der Stadtumbau in vorhandenen Wohnstädten bleibt ein Dauerthema. Die Planung weist bei aller Vielfalt gemeinsame Prinzipien auf, die auf den Erfahrungen des Siedlungsbaus des 20. Jahrhunderts aufbauen und sich für den Städtebau auflisten lassen. Sie gliedern



Quelle: Winfried Brenne Architekten



Quelle: Quelle: Landesartenwerk K5, Oktober 2003

Die Carl-Legien-Siedlung in Berlin: Die als Kontrast zur Gründerzeitbebauung von Bruno Taut errichtete Carl-Legien-Siedlung zeigt in Berlin-Prenzlauer Berg, dass hohe Freiraumqualität mit hoher Dichte vereinbar ist - ein Ziel, dass für den heutigen Siedlungsbaus von Bedeutung ist



Die Gartenstadt Drewitz in Potsdam: Der Stadtteil Drewitz ist ein Beispiel dafür, wie ein industriell errichtetes Wohngebiet in Anlehnung an die 1920er Jahre umgebaut werden kann. Mit der Umgestaltung der Hauptverkehrsstraße zur „Grünen Achse“ und der Aufwertung des Wohnumfeldes erhält das Gebiet den Charakter einer durchgrünten Gartenstadt (siehe hierzu auch S. 12-15 in dieser DW)



sich in vier Kategorien mit insgesamt 17 Prinzipien, die hier zusammengefasst dargestellt werden.

Städtebauliche Prinzipien

Verträgliche Einbindung in Stadt und Landschaft: Neue Quartiere müssen auf Basis integrierter Stadtentwicklungskonzepte mit klar definiertem Bezug zum Umfeld entwickelt werden. Zu klären ist: Welche Leistungen kann die neue Siedlung für die Nachbarschaft übernehmen? Welcher Mehrwert kann geschaffen werden, damit Akzeptanz für das neue Bauen entsteht? Wie fügt sich die Neubebauung in die Landschaft ein?

Wohnen im Grünen – hohe Freiraumqualität:

Ruhiges und sicheres Wohnen im Grünen ist ein zentrales Bedürfnis, das sich seit Jahrzehnten unverändert durch die Umfragen zu Wohnwünschen zieht. Bewährt hat sich ein Wohnumfeld mit subtil abgestuften privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aufenthaltsqualitäten.

Urbanes Wohnen – gute soziale Infrastruktur:

Menschen möchten am liebsten ruhig im Grünen und gleichzeitig gut versorgt und urban leben. Daher rührt die starke Nachfrage nach Wohnungen in zentrumsnahen durchgrünten Wohnsiedlungen. Je peripherer ein Wohngebiet, umso notwendiger ist seine Ergänzung durch eine lebendige soziale Infrastruktur.

Die komplexe Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen – von der Schule über die Kita bis zum Nachbarschaftstreff – und die deshalb gute Eignung für Familien mit Kindern ebenso wie die Anpassungsfähigkeit an gewandelte Bedürfnisse, z. B. für seniorengerechtes Wohnen, ist ein Vorteil vieler großer Wohngebiete des 20. Jahrhunderts, der bei neuen Bauvorhaben nicht aufgegeben werden darf. Je größer der neue Stadtteil, umso wichtiger ist ein abgestuftes Zentralsystem, das dem Standort gemäße urbane Ansprüche erfüllt.

Maßvolle Dichte – maßvolle Mischung:

Das in den 1960er Jahren als Kontrapunkt zum bis dahin gültigen Leitbild der aufgelockerten Stadtlandschaft propagierte städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ hat sich als problematisch erwiesen. Dichte allein erzeugt mitnichten Urbanität, sondern nachbarschaftliche Probleme. Neue Wohnsiedlungen und Stadtteile können und sollen nicht die Funktionsdichte und -mischung innerstädtischer Gründerzeitgebiete erreichen. Gleichwohl sind lebendige gemischte Quartiere mit vielfältigen Wohn- und Nutzungsformen zu schaffen, wobei die zentrumsnahen Erdgeschosszonen von besonderer Bedeutung sind.

Hohe Gestaltqualität – Quartiere „mit eigenen Gesichtern“:

Große Wohnungsbauvorhaben haben das Problem der Masse. Im Interesse überschaubarer Nachbarschaften lohnt es deshalb, beim Bauen über Gestaltungsregeln für Quartiere „mit eigenen Gesichtern“ mit nicht mehr als ca. 500 Wohnungen nachzudenken, die den jeweiligen neuen Stadtteil nachbarschaftsfreundlich und gestalterisch ansprechend strukturieren.

Vielfältige Mobilität:

Je peripherer ein Wohngebiet, umso entscheidender wird seine Attraktivität von der verkehrlichen Anbindung an das Zentrum und die anderen Stadtteile abhängen. Dabei geht es um alle Formen des Verkehrsverbundes: zu Fuß, per Rad, per ÖPNV und per PKW. Um ein neues Mobilitätsverhalten zu fördern, kommt der Anbindung an den ÖPNV und der attraktiven Gestaltung des Fahrradverkehrs ebenso besondere Bedeutung zu wie neuen Angeboten des Carsharing oder der Elektromobilität. Öffentliche Räume sollen fußgängerfreundlich und barrierefrei gestaltet sein. ▶



Quelle: Dagner/Weidenmüller



Die Neue Vorstadt Karow-Nord: In Berlin-Karow haben die Verantwortlichen - wie in anderen Wohnstädten der 1990er Jahre - aus der Kritik am Großsiedlungsbau der 1970er und 1980er Jahre gelernt. Gestaltet wurden überschaubare Quartiere „mit eigenen Gesichtern“. Auf ein qualifiziertes Freiraumsystem wurde besonderer Wert gelegt. Vielfältige Wohn- und Eigentumsformen korrespondieren mit einer anspruchsvollen sozialen Infrastruktur



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

München, Nordhaide: Der Rückgriff auf das städtebauliche Prinzip der aufgelockerten Stadtlandschaft wurde verbunden mit verträglicher Dichte und wohnungsnahen Dienstleistungen entlang einer verkehrsfreien „grünen Diagonale“

Wohnungspolitische Prinzipien

Der Städtebau ist nicht alles. Gleichrangige Bedeutung haben die für die Nutzung und Bewirtschaftung der neuen Quartiere wohnungspolitischen Leitplanken, deren Wesentlichste hier aufgeführt werden.

Wohnungsbau für breite Schichten:

In jedem der untersuchten größeren Neubauquartiere wird das Leitbild verfolgt, für alle sozialen Gruppen zu bauen. Der Logik dieses Leitbildes entspricht, dass Wohnen sowohl zur Miete als auch im Eigentum konzipiert wird. Über verschiedene Förderwege sollen Zielgruppen mit unterschiedlicher Kaufkraft angesprochen werden.

Bezahlbares Wohnen in sozialer Mischung:

Unterschiedliche Modelle werden verfolgt, um eine möglichst nahräumliche soziale Mischung zu erreichen. In der Regel werden Quoten für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorgegeben.

Bauherrenvielfalt:

Angestrebt wird mit dem Ziel eines möglichst breiten Wohnungsangebotes die Kooperation mit möglichst vielfältigen Bauherren, die nahräumlich zueinander auf einzelnen Baufeldern unterschiedliche Wohnmilieus errichten. Dazu gehören kommunale und private Wohnungsunternehmen ebenso wie Baugruppen und Genossenschaften.

Planungsprinzipien

Komplexe Planung:

Am Beginn der Planung jedes neuen Stadtquartiers muss ein integriertes Entwicklungskonzept stehen, in dem unter Beteiligung möglichst vieler potenzieller Akteure und im politischen



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

DIE STUDIE ...



„Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen - Lernen von Beispielen für den aktuellen Siedlungsbau im Rückblick 1920-2016“ wurde im Rahmen des BBU-Marktmonitors 2016

veröffentlicht. Eine gedruckte Fassung kann kostenfrei bestellt werden. Es fallen lediglich Versandkosten für Nichtmitglieder des Kompetenzzentrums an.



Bestellung unter:
info@gross-siedlungen.de

Konsens die Bedarfs- und Mengengerüste sowie die Grundprinzipien der städtebaulichen Planung festgelegt werden. Für die anschließende Phase der städtebaulichen Rahmen- und Masterpläne haben sich dabei Wettbewerbsverfahren bewährt.

Vielfältige Beteiligung:

Ein Schlüsselproblem beim Bau neuer Wohnsiedlungen ist es, die Zustimmung der Nachbarschaften im Umfeld und anderer Akteure der Stadtöffentlichkeit zu erreichen. Das gelingt dann am besten, wenn das neue Bauvorhaben als Wertgewinn erlebt werden kann: bessere wohnungsnaher Dienstleistungen, bessere verkehrliche Anbindung, neue Wohnangebote etc. Die Beteiligungsverfahren dürfen sich nicht nur auf die Nachbarschaften beschränken. Es muss gelingen, gesamtstädtische Interessen einzubinden.

Resilientes Planen und Bauen:

Planung und Bau müssen sowohl robust als auch flexibel sein, um veränderten technologischen und kulturellen Anforderungen gerecht zu werden. Neue Nachbarschaften brauchen Zeit zum Wachsen.

Rolle der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen sollten darauf drängen, als potenzielle Bauherren frühestmöglich in die Planung neuer Wohnsiedlungen einbezogen zu werden. Um die Leistungen der öffentlichen Hand und der Wohnungswirtschaft verbindlich festzulegen, haben sich städtebauliche Verträge

bewährt. Die Städte müssen jedoch mit der Infrastruktur in Vorleistung gehen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Für die Wohnungswirtschaft gilt es, auf die wirtschaftliche Tragbarkeit der gemeinsam mit der öffentlichen Hand abgestimmten Bauleistungen im Wohnungsbau zu drängen.

Prinzipien versus Praxis

Die Wohnungsbaugeschichte zeigt, dass trotz vermeintlich klarer Leitbilder die Ergebnisse nicht immer optimal sind. Manchmal wurde an unrealistischen planerischen Grundsätzen festgehalten. Oft haben Kostengründe zur Einschränkung notwendiger Maßnahmen geführt. Bauen braucht Zeit und Vertrauen. Alle Beteiligten müssen bereit sein, ein Projekt ständig zu überprüfen, um sich neuen Anforderungen zu stellen, dabei aber nicht kurzatmig langfristig richtige Grundsätze über Bord zu werfen. Der Planungs- und Umsetzungsprozess ist im Gespräch mit der Bevölkerung ständig zu überprüfen.



Weitere Informationen:
gross-siedlungen.de und bbu.de

ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

**JETZT
BERATEN
LASSEN!**

DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Gartenstadt im Plattenbau

Eine grüne Zukunft für die Großsiedlung Drewitz

Drewitz galt lange Zeit als städtebauliches Ärgernis in Potsdam. Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung wussten nichts mit dem Gebiet anzufangen. Doch die jahrelange Ideensuche trug schließlich Früchte und die Großsiedlung Drewitz bekam eine zweite Chance - als modern interpretierte Gartenstadt.



Carsten Hagenau
Projektkommunikation
Hagenau GmbH
Potsdam

Der Stadtteil Drewitz im Süden von Potsdam macht den Eindruck, als hätte man zum Ende der DDR in Eile noch ein Stück „real existierenden Sozialismus“ hinklotzen wollen. Zwischen 1986 und 1990 entstanden unter dem Diktat von rechtem Winkel und Mangelwirtschaft fast 3.000 Wohnungen. Je-

des der Gebäude gleicht dem anderen in Höhe, Farbe und Fassadenbild; auch im Inneren bieten sie Einerlei. Jedes Haus gehört zum gleichen Bautyp, angeordnet in kantigen Mäandern links und rechts einer überbreiten Hauptstraße. Die letzten in der Wende nicht mehr fertiggestellten Gebäude hat



man nach langer Pause erst 1991 fertiggebaut. Obwohl sie schon mit Westgeld finanziert wurden, konnten auch sie die Wucht der Monotonie kaum mindern, das städtebauliche Ärgernis nicht reparieren. Und es kam noch schlimmer: Als 1997 in der Nachbarschaft eines der größten Brandenburger Einkaufszentren eröffnete, so es die Kaufkraft der Drewitzer auf. Die wenigen Läden entlang der wichtigsten Straße machten dicht. Der gerade erst aufwändig überdachte Marktplatz verwaiste.

Erosion oder Aufwertung?

Wenig später begann die soziale Erosion des Stadtteils: Viele der bisher für Drewitz typischen finanziell gut ausgestatteten Familienhaushalte und gut-

verdienende Paare zogen fort. Ihren Platz nahmen Familien ein, zu deren Alltag schlecht bezahlte Jobs oder gar Arbeitslosigkeit gehörten. Gewachsene Nachbarschaften bröckelten, die Menschen wurden einander fremd. Der Ton wurde rauer und Fälle von Drogenmissbrauch, Gewalt und Vandalismus häuften sich. Den Problemen stand eine völlig unzureichende soziale Infrastruktur gegenüber: Zwar gab es schon damals ausreichend Schulen und Kitas, aber keinerlei Beratungsangebote, Möglichkeiten der Weiterbildung oder Arbeitsförderung, nicht einmal einen Ort, wo sich Nachbarn in ihrer Freizeit treffen könnten.

Potsdams Wohnungswirtschaft, aber auch die Stadtverwaltung wussten lange nichts mit dem

Standort anzufangen. Eingeklemmt zwischen Autobahn und Einkaufszentrum erschien das Gebiet chancenlos. Zeitweise dachte man sogar über Abriss nach, aber wegen der herrschenden Wohnraumknappheit erschien ein Rückbau nicht sinnvoll. Gegen Ende der ersten Dekade der 2000er zeichnete sich ab, dass die in die Jahre gekommenen Wohnhäuser modernisiert werden müssen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt kam die Frage auf, wie und wohin die Wohnungswirtschaft die Drewitzer Bestände entwickeln will. Wie können 3.000 Wohnungen in einem städtebaulich unzulänglichen, sozial verworfenen und infrastrukturell defizitären Stadtteil zukunftsfähig entwickelt werden? Und wie kann der Stadtteil aufgewertet werden, ohne dabei die angestammte Bevölkerung zu verdrängen?

Wohnungsunternehmen ergreifen Initiative

Die kommunale Immobilienholding ProPotsdam GmbH, die mit rund 1.600 Wohnungen der größte Eigentümer in Drewitz ist, stieß 2009 den Umbau der Siedlung an. Nach jahrelanger Ideensuche, die das Unternehmen in Kooperation mit verschiedenen Hochschulen interdisziplinär vorangetrieben hatte, gab der bundesweite Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ den letzten Anstoß, Nägel mit Köpfen zu machen: Die ProPotsdam ließ für den Stadtteil ein Entwicklungskonzept erarbeiten, das für das „defekte“ Quartier eine grüne Zukunft als modern interpretierte Gartenstadt vorsieht. Die energetische Sanierung der Gebäude sollte mit einem radikalen Umbau des Freiraums und des Verkehrssystems verbunden werden. Die Begrünung von Straßen, der Neubau von Wohnungen und die Schaffung adäquater sozialer Infrastruktur waren die wichtigsten Bausteine dieses Konzeptes. Unter dem Titel „Energetisch stark – energisch grün“ wurde es von der Wettbewerbsjury für gut befunden. Ihrer Empfehlung zur Umsetzung folgten die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam im Januar 2010 und fassten einstimmig einen entsprechenden Beschluss.

Allerdings war die Realisierung leichter empfohlen und schneller beschlossen als getan. Denn vor Ort schlug das Konzept erst einmal hohe Wellen. Besonders erregte es die Gemüter der fast 6.000 Drewitzer, dass anstelle der Hauptstraße und der zahlreichen Pkw-Stellplätze ein Park angelegt werden sollte. Die harsche Kritik, die sich in Veranstaltungen tumultartig ausdrückte, und ein paar kommunikative Ungeschicklichkeiten gefährdeten das Projekt, ehe es richtig starten konnte. Ein aufwendiges, vierstufiges Werkstattverfahren half, die Situation zu entschärfen. Es vereinte ab ►



Blick auf die Konrad-Wolf-Allee 2012 (o.) und den neu angelegten Konrad-Wolf-Park 2014 (u.): Grünflächen, Bäume und Gehwege verbessern die Aufenthaltsqualität



November 2010 Bewohner, Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibende, Lokalpolitiker und Planer. Gemeinsam erarbeiteten sie einen Masterplan und eine Vorstellung, wie die Gartenstadt Drewitz tatsächlich aussehen sollte. Dabei machten Planer und Politiker die Erfahrung, dass die Bewohner Lösungen vorschlugen, an die sich die Planer aus Angst vor der Reaktion der Bewohner nie herangewagt hätten. Durch die Wahl einer Bürgervertretung und die Schaffung von Gremien, in denen die Bewohner Platz und Stimme hatten, konnte die Mitarbeit der Drewitzer bis heute gesichert werden.

Die Umwandlung der überdimensionierten Drewitzer Hauptverkehrsstraße Konrad-Wolf-Allee in einen Park mit Naherholungsfunktion ist das Schlüsselprojekt des Entwicklungskonzeptes. Der Park bietet unter dem Motto „Bewegte Wege“ eine Folge von Erlebnisräumen mit Kletterfelsen, generationenübergreifenden Spiel- und Sportangeboten sowie einem Wasserspiel. Um ihn zu errichten, wurden 2,5 ha Fahrbahn entsiegelt und anstelle der Straße 133 Bäume gepflanzt. Hinzu kamen 22.500 Sträucher und 2.700 Stauden. Die Anlage wird ergänzt durch eine grüne Promenade, die in nordwestlicher Richtung verläuft und den Konrad-Wolf-Park im rechten Winkel kreuzt. Sie verbindet die beiden Stadtteilhälften, die einst durch die Hauptstraße getrennt waren. Die verkehrsberuhigte Promenade ordnet die Wegebeziehungen neu, sie wird zur Hauptachse, um zum Park, zur Tram oder zu den Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil zu gelangen. Da, wo sich die Achsen des Parks und der Promenade kreuzen, ist ein Stadtplatz mit Wasserspiel und Spielplatz entstanden. Demnächst wird hier ein Café gebaut.

Mit dem „Grünen Kreuz“ wurden die Lärm- und Schadstoffemissionen im Stadtteil erheblich vermindert und die klimatische Situation verbessert. Zugleich wurde die Wohnbebauung entlang des ehemaligen Straßenverlaufs aufgewertet: Aus einer der bisher ungünstigsten wurde so eine der besten Wohnlagen im Gebiet.

Wohnen statt rasen

Um die Hauptstraße in eine Grünanlage umzubauen, war die grundlegende Neuordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs erforderlich. Zu diesem Zweck wurde der Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge weitgehend unterbunden: Es ist zwar nicht unmöglich, die Siedlung zu durchqueren, aber es ist unbequem und setzt die Kenntnis des Gebietes voraus. Im Ergebnis verringerte sich das Aufkommen des Autoverkehrs um 37%. Auch die zahlreichen Stellplätze mussten weichen, was die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung erforderte. Auch sie trägt erheblich zur Verkehrsberuhigung bei: Weil jeder seinen Platz sicher hat, entfällt jeder Suchverkehr. Das dient gleichermaßen der Verkehrssicherheit und der Verringerung des CO₂-Ausstoßes. Das Konzept selbst wurde von Vertretern der Potsdamer Stadtverwaltung, der Bürgervertretung Drewitz und der ProPotsdam GmbH erarbeitet. Die Vergabe der Stellplätze erfolgt nach sozialen Kriterien, wie Anzahl der Kinder im Haushalt, Behinderungen, altersbedingte Beeinträchtigung oder auch Wohndauer.

Der im Juni 2014 eröffnete Konrad-Wolf-Park hat alle Funktionen der öffentlichen Naherholung aufgenommen, die bislang auf die verschiedenen Wohnhöfe verteilt waren. Künftig müssen nicht mehr alle Höfe allen Bewohnern des Gebietes offenstehen. So wurde der Weg frei zu deren Um-

wandlung in private und halbprivate Bereiche, die den Mietern der umgebenden Wohnbebauung vorbehalten bleiben. In den geschützten Höfen entstehen nach und nach Einzel- und Gemeinschaftsgärten, die Identität, Kommunikation und Integration fördern.

Die Gartenstadt Drewitz schafft einen barrierefreien und leistungsstarken Stadtraum. Mit der Anlage des aus Park und Promenade bestehenden „Grünen Kreuzes“ werden mehr als 1.000 Wohnungen an ein barrierefreies Wegesystem angeschlossen, das Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen des Nahverkehrs, Gastronomie, Arztpraxen und grüne Erholungsbereiche miteinander verbindet. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen können hier ihren Alltag ohne fremde Hilfe organisieren, weil alles barrierefrei zu erreichen ist. So macht die Gartenstadt Drewitz das Wohnen ohne Auto möglich und attraktiv.

Die überzeugenden neuen Qualitäten des Wohnortes gestatten es nun, das Wohnen ohne ein eigenes Auto aktiv zu bewerben. Die ProPotsdam GmbH setzt diese Idee exemplarisch um und unterbreitet seit 2012 ein Vermietungsangebot, das Wohnen und Mobilität miteinander verbindet: Neumieter einer 1- oder 2-Raum-Wohnung erhalten zum Mietvertrag ein Jahresticket für Bus und Tram. Seit Beginn der Einführung des Bonusprogramms wurden mehr als 160 solcher Mietverträge abgeschlossen.

Gebäudesanierung und Mieterbindung

Die städtebauliche Intervention wird begleitet von umfänglichen Investitionen in die Sanierung der Wohngebäude. Etwa 600 Wohnungen wurden bislang energetisch und sozialverträglich saniert. Der ProPotsdam gelingt es, energetisch ertüchtigte, barrierefrei und mit Aufzug erschlossene Wohnungen für 5,50 €/m² Miete anzubieten. Das Angebot überzeugt und bindet die Mieter: In 90% der sanierten Wohnungen der ProPotsdam leben auch nach der Sanierung Mieter, die schon vor Beginn der Baumaßnahme im Stadtteil lebten. Das Versprechen, die Bewohner durch die Entwicklung des Stadtteils nicht zu verdrängen, wird damit eingelöst. Nachdem die Potsdamer Wohnungsgenossenschaften die Sanierung ihrer Bestände in Drewitz größtenteils abgeschlossen haben, ziehen nun auch die privaten Unternehmen nach und beginnen 2017, ihre Bestände zu modernisieren. Bis 2025, so die aktuelle Schätzung, werden die Investitionen eine Höhe von mehr als 300 Mio. € erreicht haben.

Energetisch saniert wurde auch die soziale Infrastruktur. Dabei sollte sich die Sanierung der Grundschule als Glücksfall erweisen. Hier wurde eine Stadtteilschule geschaffen, die unter ihrem



Quelle: ProPotsdam, Foto: Adam Sevens

Das Gebäude der Stadtteilschule beherbergt auch das Begegnungszentrum Oskar



Wo sich vorher die für Fußgänger schwierig zu kreuzende Konrad-Wolf-Allee befand, laden nun zahlreiche Wege dazu ein, den neuen Konrad-Wolf-Park zu durchqueren



Die begrünte verkehrsberuhigte Promenade schafft neue Wegebeziehungen

Dach Schule und Begegnungshaus vereint. Durch die Umnutzung von Kellerräumen und eine geschickte Erweiterung von Nebenflächen entstanden großzügige Räume für das nachbarschaftliche Leben: Werkstatt, Küche, Multimedia-Raum und Räume für Aktionen, Begegnung und Beratung. Schließlich bekam damit der Stadtteil auch einen Saal für Bewohnerversammlungen und kulturelle Veranstaltungen. Möglich wurde diese Investition durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“.

Die „Gartenstadt“ verwirklicht sich nicht nur in investiven Projekten, sondern inzwischen auch in vielen gemeinschaftlichen und privaten Einzelprojekten, etwa mit der ehrenamtlichen Fahrradwerkstatt im Begegnungszentrum, der Initiative zur Einrichtung eines Gemeinschaftsgartens oder den „Grünen Patenschaften“, einer Aktion, bei der sich Bewohner und Gewerbetreibende für die Schaffung und Pflege von Grünanlagen engagieren. Die zwischen Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung und Bürgervertretung abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit umfasst die regelmäßig veröffentlichten Rapporte über das aktuelle Baugeschehen, die Stadtteil- und Mieterzeitungen sowie projektbezogene digitale Medien. Sie ergänzen die kleinteilige Kommunikation vor Ort, die in dem jährlich stattfindenden Gartenstadtfest einen Höhepunkt findet.

Klimaschutz und Städtebau

Die Maßnahmen zur Schaffung einer neuen „Gartenstadt“ bringen Grün in den Stadtteil, schaffen Freiraum und gesunde Luft, bieten Orte zum Ausruhen und brechen Asphaltflächen auf.

2014 wurden in der Gartenstadt Drewitz 775 t CO₂ weniger als noch fünf Jahre zuvor ausgestoßen, 2025 werden es sogar 3.046 t weniger sein. Das Energie- und Klimaschutzkonzept prognostiziert

eine Reduzierung der CO₂-Emissionen bis 2050 um 87%. Der Endenergieverbrauch soll bis dahin halbiert werden.

Die Landeshauptstadt konnte 2014 für die Entwicklung der Gartenstadt den Preis Kommunalen Klimaschutz entgegennehmen, die beteiligten Ar-

chitekten wurden beim Deutschen Städtebaupreis 2014 gewürdigt. Klimaschutz und Energieeffizienz schließen sich also nicht gegenseitig aus.



Weitere Informationen:
www.gartenstadt-drewitz.blogspot.de



KIRCHHOF PROWOH®

Digitaler Workflow



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

WASSER IST DER GRUND DES LEBENS.

Für uns der beste Grund, Trinkwasserhygiene zu unserem größten Thema zu machen.

Trinkwasser ist das kostbarste Gut unserer Erde. Deshalb war, ist und bleibt auch in Zukunft der Erhalt der Trinkwasserhygiene eines unserer wichtigsten Themen. Und damit stellen wir uns in diesem Bereich nicht nur den täglichen Herausforderungen an die Installationstechnik, sondern auch unserer globalen Verantwortung als Weltmarktführer. **Viega. Höchster Qualität verbunden.**



STOFF

viega

Visualisierung des Neubauprojekts an der Graf-Stauffenberg-Straße in Oberreut



Quelle: Volkswohnung

Wohnungsbau

Volkswohnung führt ehrgeiziges Neubauprogramm fort

Die Volkswohnung GmbH errichtet an der Graf-Stauffenberg-Straße in Karlsruhe-Oberreut insgesamt 67 Mietwohnungen, von denen 35 öffentlich gefördert und 32 freifinanziert sind. Das Projekt mit einer Wohnfläche von ca. 5.120 m² soll ab dem 2. Halbjahr 2018 fertiggestellt werden. In den beiden 4- bzw. 5-geschossigen Gebäuden mit sechs Hauseingängen werden 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen errichtet, gut die Hälfte der Wohnungen hat drei Räume. Alle Einheiten verfügen über Dachterrassen, Loggien oder Terrassen mit Gartenanteil und einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Gesamtinvestition liegt bei rund 16 Mio. €. „Die Volkswohnung ist in Oberreut sehr aktiv. An der Karl-Flößer-Straße gingen Anfang 2015 82 Neubaumietwohnungen, davon 12 öffentlich gefördert, in die Vermietung“, erläutert Geschäftsführer Reiner Kuklinski. Darüber hinaus entstehen am Badeniaplatz aktuell 170 Mietwohnungen. 2011 hat die Volkswohnung ihr Neubauprogramm gestartet, mittlerweile wurden 481 Miet- und 230 Eigentumswohnungen sowie 82 Eigenheime errichtet, zahlreiche weitere Projekte sind in Vorbereitung.



Weitere Informationen:
www.volkswohnung.com

Kooperation in Ulm

LBG und GWO errichten 102 Mietwohnungen

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) und die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) realisieren gemeinsam eine Neumaßnahme im sog. Postdörfle in der Ulmer Wörthstraße. Dabei werden 102 genossenschaftliche Nebaumietwohnungen mit rund 7.045 m² errichtet - jeweils 51 Wohnungen für die LBG und die GWO. In sieben Wohngebäuden entstehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Barrierearme Ausführung, Aufzug und Tiefgarage sowie ansprechend gestaltete Außenanlagen sorgen für modernen Wohnkomfort. Im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme der LBG im Postdörfle wird zudem eine Kindertagesstätte eingerichtet. Zur Schaffung der Neubaumietwohnungen werden Bestandsgebäude im Innenhof des Postdörfles abgebrochen. Beide Genossenschaften halten freie Wohnungen aus ihrem Wohnungsbestand für die Umsetzungen bereit und unterstützen beim Umzug. Die Wohnungen sind voraussichtlich Ende 2019 bzw. Anfang 2020 bezugsfertig. Die Gesamtinvestitionen der beiden Genossenschaften betragen über 23 Mio. €.



Lageplan des Postdörfles in Ulm

Quelle: ZG Architekten



Weitere Informationen:
www.gwo.de und www.lbg-online.de

Bad Homburger Inkasso

Fair. Seriös. Professionell.

IM INKASSO FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT ZU HAUSE.

Als marktführendes Kompetenzzentrum der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir erstklassige Dienstleistungen und Services im Forderungs- und Sicherheitenmanagement. Mit speziellen und umfassenden Lösungen für Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft können Mietrückstände zeitnah reduziert und wertvolle Mitarbeiterkapazitäten anderweitig genutzt werden. Aufgrund einer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. profitieren alle Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände von attraktiven Konditionen.



WIR ZIEHEN FÜR SIE EIN. Sicher, revisionsgeprüft und transparent.

Forderungen aus beendeten Mietverhältnissen.

Ob ausgemahnte oder bereits titulierte Forderungen: Wir setzen wirkungsvoll dort an, wo Ihre Maßnahmen enden. Neben schriftlichen Zahlungsaufforderungen ist die persönliche Ansprache durch professionell geschulte Mitarbeiter im Telefoninkasso ein wirkungsvolles Instrument, um außergerichtliche und einvernehmliche Zahlungsvereinbarungen mit zahlungspflichtigen Kunden zu treffen.

Wir setzen auf Kommunikation statt Konfrontation: Dies schafft hohe Akzeptanz und ermöglicht gute Lösungen für alle Beteiligten. Erst wenn außergerichtliche Maßnahmen nicht zum Erfolg führen, werden gerichtliche Maßnahmen eingeleitet. Auf unsere Leistungen vertrauen mehr als 160 Wohnungsunternehmen.

Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen im Rückstand? Sie möchten diese Rückstände reduzieren und Ihren Mietern Teilzahlungsvereinbarungen ermöglichen? Wir bieten Ihnen passgenaue Lösungen, ohne das Mietverhältnis zu gefährden.

Bauen sich Mietrückstände während unserer Beauftragung weiter auf und ist Ihr Mieter langfristig nicht in der Lage, das Mietverhältnis vertragskonform fortzusetzen, entscheiden Sie über Art und Umfang der weiteren Maßnahmen. Auf Wunsch erhalten Sie von uns alle Leistungen aus einer Hand: von der Kündigung bis hin zur Räumungsklage über unsere Vertragsanwälte.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich von unseren Spezialisten beraten.

Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1–11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-515 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com

www.bad-homburger-inkasso.com

 **Finanzgruppe**

Investitionsprogramm

GGG realisiert Projekte für unterschiedliche Zielgruppen



Quelle: GGG

Mit Hilfe des Förderprogramms „Variowohnen“ realisiert die GGG auf dem Brühl einen Neubau

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG), das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Chemnitz, wird 2017 rund 46 Mio. € in Neubau und Sanierung investieren. Einen erneuten Investitions-

schwerpunkt wird der Stadtteil Brühl bilden. Die Planungen sehen einen Neubau auf dem Grundstück Brühl 65 vor, in dem speziell Auszubildenden und Studenten das Zimmerangebot „StudiWohnen“ geboten werden soll. Neben der Sanierung des Wohnhauses Brühl 45 wird mit dem Brühl 71 ein weiteres Projekthaus zum Selbstausbau verwirklicht. Im Gebäude Brühl 32 plant die GGG als Bauträgerin moderne Eigentumswohnungen. Sie wird zudem das Hochhaus Georgstraße 24/26 sanieren, um dort preiswerte Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen zu schaffen. In den Häusern Körnerstraße 26, 28, 32 im Stadtteil Sonnenberg wird die Altbau-sanierung fortgeführt, in der Heinrich-Schütz-Straße 32-40 entstehen preiswerte 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen. In der Innenstadt werden die Häuser in der Augustusbürger Straße 9-29 und der Dresdner Straße 6-18 saniert, im Lutherviertel das Haus Fichtestraße 3. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind in den Stadtteilen Morgenleite, Markersdorf und Altendorf vorgesehen.

„Unserem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten, tragen wir Rechnung. Seit dem Jahr 2011 gelingt es uns, im Schnitt 130 Wohnungen pro Jahr mehr zu vermieten, als leer werden“, so GGG-Geschäftsführerin Simone Kalew.

Weitere Informationen:
www.ggg.de

Nachhaltigkeit

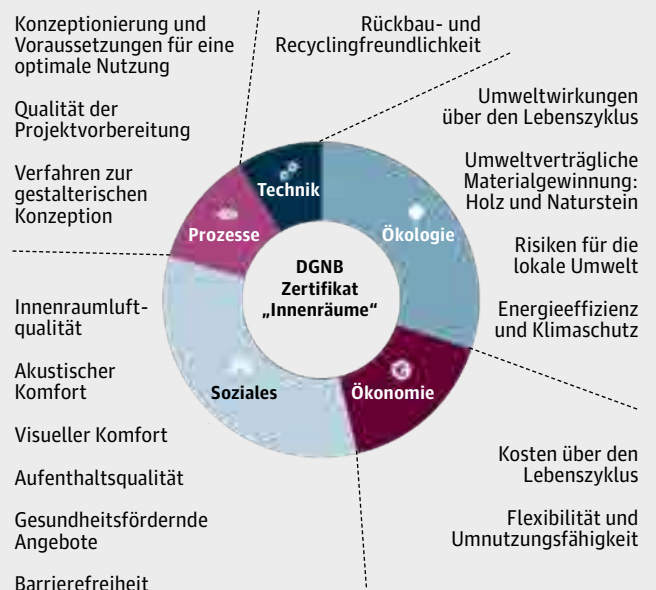
Zertifizierungssystem für Innenräume

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) hat eine neue Variante ihres Zertifizierungssystems für nachhaltig ausgebaute und eingerichtete Innenräume entwickelt. Es fokussiert auf das Wohlbefinden der Gebäudenutzer, belohnt Angebote für die Mitarbeiter und betrachtet die neu eingebrachten Baustoffe sowie die Möblierung der Räume. Das System soll in erster Linie als Planungswerkzeug genutzt werden und ist zunächst für Flächen in Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie für Shopping Center und andere Handelsflächen verfügbar. Es kann ergänzend zu den DGNB-Zertifizierungssystemen für Neubauten und Bestandsgebäude eingesetzt werden, wobei auch eine Anwendung bei Innenräumen in nicht zertifizierten Gebäuden möglich ist.

Das neue System für Innenräume fußt auf einer lebenszyklusorientierten Betrachtung, indem es die über die Planungs- und Bauzeit hinaus anfallenden Kosten vorausschauend mitbetrachtet und konsequent die Wiederverwendung von Produkten belohnt. Damit setzt die DGNB ein Zeichen für einen bewussten Umgang mit den eingesetzten Ressourcen. Erstmals adressiert im Rahmen einer DGNB-Zertifizierung wird die gezielte Auswahl der Möbel unter Nachhaltigkeitsaspekten. So wirken sich ergonomische, nachweislich schadstoffarme Möbel mit geringen Umweltwirkungen und einer langen Nutzungsdauer positiv auf das Zertifizierungsergebnis aus.

Weitere Informationen:
www.dgnb.de

DIE BEWERTUNGSKRITERIEN IM DGNB-SYSTEM



Quelle: DGNB

Wettbewerb

Deutscher Bauherrenpreis 2018 ausgelobt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der Bund Deutscher Architekten (BDA) und der Deutsche Städte- tag (DST) loben unter dem Motto „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ den Deutschen Bauherrenpreis 2018 aus. Bis zum **1. Juni 2017** können Neubau- und Sanierungsprojekte eingereicht werden. Der seit 1986 regelmäßig vergebene Preis wurde seit 1997 in den Kategorien „Neubau“ und „Modernisierung“ vergeben. Im Wettbewerb um den Deutschen Bauherrenpreis 2018 verzichten die Auslober auf diese Trennung. Aufgrund der zunehmenden wechselseitigen Durchdringung von Neubau- und Modernisierungsprojekten erschien sie nicht mehr zeitgemäß. Ausdrücklich erwünscht sind Gebäude mit experimentellem Charakter. Die Gebäude müssen in Deutschland seit 1. Januar 2013 realisiert worden sein oder spätestens Ende März 2017 vor der Vollendung stehen. Vom Wettbewerb ausgeschlossen sind nicht in den städtebaulichen Kontext eingebundene freistehende Einzelbauten.



Weitere Informationen:
www.deutscherbauherrenpreis.de



Sanierte Häuser
der Eisenbahner-
siedlung in Elstal

Quelle: Anja Steinmann/Deutsche Wohnen AG

Denkmalgerechte Bestandssanierung

Deutsche Wohnen ausgezeichnet

Die Deutsche Wohnen AG hat für die denkmalgerechte Bestandssanierung einer historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal die „Auszeichnung guter Bauten im Land Brandenburg“ erhalten. Diese Würdigung architektonisch und gesamtplanerisch herausragender Arbeiten durch den Bundesverband Deutscher Architekten - Landesverband Brandenburg wird lediglich im Vier- jahresrhythmus vergeben. 2013 hatte die Deutsche Wohnen begonnen, die historische Eisenbahnersiedlung in Elstal behutsam, denkmalgerecht und mieterfreundlich zu sanieren (siehe DW 10/2016, S. 42). Der Primärener- giebedarf und die Emissionen der Siedlung konnten dabei um 60% reduziert werden. Zusätzlicher Wohnraum wurde durch den Ausbau von Dachgeschos- sen geschaffen. Ziel der Sanierung war, die denkmalgeschützte Siedlung mit dem Marktplatz in ein lebendiges Wohnquartier mit einem besonderen historischen Ambiente zu verwandeln.



Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com



HANSAPOLO: EINE GUTE ENTSCHEIDUNG.

Sie ist ideal für die Ausstattung an- spruchsvoller Objekte in der Wohnungs- wirtschaft: die neue moderne Serie HANSAPOLO. Mit ihrem Varianten- reichum für Bad und Küche passt HANSAPOLO immer und überall – sei es als klassischer Hebelmischer, seitenbediente oder XL-Version. Sicherheit, Bedienerfreundlichkeit, Langlebigkeit und ein Wasserverbrauch von nur 6 l/min überzeugen nicht nur professionelle Verarbeiter, sondern auch Bauherren, Eigentümer und Mieter.

www.hansa.com



HANSAPOLO

„Zuhause sicher“

WGL für Einbruchschutz ausgezeichnet

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) ist von der Kölner Polizei mit der Präventionsplakette „Zuhause sicher“ ausgezeichnet worden. Bereits seit 2013 ist Leverkusens größte Wohnungsgesellschaft mit 1.100 Gebäuden Kooperationspartner der Polizei Köln und arbeitet eng mit den Fachleuten zum Thema „Einbruchschutz“ zusammen. 2015 konnte das erste modernisierte Mehrfamilienhaus Leverkusens als „sicheres Haus“ gekennzeichnet werden (siehe DW 12/2015, S. 41). Nun erhielten drei weitere WGL-Neubauten in der Stegerwaldstraße sowie in der Luisenstraße 20 und 22 in Leverkusen-Manfort die Präventionsplakette des Netzwerkes „Zuhause sicher“ der Polizeibehörden verliehen.

Um die Plakette des Netzwerkes „Zuhause sicher“ zu bekommen, müssen ein Gebäude und sein Umfeld die Kriterien einer sechsseitigen Prüfliste erfüllen. Dazu zählen einbruchsichere Fenster und Türen, aber auch die Ausstattung und Pflege der Wohnanlage selbst. „Einbruchprävention und die Verbesserung von Sicherheitsstandards wird ein Dauerthema in unserer Region und unserer Gesellschaft bleiben“, betont Wolfgang Mues, Geschäftsführer der WGL. In den Beständen der WGL sind die Einbrüche im letzten Jahr um 24 % zurückgegangen.



Quelle: WGL

Dr. Thomas Günther (stellv. Vorsitzender des Netzwerkes „Zuhause sicher“), Uwe RIchrath, Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen und Aufsichtsratsvorsitzender der WGL, Jürgen Mathies, Polizeipräsident der Stadt Köln, Wolfgang Mues, Geschäftsführer der WGL (v. l.)



Weitere Informationen:
www.wgl-lev.de

GEMEINSAMES RICHTFEST AM LOHSE PARK

Erschwingliches Wohnen in der Hamburger Hafencity

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG haben ein gemeinsames Richtfest für zwei benachbarte Neubauprojekte im neuen Quartier Am Lohsepark in der Hamburger HafenCity gefeiert.

Die Hamburger Wohnen realisiert 36 öffentlich geförderte Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten an den Straßen Shanghaiallee/Kobestraße. Für die altoba realisiert die Behrendt Gruppe an den Straßen Kobestraße/Am Lohsepark vier Wohngebäude mit 61 frei finanzierten Wohnungen. Zusätzlich entstehen fünf Wohneinheiten zum „Arbeiten und Wohnen“ sowie drei Gewerbeeinheiten. Beide Projekte werden energiesparend als KfW-Effizienzhäuser 55 nach EnEV 2009 errichtet und erfüllen die Anforderungen des Umweltzeichens HafenCity Gold für Nachhaltigkeit am Bau. Eine Tiefgarage werden die Genossenschaftsmitglieder gemeinsam mit den Bewohnern der benachbarten Baugemeinschaft Dock 71 nutzen. „Die Zeit, als die HafenCity als elitär und teuer galt, ist vorbei. Die Entwicklung des Quartiers Am Lohsepark zeigt, dass die HafenCity auf dem Weg ist, zu einem Stadtteil für alle zu werden“, sagte Burkhard Pawils, Vorsitzender des Vorstands der altoba, anlässlich des Richtfestes.



Weitere Informationen:
www.altoba.de und www.hamburger-wohnen.de

Wohnen am Seepark

Mehrfamilienhaus für unterschiedliche Wohnbedürfnisse

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG hat im Meckelhof im Freiburger Stadtteil Betzenhausen-Bischofslinde ein Mehrfamilienhaus mit 13 Mietwohnungen realisiert. Rund 3 Mio. € hat die Genossenschaft in das 3-geschossige Mehrfamilienhaus am Seepark investiert. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 34 und 123 m² groß. Die 2-Zimmer-Wohnungen sind für mobilitätseingeschränkte Mieter geeignet, da sie mit bodengleichen Duschen und schwellenlosen Balkonzugängen ausgestattet sind.

Im Rahmen des Programms „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ werden sechs Mietparteien dieses Domizils von der Erzdiözese Freiburg über einen Zeitraum von zehn Jahren mit Mietzuschüssen in Höhe von 1,50 €/m² Wohnfläche gefördert, so dass diese Wohnungen ab 8 €/m² Wohnfläche vermietet werden können.



Quelle: Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG



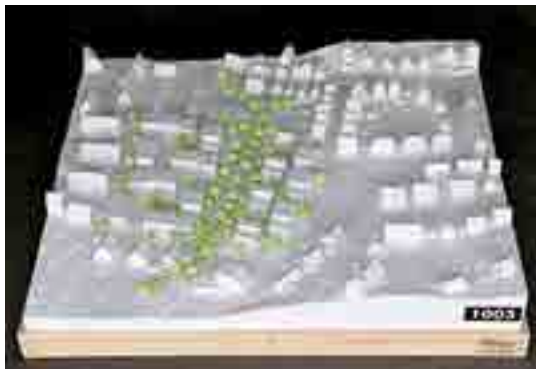
Weitere Informationen:
www.familienheim-freiburg.de

Ersatzneubau

Keltersiedlung nimmt Gestalt an

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) wird die Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen modernisieren und durch Neubauten ergänzen. Derzeit umfasst die Siedlung 184 Wohnungen, davon werden 79 modernisiert und 105 abgerissen. Ab 2019 entstehen anstelle der Abrisswohnungen mindestens 180 Neubauwohnungen. Die 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen haben Grundrissgrößen zwischen 45 und 105 m². In den Erdgeschossen sind alle Wohnungen barrierearm. Die Hälfte der Einheiten wird als Sozialwohnungen angeboten. Künftig wird die Siedlung über insgesamt 265 Wohnungen verfügen, 172 davon werden trotz Neubau und Modernisierung dasselbe Mietniveau haben wie die insgesamt 184 Wohnungen heute.

Bei einer Sitzung des Städtebauausschusses hat SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar die ersten Zwischenergebnisse einer Mehrfachbeauftragung präsentiert. Der favorisierte Entwurf von EMT Architektenpartnerschaft Eckert Manthos Tagwerker Bauhofer aus Stuttgart sieht vor, dass 14 3- bis 4-geschossige Häuser um fünf Höfe angeordnet werden.



Die Keltersiedlung als Modell

Quelle: SWSG

Weitere Informationen:
www.swsg.de

Wohnungsbau

DWG baut erneut in Oberkassel

Die Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG (DWG) baut mit ihrer Tochtergesellschaft DWG Wohnen GmbH ab dem vierten Quartal 2017 weitere 70 Mietwohnungen mit insgesamt 4.500 m² Wohnfläche sowie 34 Tiefgaragenstellplätze auf der Hansaallee im Stadtteil Oberkassel. Das Projektvolumen wird bei etwa 10 Mio. € liegen. Die Hälfte der Wohnungen sollen als geförderte Wohnungen gebaut werden, deren Kaltmiete bei etwa 7 €/m² liegen wird. Die freifinanzierten Wohnungen sollen für 10 €/m² angeboten werden. Durch den L-förmigen Riegel, der bis zu fünf Vollgeschosse hoch ist, soll sich die Lärmsituation für Bestandsmieter verbessern. Aktuell baut die DWG an der Hansaallee bereits 64 Wohnungen in einem Mix aus freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen sowie Eigentum.

Weitere Informationen:
www.dwg-online.de



Thomas Rieger,
Kundenbetreuer bei der DKB

In der Branche zu Hause, vor Ort vernetzt.

Mehr als 2.800 Wohnungsunternehmen und wohnwirtschaftliche Investoren vertrauen auf unsere Expertise und regionale Vernetzung. Ob Ankauf, Neubau oder energetische Sanierung – unsere Finanzierungsexperten entwickeln für jeden Standort die passende Lösung. dkb.de/wohnen

DKB
Das kann Bank



Quelle: Katharina Böhm

Frank Arnold (l.)
Geschäftsführer
Arnold und Gladisch Gesellschaft von
Architekten mbH
Berlin

Mathias Gladisch (r.)
Geschäftsführer
Arnold und Gladisch Gesellschaft von
Architekten mbH
Berlin

Unser Büro hat schon viele Wohngebäude geplant und realisiert. Aus dieser langjährigen Erfahrung können wir sagen, dass gesundes Raumklima, die Wertbeständigkeit von Materialien und deren

Recyclingfähigkeit das A und O des heutigen Bauens sind. So gilt z. B. die Empfehlung, nur anorganische Baumaterialien zu verwenden. Dazu gehören Ziegel, Betonsteine sowie Gips- und Kalk-

putze. Sie haben die Fähigkeit, Feuchtigkeit und Schadstoffe aufzunehmen. Keramische Beläge, mineralische Putze, Wandfarben und offeneporige Holzböden können ausgleichend auf Luftfeuchtigkeit und Geruchsstoffe in Räumen wirken.

Unsere Beobachtung zeigt auch, dass sich Selbstnutzer mehr für gesundes Wohnen interessieren als institutionelle Investoren. Es ist ein deutlicher Unterschied, ob jemand ein Gebäude errichten lässt, um die Immobilie lukrativ zu verkaufen,

Ziegel als Beitrag zum nachhaltigen Bauen

Wohngesundes Bauen

Der Bau wohngesund errichteter Gebäude basiert auf der Vermeidung von Emissionen, also riechenden oder auch geruchlosen Schadstoffen in der Luft, die von verwendeten Baustoffen oder handwerklichen Arbeiten während der Bauphase stammen können. Wissenschaftler beobachten, dass Menschen, die sich regelmäßig in schadstoffbelasteten Innenräumen aufhalten, unter vielfältigen Symptomen und Erkrankungen leiden können. Nicht zuletzt deshalb ist beim Bau ökologisches Fachwissen gefragt.

oder ob jemand die eigene Lebensqualität für kommende Jahrzehnte im Blick hat. Wir planen jedoch auch mehrere Projekte für Investoren, die sich z. B. für Wärmedämmziegel anstelle einer Außenwandkonstruktion mit Wärmedämmverbundsystem entschieden haben. Hier bedeutet der Ziegel als ökologischer Baustoff Vorteile bei der Vermarktung.

Das veränderte Bewusstsein der Konsumenten greift also auch in dieser Konstellation. Ziegel haben eine hervorragende Ökobilanz. Bei ihrer Herstellung kommt keinerlei Chemie zum Einsatz. Ziegel lösen keine gesundheitsbedenklichen Allergien aus und sind nicht anfällig für Fäulnis und Ungezieferbefall. Zudem geben sie keine schädlichen Ausdünstungen oder Ausgasungen ab.

Nachhaltigkeit im sozialen Wohnungsbau

Auch Wohnungsunternehmen setzen vermehrt auf nachhaltige Materialwahl. Wer Wohnungen baut, um sie anschließend dauerhaft im Bestand zu behalten, hat eine ganz andere Sicht auf die Dinge. Wir arbeiten häufig für große kommunale Wohnungsunternehmen sowie für Genossenschaften, die Bestände von 5.000 bis zu 50.000 Wohnungen bewirtschaften. Diese Unternehmen haben bereits ungezählte Wohngebäude aus dem letzten Jahrhundert saniert. Solche Erfahrungen führen dazu, dass Bauherren sich für Wertbeständigkeit entscheiden. Einer unserer Kunden, eine landeseigene Wohnbaugesellschaft, hat zu diesem Thema bereits eine Grundsatzentscheidung getroffen: Wo immer es möglich ist, bauen sie monolithisch.

Wohngesundes Bauen beginnt bei der Planung

Bereits in der Entwurfsphase beraten wir Bauherren ganz gezielt zur Materialwahl und machen

deutlich, was für sie das Beste ist, was Raumklima, Nachhaltigkeit und auch Wirtschaftlichkeit angeht. Schöpfend aus unseren positiven Erfahrungen sind wir vom monolithischen Bauen mit wärmedämmten Ziegeln und der Verwendung wohngesunder Ausbaumaterialien so überzeugt, dass wir das Konzept in möglichst vielen Bauvorhaben einsetzen.

Angefangen hat dieser Weg mit unserer Beteiligung an einem Architektenwettbewerb am Standort Wrangelstraße in Berlin-Kreuzberg. Auftraggeber war der Evangelische Kirchenkreis Berlin, der einen hohen Anspruch an Nachhaltigkeit stellte. Wir haben intern diskutiert, mit welchem besonderen Ansatz wir bei diesem Projekt überzeugen können, und am Ende auf Ziegel als Baumaterial gesetzt. Unser Entwurf erhielt den ersten Preis und wir freuen uns auf die Realisierung.

Kurz darauf konnten wir auch einem Bauträger Ziegel als innovative Lösung vorschlagen. Es handelt sich um ein sehr ökologisch angelegtes Projekt in Neukölln-Rixdorf, das sich u. a. durch intensive Balkonbegrünung, gemeinsame Grünflächen, ein Urban-Gardening-Angebot und einen Bienenstock auf dem Areal auszeichnet. Auch dieser Investor hat sich für Ziegel entschieden. Das natürliche, nachhaltige Material war für sein Konzept besonders stimmig, weil er erkannte, dass dies gerade bei seiner Kundenzielgruppe ein klarer Zusatzvorteil ist.

Wirtschaftlichkeit im Hochbau

Das Kriterium der Wirtschaftlichkeit ist bei jedem Bauvorhaben ein fundamentaler Aspekt. Dieser definiert sich nicht zuletzt über effiziente Konstruktion, geeignete Materialwahl und Wertigkeit durch Nachhaltigkeit. Im langfristigen

Vergleich gesehen lässt sich ein Ziegelgebäude relativ schnell und kostengünstig erstellen und wartungsarm erhalten. Außerdem werden aufgrund der effizienten Wärmespeicherfähigkeit der Gebäudehülle Energiekosten eingespart. So ein Gebäude ist langlebig und äußerst werthaltig. Wir haben das erst vor kurzer Zeit ganz konkret für einen Bauherrn durchgerechnet. Er bat uns darum, dasselbe Projekt sowohl in Ziegelbauweise als auch in einer Variante aus Kalksandstein- und Betonwänden mit Wärmedämmverbundsystem als gedämmte Außenwandkonstruktion zu kalkulieren. Tatsächlich ergaben sich bei der Variante mit Wärmedämmverbundsystem etwa 3% niedrigere Gesamtkosten. Das sieht auf den ersten Blick nach sehr viel Geld aus und nach einem Argument, das deutlich gegen Ziegel spricht. Aber dem gilt es einiges gegenüberzustellen: So fallen z. B. Kosten für die Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes hinweg an – alle 20 Jahre oder sogar öfter. Hinzu kommen die ebenfalls regelmäßig erforderlichen Anstriche. Das macht diese Differenz mehr als wett. Mit Blick auf die Lebenszykluskosten sind 3% wirklich wenig.

Viel kurzlebiger als das Bauwerk selbst ist dagegen die Gebäudetechnik. Aus unserer Sicht kann der nachhaltigste Weg also nur der sein, eine ganz solide Hülle zu entwerfen und dabei auf eine möglichst werthaltige Ausführung zu achten.

Es gilt, Wohnhäuser klimagerecht zu bauen und nur das an Technik hinzuzufügen, was zur Heizung und Lüftung tatsächlich nötig ist. Diese Gebäudetechnik muss dann im Lebenszyklus eines Gebäudes mehrfach erneuert und angepasst werden. Dann lässt es sich auch lange behaglich darin wohnen. ■

Bauen für Generationen

Genossenschaftliches Wohnbauprojekt mit Strahlkraft

Bei ihrem ersten Neubauprojekt nach mehr als 30 Jahren setzt die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG auf Wohngesundheit, Nachhaltigkeit, sozialverträgliche Mieten und generationengerechte Durchmischung. Der 6-Geschosser im Stadtbezirk Lichtenberg entsteht mit dämmstoffverfüllten Ziegeln für die Außenwände sowie mineralischen Putzen. Neben einem wohngesunden Raumklima entsteht so ein wirtschaftliches Gebäude im Energieeffizienzstandard KfW-70.



Wolfgang Deil
PR-Agentur Große GmbH
Berlin

Die Genossenschaft hatte sich in den Jahren vor dem Neubau mit der Sanierung des Gesamtbestandes von über 3.100 Wohneinheiten gewidmet. Nun entstehen in der Massower Straße in Berlin-Lichtenberg im ersten Bauabschnitt 55 Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Es ist ein Projekt mit Signalwirkung: Mehr als die Hälfte der Wohnungen besitzt zwei Räume und steht Bewerbern offen, die weniger Wohnfläche benötigen als bisher, beispielsweise Senioren. So wird andernorts bezahlbarer städtischer Wohnraum frei für die, die mehr Flächenbedarf haben. Torsten Klimke, technischer Vorstand der Genossenschaft: „Wir sind überzeugt, mit diesem Konzept zu einer generationengerechteren Durchmischung des Quartiers beizutragen.“ Aufzüge, barrierearme Zugänge, Bäder mit Wanne und Dusche oder Gartenanteile in den Erdgeschosswohnungen machen die Zweizimmerwohnungen insbesondere für ältere Bewerber attraktiv, ergänzt Klimke. Neben sechzehn 3-Zimmer-Wohnungen sind weitere fünf Einheiten als 4-Zimmer-Wohnung vorgesehen, die bestens geeignet für Familien mit Kindern sind.

Dauerhaft niedrige Nebenkosten

Nachdem der Baugenossenschaft in der Massower Straße ein eigenes Grundstück zur Verfügung stand, wollte sie für die Verdichtung eine an Wohngesundheit und Nachhaltigkeit ausgerichtete Planung. Michael Rentner vom Planungsbüro Babest Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft

überzeugte den Bauherrn von den Vorteilen der Ziegelbauweise in Verbindung mit wohngesunden mineralischen Putzen. Sein Argument: Dämmstoffverfüllte Ziegel bieten beste raumklimatische Eigenschaften und ermöglichen, monolithisch ohne Außendämmung zu bauen. Die Anforderungen an Statik, Wärme-, Brand- und Schallschutz werden erfüllt. „Diese Eigenschaften bieten andere Wandbaustoffe so nicht“, erklärt er. „Außerdem sind Ziegelgebäude langlebig. Mit Standzeiten von über 100 Jahren sind sie eine nachhaltige Wertanlage für Investoren.“

Nach Beratung durch das Team des Wienerberger Projektmanagements (WPM) entschieden sich Ar-

chitekt und Bauherr für einen Poroton-Ziegel mit integrierter Wärmedämmung aus Mineralwolle in der Stärke 42,5 cm zur Errichtung der Außenwand. „Der monolithische Aufbau senkt die Unterhaltskosten auf Dauer“, erläutert Torsten Klimke. „Zudem überzeugen uns die feuchte- und hitzeregulierenden Eigenschaften von Ziegel und Putzsystem, denn ein angenehmes, wohngesundes Raumklima ist zu jeder Jahreszeit wichtig.“

Materialhomogenität dank Systemzubehör

Eine Fülle an Systemzubehör komplettiert die wohngesunde und nachhaltige Ziegelbauweise. Aus statischen und schallschutztechnischen



Der Gipsputz wird maschinell auf dem Ziegelmauerwerk aufgetragen. Das sichert Wirtschaftlichkeit und schnellen Baufortschritt. Der 10 mm starke Putz wird anschließend zügig abgezogen, geglättet und gefilzt

Quelle: Krauf/Stephan Klank



Der 72 m lange und 13 m breite Baukörper passt sich in Höhe und Kubatur in die Umgebungsbebauung aus Plattenbauten ein. Mit monolithischer Ziegelbauweise in Verbindung mit Hochleistungsputzen setzt der Bauherr auf langfristig niedrige Instandhaltungskosten und Wohngesundheit dank feuchte- und hitzeregulierender Eigenschaften der Materialien

Gründen wurden für Wohnungstrennwände und Treppenhäuser mit Beton verfüllte Planfüllziegel verarbeitet. Auch bei den Details setzten Architekt und Bauherr auf gebrannten Ton: Laibungsziegel kombiniert mit Anschlagschalen sowie Ziegelstürze, WU-Schalen und wärme gedämmte Ziegelrollladenkästen bieten wärmebrückenmini-

mierte Lösungen und sorgen durch eine homogene Ziegeloberfläche für den sicheren Auftrag der mineralischen Putze von Knauf. Eine besondere Rolle spielt die Poroton-Deckenrandschale DRS, die Wärmebrückenverluste am Wand-Decken-Knoten mindert und gleichzeitig im Außenbereich eine homogene Ziegeloberfläche sicherstellt.

Diffusionsoffener Innenputz

Auf 15.000 m² Wandfläche im Innenbereich wurde ein diffusionsoffener Gipsputz aufgetragen. Für die Grundierung des Ziegelmauerwerks sorgt die mit der Fellrolle aufgetragene und alkalibeständige Aufbrennsperre aus dem System des Herstellers. Sie minimiert das Saugverhalten ►



Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

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

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

des Mauerwerks und sorgt damit für einen guten Haftverbund zwischen Mauerwerk und Gipsputz. „Wir haben uns für diesen Gipsputz entschieden, weil er die Fähigkeit des Ziegels unterstützt, Feuchtigkeit aufzunehmen, zu speichern und zeitversetzt wieder abzugeben“, erklärt Torsten Klimke. Weiterer Vorteil: Mit dem gleichen pH-Wert und derselben Wärmeleitfähigkeit wie die menschliche Haut ist Gips die ideale Oberfläche für alle Innenwände.

Da der Gipsputz in der Massower Straße maschinell aufgebracht wurde, erzielten die Verarbeiter eine hohe Flächenleistung. Der mineralische Putz kann durch den speziellen Kornaufbau zügig abgezogen, geglättet und gefilzt werden. Da die Verarbeitungszeit nur drei Stunden beträgt, wurde ein schneller Baufortschritt erzielt. Angesichts allgemeinen Kostendrucks auf den Baustellen schlagen Tempo und Effizienz positiv zu Buche.

Wichtig ist, dass das Material ein idealer Untergrund für alle gängigen Schlussbeschichtungen der Innenwände ist. Das schafft Sicherheit, auch wenn die Bewohner später individuelle Lösungen bei der Wandgestaltung suchen.

Selbstreinigende Fassade

Der durchgängig mineralische Aufbau der Außenwand mit Ziegeln und dickschichtigem Außenputz sowie der Verzicht auf ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade sorgen für geringe Wartungskosten. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die Front frei von Algen und Pilzen

bleibt. Dafür sorgt die bauphysikalische Widerstandsfähigkeit der Oberfläche, die durch eine diffusionsoffene Fassadenfarbe (Autol von der Firma Knauf) mit Selbstreinigungseffekt zusätzlich geschützt wird.

Im Gegensatz zum Innenbereich wurden die Arbeiten an der Fassade durchgängig manuell ausgeführt. Während an den Giebeln des 6-Geschossers weitgehend synchrones Arbeiten möglich war, mussten an den Längsfronten Vor- und Rücksprünge der Treppenhäuser genau beachtet werden.



Ein wohngesundes Raumklima war der Genossenschaft sehr wichtig. Zudem ist der Putzgrund für alle gängigen Schlussbeschichtungen der Innenwände geeignet - eine nachhaltig wirtschaftliche Lösung

Quelle: Knauf/Stephan Klon

Wohnungen bereits vor Fertigstellung vergeben

Torsten Klimke ist sehr zufrieden mit dem Projekt: „Mit dem Neubau in der Massower Straße untermauern wir, dass zukunftsweisende Konzepte umsetzbar sind. Und zwar wohngesund, nachhaltig, mit ausdifferenziertem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten.“

Sein Kollege Torsten Eckel, kaufmännischer Vorstand, hatte dabei immer die Wirtschaftlichkeit im Blick. Baukosten von weniger als 2.000 €/m² ermöglichen es, die Wohnungen zu Nettokaltmieten von unter 8,80 €/m² anzubieten. Torsten Eckel: „Angesichts der Qualität der Baustoffe und ihrer Verarbeitung ist das ein sehr günstiger Mietpreis.“ Der Erfolg gibt ihm Recht: Die Genossenschaft konnte alle Wohnungen in der Massower Straße bereits vor Fertigstellung des Gebäudes vergeben. ■

BAUTAFEL

Bauherr/Investor

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin,
www.wg-solidaritaet.de

Planungsbüro

Babest Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH, Berlin,
www.babest.de

Bauzeit

März 2016 - August 2017

Investitionsvolumen

8,4 Mio. €

Konstruktion

Massivbauweise, sechs Geschosse, Stahlbeton-Filigran-Decken,
Bruttogeschossfläche 6.690 m²

Effizienzhausstandard

Energieeffizienzklasse A, KfW-70-Standard, Jahresprimärenergie-
bedarf 31,7 kWh/m²a

Haustechnik

Fernwärmeanschluss für Warmwasser und Heizung, Plattenheizkörper,
mechanische Abluftanlage mit Zuluftelementen in den Fenstern



Weitere Informationen:
www.wg-solidaritaet.de,
www.knauf.de und
www.wienerberger.de

FLIESEN VON VILLEROY & BOCH

INDIVIDUELLE KONZEPTE FÜR DIE MODERNE WOHNWIRTSCHAFT

Neben stilsicherer Gestaltung mit Farben, Formaten und Oberflächen sind Barrierefreiheit, Pflegeleichtigkeit und Nachhaltigkeit wichtige Themen beim Bau neuen Wohnraums. Häuser und Wohnungen müssen gleichzeitig den ästhetischen Ansprüchen verschiedener Generationen genügen und zudem eine gute Investition in die Zukunft sein.

Nachhaltige Produkte wie Fliesen von Villeroy&Boch entsprechen diesen Kriterien in besonderem Maße. Das Unternehmen beweist bereits seit vielen Jahrzehnten seine Kompetenz im Wohnungsbau und bietet interessante Produkte in allen preislichen Segmenten für Investoren, in der Bestandssanierung und im hochwertigen Eigentumswohnungsbau. Die einzelnen Fliesenserien orientieren sich an langfristigen gestalterischen Trends, die kurzzeitige Moden überdauern.

Umfangreiches Sortiment

Als Vollsortimenter im Bereich keramische Fliesen sind alle Serien von Villeroy&Boch als umfassende Konzepte angelegt. Das bedeutet, dass Innen- und Außenbereiche vom Eingangsbereich über alle Räume bis hin zur Terrasse mit der gleichen Materialqualität gestaltet werden können. Dies beinhaltet auch Treppenfliesen bis zu einer Länge von 1,20 m, so dass ganze Wohnprojekte wie aus einem Guss erscheinen. Gegenüber anderen Materialien wie Naturstein oder Beton haben Keramikfliesen in diesem stark beanspruchten Bereich entscheidende Vorteile. Sie sind besonders widerstandsfähig, pflegeleicht und in unterschiedlichsten Designs dauerhaft farbecht.

Vorteilhaftes Preis-/Leistungsverhältnis

Auch unter dem Anspruch der besonderen Wirtschaftlichkeit bietet das Traditionsunternehmen eine breite Palette an Fliesenserien mit allen technischen Eigenschaften, die heute in der modernen Architektur gefordert werden. Dies sind abgestimmte Farbsysteme, modulare Formate, überstarke frostsichere Fliesen für Außenbereiche, rutschhemmende Fliesen für barrierefreie Bäder sowie verschiedene Formteile für Boden- und Wandanschlüsse, Ecken und Kanten.

Engagement für die Umwelt

Ein weiteres Argument, das die Zukunftsorientierung der Produkte herausstellt: Der Hersteller V&B Fliesen GmbH ist EMAS zertifiziert, dem zurzeit strengsten und umfassendsten Prüfsystem für eine ressourcenschonende Produktion. Die Fliesenserien sind zudem mit dem epd-Label vom international anerkannten IBU, Institut für Bauen und Umwelt, ausgezeichnet. Die Zertifizierungen ermöglichen es, Fliesen von Villeroy&Boch in allen Objekten einzusetzen, die nach BREEAM, LEED, DGNB oder vergleichbaren Deklarationen für nachhaltiges Bauen eingestuft sind.

Ihr Ansprechpartner

Florian Frick

Key Account Deutschland Project Business

florian.frick@vb-fliesen.com

Handy: + 49 (0)151 - 16259773



Fliesen mit dezenten, natürlichen Oberflächen wie das Wand- und Bodenkonzept UNIT FOUR sind für Wohlfühl-Bäder mit zeitlos aktuellem Charakter entworfen.



Das Leben ist nicht mehr nur auf die Innenräume fixiert. Wohnräume öffnen sich auch gestalterisch nach außen. Serien wie z. B. MINERAL SPRING helfen dabei, dass daraus optisch eine Einheit entsteht. Verschiedene *vilbostone* Feinsteinzeugserien werden sowohl als Wohnraumkonzepte als auch als OUTDOOR TILES mit einer Stärke von 2 cm angeboten. Unkompliziert sind auch die Anwendungsmöglichkeiten: Die OUTDOOR TILES können lose im Splittbett oder auf Stelzlagern oder fest im Mörtelbett installiert werden.



Treppenhäuser sind die Visitenkarte des Hauses. Damit sie lange Zeit attraktiv und pflegeleicht bleiben, bietet Villeroy&Boch Fliesenkonzepte zur normgerechten Gestaltung von Treppen und Treppenhäusern. Zu ausgewählten Serien sind Treppenauftritte mit einer Länge von 1,20 m erhältlich, die eine fast fugenlose Ausführung von Treppenläufen ermöglichen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter

www.villeroy-boch.com



Wohngesundes Bauen

Gesund – nachhaltig – bezahlbar

Bei Modernisierungsprojekten im sozialen Wohnungsbau steht meist die Energieeffizienz im Fokus. Das in der belgischen Gemeinde Anderlecht mit der sozialen Wohnungsbaugesellschaft Le Foyer Anderlechtois umgesetzte Projekt schließt ein gesundes Wohnumfeld mit ein. Da das Projekt mit den Budgetvorgaben des sozialen Wohnungsbaus durchgeführt wurde, dient das für 2- und 3-geschossige Häuser entwickelte Konzept zudem als Vorbild für weitere Projekte im sozialen Wohnungsbau.



Die im Anderlechter Stadtteil Bon Air gelegene Doppelhaushälfte aus den 1920er Jahren nach der Sanierung mit Anbau



Barbara Nauerz
Velux Deutschland GmbH
Hamburg

Eine Reihe wissenschaftlicher Untersuchungen belegt die Bedeutung eines gesunden Wohnumfeldes für die persönliche Gesundheit und das eigene Wohlbefinden¹. So belegt beispielsweise eine neue Studie des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik (IBP), dass Bewohner in feuchten Gebäuden ein um 40% erhöhtes Risiko haben, Atemwegserkrankungen oder eine Allergie davonzutragen². Dass ein direkter Zusammenhang zwischen persönlicher Gesundheit und dem Wohnumfeld besteht, zeigt auch das letztjährige Velux Healthy Homes Barometer, in dessen Rahmen insgesamt 14.000 Europäer in 14 Ländern zu Gesundheit, Umweltauswirkungen und Energieverbrauch ihres

BAUTAFEL

Bauherr:

Le Foyer Anderlechtois, Brüssel, Belgien
www.foyeranderlechtois.be

Architektur:

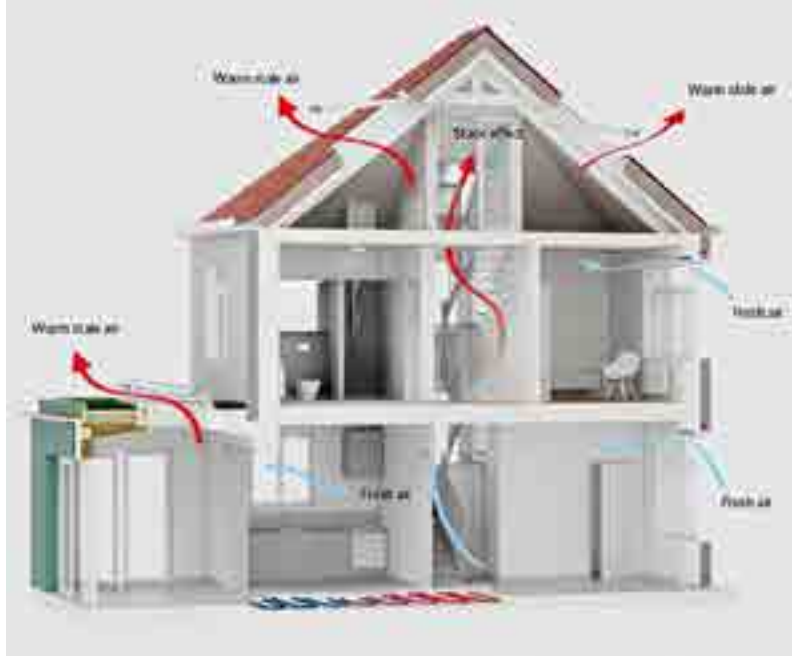
ONO Architectuur, Antwerpen, Belgien
www.ono-architectuur.be

¹ www.ibp.fraunhofer.de/content/dam/ibp/de/documents/Presseinformationen/FraunhoferIBP_WhitePaper_IndoorEnvironment-Health-and-Performance_141205.pdf

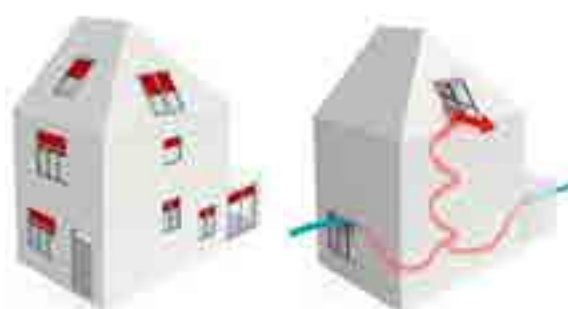
² Grün, G.; Urlaub, S.: Towards an identification of European indoor environments' impact on health and performance - mould and dampness, Fraunhofer-Institut für Bauphysik (October 2016)



Das große Wohnzimmer und die offene Küche gehen in den angrenzenden Essbereich über, der die gesamte durch den Anbau gewonnene Fläche einnimmt



Quelle: Velux



Die unterschiedliche Höhe der im offenen Treppenhaus positionierten Dach- und Fassadenfenster verstärkt die Wirkung des sog. Kamineffekts. Diese effektive Lüftung gewährleistet nicht nur eine gute Raumluftqualität, sondern in Verbindung mit den äußeren Sonnenschutzvorrichtungen auch im Sommer angenehme Temperaturen im Inneren

Zuhause befragt wurden. Danach sorgen vor allem ausreichend Tageslicht und frische Luft sowie gute Schlafbedingungen, komfortable Raumtemperaturen und die richtige Luftfeuchtigkeit für ein gesundes Zuhause.

Nachhaltiges, gesundes Wohnen zu einem erschwinglichen Preis

Wie sich zukunftsweisende Sanierungen im Bestand ohne Einbußen in Bezug auf Komfort und Wohnqualität umsetzen lassen, zeigt ein ganzheitliches Modellprojekt für erschwingliche, reproduzierbare und klimafreundliche Sanierungen im sozialen Mietsektor, das die Velux Gruppe in Kooperation mit der belgischen Wohnungsbaugesellschaft Le Foyer Anderlechtois entwickelt hat. Den Ausgangspunkt bildete eine im Anderlechter Stadtteil Bon Air gelegene, unsanierte Doppelhaushälfte aus den 1920er Jahren, die nach den Prinzipien der internationalen Active House Alliance saniert wurde. Diese berücksichtigen neben den klassischen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz auch die Aspekte Wohngesundheit, Wohlfühlklima und minimale Umweltbelastung. Aus diesem Grund spielen Tageslichtplanung und Lüftungskonzept eine wesentliche Rolle. Neben der Versorgung der Innenräume mit viel natürlichem Licht ist die Sicherstellung eines kontinuierlichen Luftaustausches ein Schlüssele-

ment des Renovierungskonzeptes. Das im Rahmen von energetischen Modernisierungen umgesetzte Konzept einer weitgehend luftdichten Gebäudehülle stoppt den früher durch undichte Fugen oder Ritzen erfolgten Luftaustausch, was als Folge die Erhöhung von CO₂- wie auch Schadstoffkonzentrationen in der Innenraumluft hat. Und wird die Feuchtigkeit in der Raumluft nicht abtransportiert, steigt auch das Risiko für Schimmelbildung.

Energetische Modernisierung und Erweiterung als Basis

Vor der Modernisierung entsprach das alte Gebäude mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von rund 80 m² und der geschlossenen, kleinteiligen Raumstruktur nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an Raumgrößen und Wohnqualität. Heute bietet ein Flachdach-Anbau zusätzliche Wohnfläche und der ehemals ungenutzte Dachboden hat sich in ein lichtdurchflutetes Spielzimmer verwandelt. Für die energetische Erüchtigung des Bestandsgebäudes wurden die Außenwände und das Dach des alten Hauses gedämmt und neue Fenster mit Isolierverglasung eingesetzt. Zusätzliche Fenster in Dach und Fassade sorgen zudem für ein gesundes Raumklima mit viel Tageslicht und frischer Luft. Außerdem wurden die installationstechnischen Anlagen saniert und die alte Heizung durch einen modernen Gas-Brennwertkessel ersetzt. Eine ef-

fiziente Fußbodenheizung versorgt das gesamte Erdgeschoss mit Wärme. Im Obergeschoss und unter dem Dach werden die Räume über Heizkörper beheizt.

Insgesamt kann so der jährliche Heizenergiebedarf von ursprünglich 700 kWh/m² auf 25 kWh/m² gesenkt werden. Für eine Reduzierung des Wasserverbrauchs sorgt eine 5.000 l fassende Zisterne: Sie fängt Regenwasser auf, das für die Toiletten, die Gartenbewässerung und die Waschmaschine genutzt wird.

Helle Räume sorgen für Wohlbefinden

Bodentiefe Fenster sowie ein in das Gründach des Anbaus integriertes Flachdachfenster versorgen den Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss mit viel Tageslicht. Ein neues offenes Treppenhaus erschließt das Gebäude mit einer halbgewendelten Treppe bis unter das Dach. Dank des offenen Treppenhauses gelangen Sonnenstrahlen bis in den Flur des Mittelgeschosses und sorgen auch hier für ausreichende Helligkeit. Dabei tragen die ausgewogenen Lichtverhältnisse nicht nur zum angenehmen und gesunden Wohnklima bei, sondern reduzieren gleichzeitig den Bedarf an künstlichem Licht. Zusätzlich sorgen die wärmenden Sonnenstrahlen durch die Fenster dafür, dass die Bewohner in den kalten Jahreszeiten weniger heizen müssen.



Das neue, offene Treppenhaus erschließt das Gebäude mit einer gewendelten Treppe bis unter das Dach und versorgt zudem die angrenzenden Räume mit Tageslicht

Quelle: Velux/Adam Mörk

HINTERGRUND: MODEL HOME 2020

Energieeffizienz und Wohnkomfort schließen sich nicht aus: Um zu zeigen, dass CO₂-neutrale Gebäude ohne Einbußen in Bezug auf Komfort und Wohnqualität errichtet werden können, hat die Velux Gruppe zwischen 2009 und 2012 im Rahmen des europaweiten Model-Home-2020-Projekts sechs Konzepthäuser sowohl im Neubau als auch im Bestand auf Basis der Aktivhaus-Prinzipien „Energie, Raumklima und Umwelt“ realisiert. Um die theoretischen Berechnungen zu überprüfen und herauszufinden, wie die Häuser im täglichen Betrieb funktionieren, stellten Testfamilien die Gebäude im Rahmen von wissenschaftlich begleiteten Praxistests über einen Zeitraum von bis zu zweieinhalb Jahren auf die Probe. In Deutschland war dies das Licht Aktiv Haus im Rahmen der Hamburger IBA 2013. Hierbei erfassten und dokumentierten interdisziplinäre Forscherteams aus Architekten, Soziologen sowie Gebäudetechnikern nicht nur den Gesamtenergieverbrauch und die Energieproduktion der Gebäude, sondern nahmen darüber hinaus auch die Raumluft- und Tageslichtqualität der Gebäude genau unter die Lupe – denn eine gute Energiebilanz allein schafft noch kein gesundes, komfortables Umfeld für die Nutzer. Nach Abschluss des Model-Home-2020-Projekts arbeitet der Hersteller von Dachfensterlösungen weiter an Wegen für nachhaltige und gesunde Gebäude. Aktuellstes Beispiel ist das im Mai 2016 eröffnete RenovActive House, das in diesem Artikel vorgestellt wird.

Hitzeschutz und natürliche Lüftung sorgen für gesundes Raumklima

Innenliegender Sonnenschutz an allen Dachfenstern sowie am Flachdachfenster des Anbaus ermöglicht es, das einfallende Tageslicht ganz nach Wunsch zu regulieren. Zudem wurde das nach Süden ausgerichtete Dachfenster in der Spielgalerie und die nach Osten ausgerichtete Dachfensterkombination über der Treppe mit außenliegenden Hitzeschutz-Markisen ausgestattet, sodass es an heißen Sommertagen nicht zu warm unter dem Dach wird. Dabei öffnen und schließen sich die sensorgesteuerten Markisen in Abhängigkeit von Sonnenlicht und Außentemperatur und sorgen damit im Sommer automatisch für angenehme Temperaturen im Inneren.

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 sorgen für eine gute Frischluftzufuhr. Zudem verstärkt die unterschiedliche Höhe der im offenen Treppenhaus positionierten Dach- und Fassadenfenster die Wirkung des sogenannten Kamineffekts. Dabei steigt die warme, verbrauchte Luft nach oben und zieht durch die Dachfenster ab, während von unten frische Luft durch die Fassadenfenster nachströmt. Diese besonders effektive und schnelle natürliche Lüftung gewährleistet nicht nur eine gute Raumluftqualität, sondern sorgt in Verbindung mit den

äußeren Sonnenschutzvorrichtungen auch an heißen Sommertagen für hohen Wohnkomfort. Am Abend zieht die warme Luft durch die Dachfenster ab und wird schnell durch die kühle Abendluft ersetzt. Dadurch wirkt das gesamte System von Sonnenschutzelementen und Fenstern wie eine natürliche Klimaanlage und sichert ein gesundes und behagliches Raumklima. Unterstützt wird diese natürliche Ventilation durch eine dezentrale, bedarfsgesteuerte mechanische Lüftungsanlage, die in den Wintermonaten für gesunde Raumluft sorgt.

Austausch von Know-how

Das RenovActive House zeigt, dass die Verbindung von Energieeffizienz, hoher Lebensqualität und gesundem Wohnumfeld nicht nur dem Neubau vorbehalten ist, sondern auch durch Modernisierung im Bestand realisierbar ist – und das sogar nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus. Deshalb dient das RenovActive-Projekt der Wohnungsbaugesellschaft Le Foyer Anderlechttois, die insgesamt 3.600 Wohneinheiten in Anderlecht besitzt, als Vorbild für die Modernisierung von zunächst 86 ähnlichen Häusern im Wohnviertel Bon Air. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen der

zuständigen Behörden liegen bereits vor und der Start der Sanierungsarbeiten ist ab Mitte 2017 vorgesehen. Darüber hinaus kann das Konzept leicht adaptiert werden und ermöglicht dadurch auch bei knappen Projektbudgets die klimafreundliche und gesunde Sanierung von Immobilien. ■

Im ehemals ungenutzten Dachboden sorgen automatische Dachfenster auf beiden Seiten des Giebels sowie die über dem Treppenhaus positionierte Kombination von zwei direkt nebeneinanderliegenden, automatischen Dachfenstern für viel Tageslicht und frische Luft



Quelle: Velux/Adam Mörk

DALLI, DALLI! JETZT SCHNELL AUF DIGITALES FERNSEHEN UMSCHALTEN.

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



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

Abschaltung
des analogen
TVs im
Juni 2017.

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

WILLKOMMEN IM WAS? DAS GEHT? LAND!



unitymedia

Solarthermie für Mehrfamilienhäuser

Erfolgreiches Mieterstromprojekt

Anfang 2016 hat die Bauverein Breisgau eG zehn denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser mit einer großen Solarthermie-Anlage ausgestattet, eingebunden in ein neu geschaffenes Mikrowärmenetz. Das Pilotprojekt



Quelle: Stadt Freiburg, Foto: Stefan Gebhard

Das Gebäudeensemble in der Emmendinger Straße

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de

wurde vom Badenova Innovationsfonds gefördert. Bei dem Ensemble in der Emmendinger Straße in Freiburg handelt es sich um die ältesten Gebäude im Bestand der Wohnungsgenossenschaft. Die Bauverein Breisgau eG ist zufrieden mit den nun ausgewerteten Betriebsdaten: Die Anlage hat 2016 knapp 60 MWh Wärme produziert. Die Kollektoren lieferten dabei rund 10% der von den 92 Wohnungen benötigten Wärmemenge, in den Sommermonaten lag der Wert über 60%. Die sehr effiziente Arbeitsweise der Solar- und Blockheizkraftwerk-Anlage wurde durch eine Rücklauftemperatur im Heizungsnetz von ca. 40 °C sichergestellt. Dafür mussten die handelsüblichen Wohnungsübergabestationen mit geringem Aufwand konstruktiv modifiziert werden. Ein weiterer Faktor war die vollständige regelungstechnische Vernetzung der Solarthermie-, der BHKW- und Kesselanlage sowie des hydraulischen Netzes mit Pumpen, Ventilen und Fernüberwachungssystem. Die Kosten für das ganze System lagen bei rund 1,26 Mio. €.

Das Thema Mieterstrom war Neuland für die Wohnungsgenossenschaft, inzwischen beziehen aber drei Viertel der Mieter in dem Gebäudeensemble den vor Ort produzierten Strom.

LITERATURTIPP

Smart Home für altersgerechtes Wohnen



Quelle: VDE Verlag

Welche Anforderungen stellen ältere Nutzer an Smart-Home-Lösungen? Prof. Birgit Wilkes, Leiterin des Instituts für Gebäudetelematik am Technologie- und Weiterbildungszentrum an der TH Wildau e.V., beleuchtet in „Smart Home für altersgerechtes Wohnen - Systemlösungen in Neubau und Bestand“ nicht nur technische Aspekte, sondern auch die Bedürfnisse der Nutzer. Das Buch zeigt, wie Systemlösungen mit einem vernünftigen Kosten-Nutzen-Verhältnis für alle Arten des Wohnbaus konzipiert werden

können. Die verschiedenen Technologien werden vorgestellt und ihre Eignung für bestimmte Gebäude untersucht. An Beispielen wird gezeigt, wie Systemlösungen im Bereich „Ambient Assisted Living“ (AAL) aussehen können. Weiterhin werden Methoden zur lösungsoffenen Planung von AAL-Projekten vorgestellt. Der Leser soll in die Lage versetzt werden, ein Projekt zu analysieren, die passende Technologie auszuwählen sowie möglichst kostenoptimal und nutzerorientiert zu konzipieren und umzusetzen.

„Smart Home für altersgerechtes Wohnen - Systemlösungen in Neubau und Bestand“, Birgit Wilkes, VDE Verlag, 142 Seiten, 34 €, ISBN: 978-3-648-06600-3

EURHONET-Fachtag

Ein Beispiel nachhaltigen Bauens

Wie kann der zukünftige Wohnungsbau nach nachhaltigen Prinzipien optimiert werden? Diese Frage stand im Mittelpunkt des Fachtags „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“ in Bremen. Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen hatte als Mitglied des Netzwerkes European Housing Network (EURHONET) 27 Vertreter verschiedener europäischer Unternehmen der Wohnungswirtschaft eingeladen, Themen rund um energieeffizientes Bauen, Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit zu erörtern. Die praktische Umsetzung nachhaltigen und energieeffizienten Bauens wurde am Beispiel des Passivhauses in Bremen-Findorff, eines aktuellen Neubauprojekts der GEWOBA, diskutiert: Der Neubau an der Kissinger Straße ist ein Bauvorhaben zum europäischen Forschungsprojekt „Build-Tog“ (Building Together) des Netzwerkes EURHONET. Vor Ort konnten sich die Teilnehmer aus Frankreich, Schweden, Italien, den Niederlanden und England ansehen, wie es gelungen ist, Energieeffizienz mit wirtschaftlicher Bauausführung und hoher Architekturqualität in einem Mehrfamilienhaus zu vereinigen. „Insgesamt haben 28 Wohnungsbaugesellschaften aus fünf europäischen Ländern gemeinsam einen Mehrfamilienhaus-Typus im Passivhausstandard entwickelt, der länderspezifisch und standortabhängig gebaut wird“, erklärte GEWOBA-Architekt Johann Christian Plagemann, der den Fachtag organisiert und geplant hat.

Weitere Informationen:
www.gewoba.de

VDE-Studie

Wirtschaft und Politik für „Wirtschaftsinitiative Smart Living“

Die Vernetzung intelligenter Komponenten und Geräte in der privaten Umgebung ermöglicht eine Vielfalt neuer Anwendungen und Dienste, die den Alltag sicherer, bequemer und energieeffizienter machen. Eine neue Studie des Technologieverbandes VDE zeigt auf, wie „Smart-Living“-Anwendungen und -Dienste aus Deutschland auch in anderen Ländern erfolgreich werden könnten: Der Verband empfiehlt, die branchenübergreifende Zusammenarbeit der Unternehmen in Smart-Living-Segmenten zu intensivieren und das Vorgehen von Wirtschaft und Politik in einer „Wirtschaftsinitiative Smart Living“ zu verzahnen. Bis 2020 prognostiziert der VDE für den deutschen Markt eine Wertschöpfung an Smart-Living-Produkten, -Systemen und -Services von über 1 Mrd. €. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) unterstützt die Gründung dieser Wirtschaftsinitiative. Hierzu zählen die Förderung zukunftssicherer Konzepte, die Einigung auf grundlegende Qualitätsanforderungen, die Förderung technologieneutraler Interoperabilität, Informationssicherheit und Datenschutz sowie die Verbesserung der Rahmenbedingungen.



Quelle: VDE

„Smart-Living“-Anwendungen sollen den Alltag sicherer, bequemer und energieeffizienter machen

Weitere Informationen:
www.vde.com

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.

Über 60 Jahre Herstellerkompetenz und Serviceerfahrung.



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

Mehr unter minol.de

Minol
Alles, was zählt.

Effizienzbetrachtung aus Sicht unterschiedlicher Stakeholder

Wirtschaftlichkeitsprobleme bei der Verschärfung energetischer Standards

Im Jahr 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein, sagt die Bundesregierung. Dass ab 2021 Wohnungsneubauten den Niedrigstenergiegebäudestandard erfüllen müssen, sagt die EU. Um diese Ziele umzusetzen, werden gegenwärtig die EnEV reformiert und neue Leitplanken im Ordnungsrecht definiert. Der folgende Beitrag zeigt, warum die Politik sich in diesem Prozess nicht, wie bislang üblich, ausschließlich auf die gebäudespezifische Energieeffizienz fokussieren sollte.



Prof. Dr. Andreas Pfnür
Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre
TU Darmstadt



Dr. Nikolas Müller
Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft
und Baubetriebswirtschaftslehre
TU Darmstadt

Noch nie war die Wirtschaftlichkeit steigender Energieeffizienz von Gebäuden in der allgemeinen Wahrnehmung so wichtig wie heute. In den letzten zehn Jahren hat sich herauskristalliert, dass nicht die technischen Möglichkeiten der Realisierung, sondern die Finanzierbarkeit und Bezahlbarkeit die entscheidenden Engpässe der

Energiewende im Gebäudesektor sind. Das ökonomische Grundgesetz einer zwingend notwendigen Engpassorientierung jedes effizienten Planungsprozesses steht im krassen Gegensatz zu den bisherigen Strategien der Energiewende im Gebäudesektor. Hier wurde die Wirtschaftlichkeit nicht als Ziel, sondern als Nebenbedingung formuliert

und behandelt. So ist nach Maßgabe des § 5 Abs. 2 EnEG die Wirtschaftlichkeit Voraussetzung aller ordnungsrechtlichen Anforderungen an Gebäude. Damit das Wirtschaftlichkeitsgebot im Zuge der kontinuierlichen Verschärfungen energetischer Standards nicht flächendeckend außer Kraft gesetzt wird, prüft die Politik vor jeder Novelle bzw. Reform die Möglichkeiten und Grenzen zukünftiger Anforderungen. In den dafür angestellten Gutachten wird i. d. R. anhand von exemplarischen Gebäuden geprüft, wie effizient weitere Verschärfungen sind. Dieser Ansatz ist aus ökonomischer Sicht wenig effektiv. Das Ergebnis liegt auf der Hand: Es ist nicht mehr zu leugnen, dass bisherige Ziele verfehlt wurden und der Sanierungsstau allgegenwärtig ist.

ABB. 1: ALTERNATIVE BEWERTUNGSANSÄTZE IN DER ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK FÜR GEBÄUDE

Objektbezogene Bewertung
(technologischer Ansatz)
Ziel ist die Effizienz der technischen Lösung auf Gebäude-/Quartiersebene

Subjektbezogene Bewertungen
(Perspektiven der Akteure vor Ort)
Ziel ist die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit aus der Perspektive immobilienwirtschaftlicher Akteure (Eigentümer/Nutzer/Produzenten); zusätzlich aus Nutzersicht die Sicherstellung der Behaglichkeit

Gesamtwirtschaftlich-umweltpolitische Bewertung
Ziel ist die effiziente Vermeidung von Treibhausgasen (sofern die Bezahlbarkeit des Klimaschutzes ein Engpass ist)

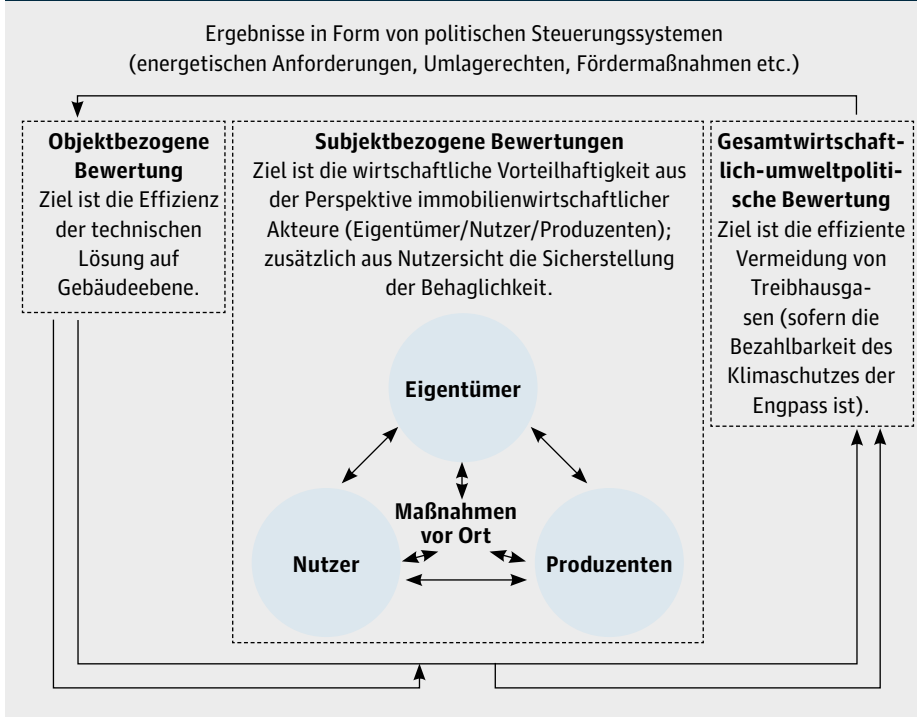
Strategischer Nutzen für die Energiewende
Ziel ist ein effizienter Beitrag zur sektorübergreifenden Umsetzung der Energiewende

Quelle: Autoren

Parallelen zum Automobilmarkt

Die aktuelle Situation weist Parallelen zur Situation der deutschen Automobilindustrie in den 1970er Jahren auf. Damals war es das Ziel der deutschen Automobilindustrie, mit Hilfe der höchsten Technologie die besten Autos der Welt zu bauen. Man tat es, weil man es konnte, und es wurde auch noch gefördert. Dann kam Toyota auf den Markt und baute Autos, die im gleichen Segment zu einem Bruchteil des Preises verfügbar waren. Auf den internationalen Automobilmärkten, insbesondere in den USA, wurde das Nutzen-Kosten-Verhältnis dieser Fahrzeuge weit höher bewertet als das der technologischen Spitzenklasse aus Deutschland. Die von den Japanern verbaute Technologie richtete sich nicht danach, was sie konnten, sondern was Kundennutzen generierte, ohne hohe Kosten zu verursachen und somit einen Wertbeitrag zur Umsetzung eines strategischen

ABB. 2: VERKNÜPFUNG DER ERGEBNISSE DER VERSCHIEDENEN BEWERTUNGSANSÄTZE



Plans liefert. Aus Sicht der japanischen Ingenieure bereitete dieses Vorgehen damals zunächst großen Verdross, aber für die Umsetzung der globalen Unternehmensstrategie war es erfolgreich.

Perspektiven zur Beurteilung der Effizienz von Maßnahmen

Wie in der Automobilindustrie kann auch bei der Energiewende im Gebäudesektor die Frage nach der Effizienz von Maßnahmen in der Umsetzung einer Strategie aus sehr unterschiedlichen Sichtweisen bewertet werden. Grundsätzlich gibt es drei Perspektiven, aus denen die Effizienz möglicher Maßnahmen zu Energieeinsparung und Klimaschutz im Gebäudesektor bewertet werden kann (siehe Abbildung 1 auf S. 36):

1. Eine Perspektive richtet sich auf die *objekt-spezifische Bewertung*. Sie leitet sich aus dem Ordnungsrecht ab und ist darauf ausgerichtet, die technische/primärenergetische Effizienz möglicher Maßnahmen zu bewerten.
2. Aus den Perspektiven immobilienwirtschaftlicher Akteure leitet sich hingegen ein *subjekt-spezifischer Bewertungsansatz* ab, der darauf abzielt, die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen aus der Sicht von Eigentümern, Nutzern und Produzenten zu evaluieren.
3. Die umweltökonomische Perspektive wiederum leitet sich aus einer *gesamtwirtschaftlichen Betrachtung* ab. Sie ist prinzipiell bestrebt, die resultierenden Kosten

zur Vermeidung von Umweltschäden sowie die effiziente Verteilung finanzieller Effekte (Lastenverteilung) zwischen den betroffenen Stakeholdern zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass sich die einzelnen Sichtweisen nicht nur in ihren Zielsystemen unterscheiden, sondern insbesondere auch in den Bewertungsmethoden, den Systemgrenzen der Betrachtung sowie den herangezogenen Informationen für die Analyse. So nutzt z. B. der ingenieurtechnische Ansatz der objektspezifischen Bewertung die in den DIN-Normen hinterlegten Rechenmodelle und stark generalisierte Eingangsdaten. Eigentümer hingegen bewerten mittels Wirtschaftlichkeitsanalysen unter Berücksichtigung situativ differenzierender Rahmenbedingungen (insbesondere Marktverhältnisse, mieterseitige Zahlungsfähigkeit) die finanzielle Vorteilhaftigkeit alternativer Handlungsoptionen im Einzelfall. Umweltökonomisch wird die Effizienz von Maßnahmen mittels Kosten-Nutzen-Analysen unter Berücksichtigung der finanziellen Effekte für die betroffenen Stakeholder auf Projektebene bewertet¹ (vgl. auch Tabelle auf S. 38). Entsprechend differenziert werden die Ergebnisse der einzelnen Analysen eingeordnet und bewertet.

Effizienz als sichtweisespezifische Größe

Die Ausführungen machen deutlich, dass Effizienz immer eine sichtweisespezifische Größe ist. Wie stark sich die Effizienz bei ein und derselben energetischen Anforderung je nach ►

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2017
31.05. – 02.06.2017

www.aareon-kongress.de



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU

DIFFERENZEN ZWISCHEN VERSCHIEDENEN BEWERTUNGSANSÄTZEN IN DER ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK

	Objekt	Eigentümer	Nutzer	Produzent	Gesamtwirtschaft	Energiewende
Bewertungsproblem						
Zweck	Ökologisch – Nachweis des energetischen Standards in Bezug zu EnEV/ EEWärmeG	Ökonomisch – Evaluation finanzieller Effekte alternativer Maßnahmen	Ökonomisch – Evaluation der Kosten des Wohnens	Ökonomisch – Analyse finanzieller Effekte auf Unternehmung	Vermeidung von negativen Umweltwirkungen (Treibhausgasemissionen)	Umsetzung der Energiewende
Ziel	Primärenergetisch effiziente Lösung zu identifizieren	Wirtschaftlich effiziente Lösungen zu identifizieren	Wirtschaftlich effiziente Lösungen zu identifizieren	Minimierung unternehmensbezogener Kostenstrukturen, Maximierung leistungsbezogener Ertragsstrukturen	Kosteneffiziente Lösungen zu identifizieren	Wirtschaftlich effiziente Lösungen im politischen Prozess zu identifizieren
Bewertungsvorschriften						
Methode	Energetische Bilanzierung nach DIN 18599 bzw. DIN 4701/ 4108; Fokus: nicht energetischer Anteil PE	Wirtschaftlichkeitsanalysen (idealerweise mittels vollständiger Finanzplanung)	Finanzplan	Shareholder Value	Vermeidungskosteneffizienz	Wirtschaftlichkeitsanalysen (idealerweise mittels vollständiger Finanzplanung)
Systemgrenze horizontal	Gebäude	Gebäude (+ Mobilität, Energiegewinnung)	Wohneinheit (+ Mieterstrom Gebäude)	Abhängig von der unternehmerischen Leistung, i. d. R. nur ein Teilbereich der Immobilie	BRD (alle Sektoren)	BRD (Verknüpfung der Sektoren)
Systemgrenze vertikal	Nutzungsphase	Bau- und Nutzungsphase, ggf. gebäudeübergreifend	Individuelle Nutzungsphase		Alle Phasen im Lebenszyklus	Bau- und Nutzungsphase
Bewertungshintergrund	Generalisierende Eingangsdaten zur energetischen Bilanzierung sowie politisch festgelegte Primärenergiefaktoren	Gestehungs- und Fremdkapitalkosten, rechtl. Anforderungen, Aufnahmefähigkeit des Marktes für erforderliche Umlagen*	Kosten des Wohnens (Kaltmiete, kalte und warme Nebenkosten)*	Reale Kostenstrukturen einschl. Schulungen, Haftungsrisiko etc., rechtl. Anforderungen, Marktnachfrage*	Reale Vermeidungskosten, tatsächliche finanzielle Effekte bei den Stakeholdern auf Projektebene vor Ort*	Gestehungs- und Fremdkapitalkosten, rechtl. Anforderungen, Aufnahmefähigkeit des Marktes für erforderliche Umlagen*
Bewertungsergebnis	Technisch optimale Lösungen unter „Laborbedingungen“	Wirtschaftlich optimale Lösungen für den spez. Fall vor Ort	Wirtschaftlich optimale Lösungen am Wohnort	Wirtschaftlich optimale Lösungen für die Unternehmung	Sektorübergreifend: Vermeidungskosten möglicher Maßnahmen (Grundlage effizienter Steuerung)	Wirtschaftlich optimale Lösungen im politischen Prozess
Prämisse	Wirtschaftlichkeitsgebot der objektspezifischen Bewertung	Bezahlbar- und Wirtschaftlichkeit; überfordert die technische Kompetenz des Nutzers nicht	Wohnkostenbelastungsgrenze, Behaglichkeit	Geschäftsmodell und Arbeitsplätze bleiben erhalten	Kosteneffizienz, Treffsicherheit, soziale und wirtschaftspolitische Vertretbarkeit und Durchsetzbarkeit	Kosteneffizienz, Treffsicherheit, soziale und wirtschaftspolitische Vertretbarkeit und Durchsetzbarkeit

Quelle: Autoren

*) Reale Eingangsdaten, starke Differenzen aufgrund spezifischer Rahmenbedingungen vor Ort möglich

Sichtweise unterscheiden kann, zeigen exemplarische Analysen zu verschiedenen energetischen Standards. Als Fallbeispiel dienten zwei typische Mehrfamilienhäuser mit sechs und 40 Wohneinheiten. Verglichen wurde die Effizienz des über die EnEV hinausgehenden Standards QP 55% / H'T 85% (-Effizienzhaus 55) mit der Effizienz des Standards EnEV 2014. Die Analysen führen zu den folgenden Ergebnissen: Objektspezifisch betrachtet ist der energetisch höhere Standard er-

wartungsgemäß der effizientere, weil hier zusätzliche (Primär-)Energie eingespart werden kann.² Aus der Perspektive von Eigentümern betrachtet, führt derselbe Standard allerdings zu zusätzlichen Gestehungskosten in Höhe von rund 10% aufgrund der zusätzlichen Anstrengungen, die erforderlich sind, um die höhere Energieeinsparung zu erreichen. Unter der Prämisse der eigentümergeitigen Wirtschaftlichkeit steigen die mieterseitigen Kosten des Wohnens im energieeffizienteren Standard

zwischen 0,8 und 1 €/m² Wohnfläche und Monat, weil die zur Refinanzierung der zusätzlichen Investitionskosten erforderliche Kaltmiete die nutzerseitige Energiekosteneinsparung übersteigt. Da jedoch der Markt zusätzliche Kosten in dieser Höhe nicht flächendeckend aufnehmen kann, ist der energieeffizientere Standard in einigen Fällen entweder für Vermieter oder für Mieter ineffizient.³ Richtet sich der Blick darüber hinaus auf die Kosten zur Vermeidung von Treibhausgasen als

umweltökonomische Kerngröße, zeigt sich, dass der energieeffizientere Neubaustandard periodische CO₂-Vermeidungskosten in Höhe von 370 bis 1.090 €/t CO₂ einfordert. Kosten in dieser Höhe übersteigen den Preis der an der Börse für 5 bis 8 €/t CO₂ gehandelten Emissionszertifikate damit um ein Vielfaches.⁴ Dies ist – trotz aller Kritik am Emissionshandel – im Sinne einer auf die Vermeidungskosteneffizienz ausgerichteten Politik als ineffizient zu werten.

Risiko ineffizienter Anforderungen

Werden also politische Implikationen nur aus den Ergebnissen einer Perspektive abgeleitet, z. B. aus der objektspezifischen Betrachtung, besteht das Risiko, dass zukünftige Anforderungsniveaus vom Markt mangels Wirtschaftlichkeit vor Ort nicht umgesetzt werden, und/oder im intersektoralen Vergleich nicht vermeidungskosteneffizient sind. Dieses Risiko spezifisch ineffizienter Anforderungen erlangt zusätzliche Relevanz, weil die einzelnen Bewertungsansätze aufeinander aufbauen und sich wechselseitig in den Ergebnissen beeinflussen (vgl. Abbildung 2 auf S. 37).

Dies soll an zwei Beispielen erläutert werden: Alle im systemischen Kontext generierten Ergebnisse bauen zunächst auf der objektspezifischen Bewertung auf. Entsprechen die Ergebnisse hier nicht hinreichend genau der Realität, weil u. a. der tatsächliche Energieverbrauch höher ausfällt als der nach EnEV bilanzierte Bedarf, schleift sich dieser Fehler in die hierauf aufbauenden Analysen aus den anderen Perspektiven ein und verfälscht dort die Ergebnisse. Ähnliches gilt für die subjektspezifischen Wirtschaftlichkeitsanalysen, aus denen nur dann treffsicher sinnvolle Anforderungsniveaus abgeleitet werden können, wenn diese die Entscheidungssituation der Akteure realistisch abbilden.

In Summe betrachtet stellen die hier gezeigten Ergebnisse den gegenwärtigen energie- und klimapolitischen Entwicklungspfad für den Gebäudesektor und damit die Zielerreichung des Klimaschutzplans erheblich in Frage, weil die bisherige Umsetzungsstrategie sich zu wenig am Engpass der Finanzierbarkeit und Bezahlbarkeit orientiert. Bislang geht es zu sehr um das, was technisch möglich ist, als um das Nutzen-Kosten-Verhältnis der Maßnahmen in der Umsetzung der Oberziele der Energiewende. Um zu vermeiden, dass der Befreiungstatbestand mangels Unwirtschaftlichkeit im Einzelfall zum Regelfall wird, müssen die verschiedenen Sichtweisen und die systemischen Abhängigkeiten in dem Politikprozess zur Entwicklung zukünftiger Anforderungsniveaus zwingend berücksichtigt werden. Das gegenwärtige Steuerungssystem ist jedoch weder

darauf ausgerichtet, die Position umsetzungsrelevanter Akteure angemessen zu berücksichtigen, noch die Anforderungsniveaus im intersektoralen Vergleich auf die Vermeidungskosteneffizienz auszurichten. Vor diesem Hintergrund erscheint es zweckdienlich,

- a) die Berechnungsvorschriften der EnEV an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen und
- b) energetische Qualitäten von Gebäuden zukünftig über die Indikatoren Treibhausgasemissionen (hinsichtlich der Vermeidungskosten) und Endenergie (x Energieeinheitspreis, hinsichtlich der Evaluation finanzieller Effekte für Eigentümer und Nutzer) zu steuern.¹

Fazit: keine schnellen Lösungen

Aufgrund der hier skizzierten Komplexität im Politikfeld der Energie- und Klimapolitik für den Gebäudesektor sind die schnellen, einfachen Lösungen erwartungsgemäß nicht diejenigen, mit denen sich das im Gebäudesektor vorhandene Potenzial für Energiewende und Klimaschutz effizient heben lässt. Entsprechend sollte in der weiteren Entwicklung des Energieeinsparrechts sinnvollerweise Sorgfalt vor Schnelligkeit das Prinzip der Stunde sein, um ein langfristig auf Effizienz und Effektivität ausgerichtetes Steuerungssystem zu entwickeln, welches den verschiedenen Perspektiven gerecht wird. Hierfür ist es insbesondere auch erforderlich, dass vorhandene Zielkonflikte, z. B. – wie aufgezeigt – zwischen kostengünstigem Wohnraum und maximaler Energieeffizienz, politisch priorisiert werden. ■

¹ Müller, N. D. und Pfnür, A. (2017): Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor. In: A. Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34.

² IHB GmbH, ITG Dresden, Fraunhofer IBP, Ecofys Germany GmbH, Schiller, I. (2016). EnEV 2017 – Vorbereitende Untersuchungen – BBSR-Online-Publikation Nr. XX/2016. Bonn: BBSR.

³ Vgl. für den Sanierungsfall hierzu z. B. Pfnür, A., Müller, N. D. (2013). Energetische Gebäudesanierung in Deutschland, Studie Teil II: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050. In: A. Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band 32.

⁴ Müller, N. D., Pfnür, A. (2016). Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: A. Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band 32.



Glückliche Mieter, zufriedene Vermieter.

Mieterwechsel sind teuer. Billiger werden sie mit Badausstattung von nie wieder bohren.

Mit jedem neuen Mieter leiden Ihre Bäder. Und wie oft Ihre Mieter wechseln, ist auch Spiegel ihrer Zufriedenheit mit der Wohnungsausstattung.

Machen Sie Ihre Mieter glücklich und reduzieren Sie die Wechselkosten, indem Sie modernisierte Bäder von vornherein komplett und schonend mit Accessoires von **nie wieder bohren.** ausstatten. Mit der patentierten Klebtechnik lassen sich Stangen, Haken und Halter zuverlässig, aber wiederentfernbar auch mitten auf modernen Großformatfliesen, superhartem Feinsteinzeug, dekorativen Glasflächen oder wandgroßen Kunststoffplatten montieren. Eine Investition, die sich rechnet.

Ganz sicher! Sprechen Sie uns an.



nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebtechnik

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



**Ihr Ansprechpartner:
René Trageser**

Fon +49 (0)162.241 69 55
rene.trageser@niewiederbohren.de
www.niewiederbohren.com/b2b/



**nie wieder
bohren.**

Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“

Nach unten oder nach oben?

Rund 325.000 Aufzüge werden aktuell in deutschen Wohnhäusern betrieben. Im Rahmen einer Marktstudie wurde untersucht, wie gut diese gewartet werden, wie die Betreiber die Zusammenarbeit mit den Service-Dienstleistern beurteilen und wie sie über die Betriebskosten denken. Ein Ergebnis: Die Aufzugsunternehmen müssen an ihrer Zuverlässigkeit arbeiten, wollen sie langfristig ihre Kunden halten. Die Betreiber sind preissensibel und nicht auf einen bestimmten Anbieter festgelegt.



Tim Gunold
Geschäftsführer
Hundt Consult GmbH
Hamburg

Obwohl eine neue Aufzugsanlage in einem Wohngebäude im Schnitt etwa 55.000 € brutto kostet, verdienen Hersteller das meiste Geld nicht mit dem Bau der neuen Anlagen, sondern mit den Verträgen für die anschließende Wartung. Die Markt- und Trendstudie „Aufzüge und Fahrtreppen 2016“ von der Hundt Consult GmbH, für die Daten von mehr als 6.000 Anlagen aus Wohnimmobilien ausgewertet und 138 Betreiber von Aufzugsanlagen befragt hat, zeigt aber, dass auf Anbieterseite Verbesserungspotenzial in puncto Service besteht. So nehmen z. B. viele Anbieter Termine nur wahr, wenn ihr Auftraggeber sie daran erinnert. Egal ob Wartung, Angebotsanfrage oder Terminabsprache – im Schnitt musste an jeden Vorgang 0,9 Mal erinnert werden. Das bedeutet für den Betreiber der Aufzugsanlage ständige Ungewissheit und administrativen Mehraufwand.

Wartungen nur „befriedigend“

Für die Sicherheit der Aufzugsanlagen sind die Betreiber verantwortlich. Allerdings entsprechen die Wartungen durch die Service-Unternehmen in 29% der Fälle nicht den technischen Vorgaben. Diese werden im Schnitt nur zu 84% erfüllt, was lediglich als „befriedigend“ zu werten ist. Auffällig ist, wie weit in dieser Hinsicht die Ergebnisse auseinanderliegen: Bei 30% der Anlagen ist die Wartungserfüllung sogar als „bedenklich“ oder „kritisch“ einzustufen – bei einem fast gleich großen Anteil aber als „sehr gut“. Schwächen in der Wartung führen

oft zu Problemen mit den Anlagen. Daher erstaunt es nicht, dass auch im Hinblick auf die Störungen die Ergebnisse nur als „befriedigend“ einzustufen sind. Durchschnittlich wurden pro Jahr und Anlage 1,6 Störungen verzeichnet. Bei 5% der Anlagen wurde die Störungshäufigkeit als „kritisch“ und bei 12% als „bedenklich“ bewertet. Damit zeigt sich zwar, dass nicht jede Nachlässigkeit in der Wartung zwangsweise zu einer Störung führen muss. Aber dauerhaft schlecht gewartete Anlagen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit mehr Störungen – und damit höhere Kosten – verursachen.

Alle Anlagen auf dem Stand der Technik?

Dennoch sind Wohnungsunternehmen auf externe Dienstleister angewiesen. Denn 90% von ihnen sagen, dass ihnen intern Know-how über Aufzugsanlagen und deren Betrieb fehle. Sogar 94% geben

an, dass sie sich nicht mit dem Servicemarkt für Aufzugsanlagen auskennen. Vor diesem Hintergrund ist auch die Selbsteinschätzung der Aufzugsbetreiber zu bewerten: Zwei Drittel gehen davon aus, dass ihre Aufzugsanlagen zumindest „ziemlich auf dem neuesten Stand der Technik“ sind. Tatsächlich haben aber gerade die Vermieter von Wohngebäuden in dieser Hinsicht oft großen Nachholbedarf. Denn seit Juni 2015 ist die neue Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) in Kraft. Damit gilt auch für Wohngebäude: Alle Anlagen müssen auf dem neuesten Stand der Technik sein. Einen Bestandsschutz für ältere Anlagen gibt es nicht mehr.

Reizthema Betriebskosten

Besonders kritisch sehen die Betreiber der Aufzüge die Betriebskosten der bestehenden Anlagen. Die-



Moderne Aufzugsanlagen werden in Wohnimmobilien immer wichtiger, steigt doch der Bedarf an barrierefrei zu erreichenden Wohnungen

Quelle: Hundt Consult

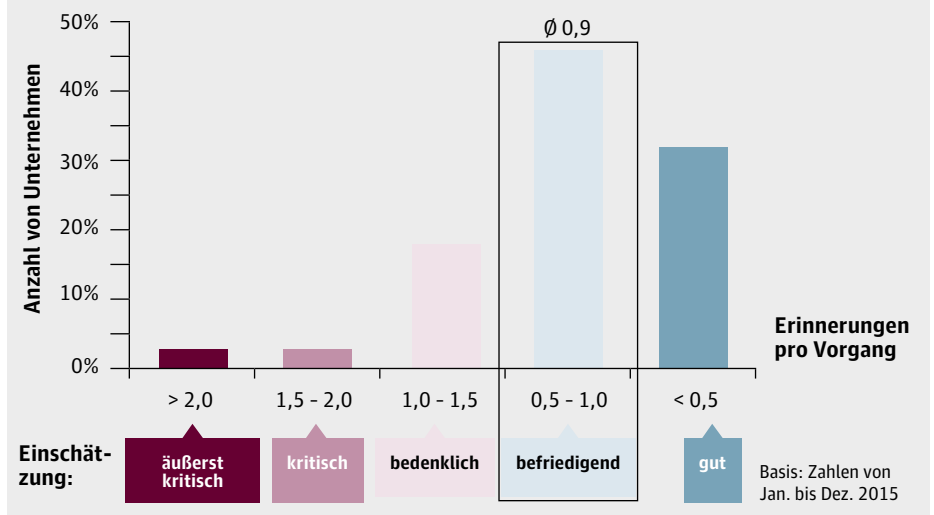
se liegen pro Anlage und Jahr im Schnitt bei rund 5.500 € brutto. 51% der Betreiber geben an, dass die Betriebskosten in den letzten Jahren gestiegen seien. 43% schätzen sie als ziemlich hoch oder sogar sehr hoch ein. Nur 3% halten die Betriebskosten für ziemlich günstig. Geeignete Mittel, um die Kosten zu senken, sind für die Befragten vor allem Erneuerungsmaßnahmen: Etwas mehr als zwei Drittel halten eine Modernisierung für besonders geeignet, um langfristig Geld zu sparen, dicht gefolgt von einem kompletten Austausch der Anlage. Auch der Wechsel des Service-Anbieters erscheint vielen Befragten als gute Strategie: 46% der Betreiber gehen davon aus, mit diesem Schritt Kosten senken zu können. Tatsächlich zeigt die Erfahrung, dass mit einem Anbieterwechsel Betriebskosten-Einsparungen von 20 bis 50% möglich sind. Schon die richtige Vertragsgestaltung stellt hier wichtige Weichen.

Auch die Wartungsqualität spielt im Hinblick auf die Betriebskosten eine Rolle. 43% der Betreiber würden sich von einer besseren Wartung geringere Kosten versprechen. Eine erhöhte Wartungsfrequenz halten dagegen nur die wenigsten für eine geeignete Maßnahme zur Kostensenkung - nachvollziehbar, denn kaum ein Service-Anbieter wird zum gleichen oder sogar geringeren Preis bereit sein, mehr Wartungen durchzuführen.

Der Preis bestimmt die Kaufentscheidung

Wenn es darum geht, einen neuen Aufzug einbauen zu lassen, sind die Wohnungsunternehmen selten auf einen Anbieter festgelegt. Nur 19% würden bei der Erneuerung bestimmt wieder den gleichen Hersteller wählen. 26% würden dies sicher nicht tun. Viel wichtiger als der Ruf der Herstellers, sein Serviceangebot oder die regionale Nähe ist der Preis der neuen Aufzugsanlage. 77% der Betreiber legen hierauf besonderen Wert. 47% achten vor allem auf die Funktionalität und 46% auf den Energieverbrauch.

ABB. 1: SERVICEPERFORMANCE



Fernwartung: ja oder nein?

Technische Feinessen sind nur für 8% der Befragten relevant bei der Kaufentscheidung. Allerdings bringen sie neuen Konzepten aus dem Industrie-4.0-Umfeld Interesse entgegen, beispielsweise der Übertragung von Aufzugsdaten per Internet zur Analyse und Wartung aus der Ferne. Die besondere Situation am Aufzugsmarkt wird die Einführung solcher Systeme aber vermutlich erschweren: Veränderungen dauern lange, denn Aufzugsanlagen sind für Jahrzehnte im Betrieb, bevor sie erneuert werden. 28,4 Jahre beträgt in Deutschland das durchschnittliche Alter einer Aufzugsanlage.

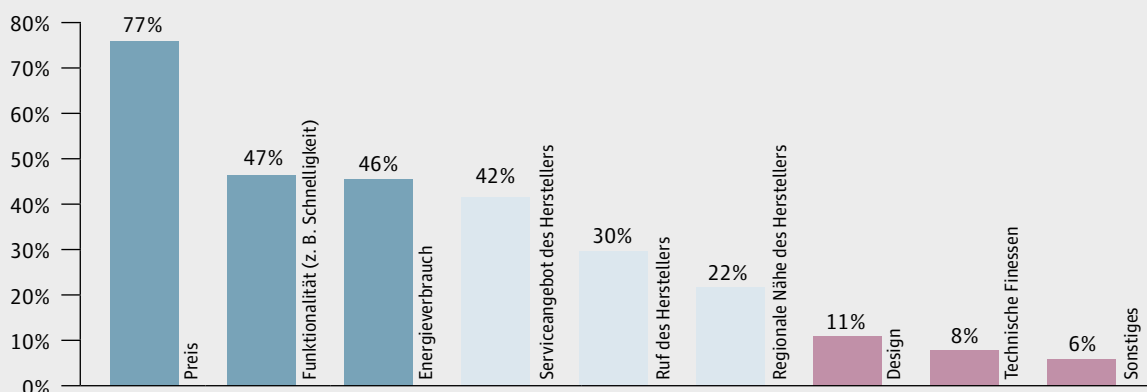
Für Hersteller sind Fernwartungssysteme sicherlich eine geeignete Option zur Kundenbindung. Allerdings sind die Betreiber dann sehr eng an den Anbieter gebunden. Auch der tatsächliche Kundennutzen bleibt zu hinterfragen: Fernwartungen reduzieren die Arbeitszeiten und damit die Kosten für den Service-Anbieter. Die Betreiber profitieren davon jedoch nur, wenn sich diese Einsparungen auch in ihren Kosten niederschlagen.

Ebenfalls hoch im Kurs stehen bei den Befragten intelligente Aufzugssysteme, die durch gezielte Kabinensteuerung die Wartezeiten reduzieren. Die Einbindung von Anlagen in das hausinterne Sicherheitskonzept durch automatisierte Berechtigungslösungen ist dagegen für weniger als die Hälfte der Betreiber interessant. Noch geringeren Zuspruch erhalten Bildschirme, um beispielsweise Werbung zu platzieren oder Informationen abzubilden.

Fazit

Aufzüge sind ein Spezialthema, bei dem Wohnungsunternehmen auf externe Fachleute angewiesen sind. Auf diese müssen sie sich verlassen können, denn bei Unfällen haftet der Betreiber. Dennoch zeigt sich: Viele Service-Anbieter halten Termine nicht zuverlässig ein und führen die Wartungen nicht 100%ig korrekt durch. Gleichzeitig werden die Betriebskosten für Aufzugsanlagen meist als zu hoch empfunden. Insofern überrascht es nicht, dass die meisten Wohnungsunternehmen nicht auf einen Anbieter festgelegt sind.

ABB. 2: KAUFENTSCHEIDUNG





Malerisch vor den Alpen gelegen und energieeffizient: das Lodenareal der Neuen Heimat Tirol in Innsbruck

Grenzenloses Europa

Größtes Passivhausprojekt Österreichs ist Mietobjekt

Der Passivhausstandard hat für Wohnungsunternehmen einen sehr großen Vorteil: Die Nebenkosten bleiben auch im sozialen Wohnungsbau übersichtlich – und das bei optimalem Klimaschutz.

Dieser Philosophie verschreibt sich schon seit einigen Jahren das Wohnungsunternehmen Neue Heimat Tirol aus Innsbruck. Aktuell realisiert sie das größte Passivhaus Österreichs – natürlich ein Geschossmietwohnungsbau.



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Am Innsbrucker Lodenareal wird derzeit der erste echte mehrgeschossige Passivhauskomplex im Bundesland Tirol gebaut. Errichtet wird er von der Neuen Heimat Tirol (NHT), einem in Innsbruck ansässigen Projektentwickler und Großvermieter auch im sozialen Wohnungsbau. 354 Wohnungen

entstehen. Hauptbeweggrund war, die Nebenkosten für die Wohnungen so niedrig wie möglich zu halten. Und das geht sehr gut mit dem Passivhausstandard.

Gerade vor dem Hintergrund steigender Heiz- und Stromkosten, von denen eine einkommens-



Quelle: NHT



Österreichs größtes Passivhausprojekt steht in Innsbruck - und hier wohnt man zur Miete

schwache Klientel besonders betroffen ist, werden so Zahlungsausfälle minimiert und Missstimmungen zwischen Vermieter und Mieter von vornherein vermieden. „Immerhin wird der Heizwärmebedarf gegenüber einem Niedrigenergiehaus bei einem Passivhaus auf ein Viertel reduziert. Wir wollen am Lodenareal mit nur einem Viertel des Heiz- und Wärmebedarfes auskommen“, erläutert NHT-Geschäftsführer Hannes Gschwentner.

Das Lodenareal kommt auf Heizkosten von weniger als 10 kWh/m²/a. Zum Vergleich: In einem Passivhaus dürften es sogar 15 kWh sein, eine Mitwohnung im Niedrigenergiehausstandard kommt auf gut 70 kWh und im Altbaubestand auf über 100 kWh. Der Minderverbrauch entspricht einer Einsparung bei den Brennstoffen - hier Pellets und Erdgas - von 75%. Gleiches gilt für den CO₂-Ausstoß. Den Klimaschutz durch massive Minderverbräuche von fossilen Energieträgern, wie sie bei einem konventionellen Bau fällig geworden wären, gibt es also nebenbei fast gratis dazu.

Die zusätzlichen Baukosten gegenüber einem Niedrigenergiehaus betragen hingegen maximal 10%.

NHT ist Passivhauspionier

Für das Wohnungsunternehmen ist das Passivhaus jedoch kein Neuland. Bei dieser Größenordnung wäre das auch gewagt. Zuvor wurden mit zwei passivhausnahen Projekten Erfahrungen gesammelt: der 1997 fertiggestellte Bau am Innsbrucker Mitterweg hat einen Energieaufwand von 21 kWh/m²/a sowie der Neubau in Lohbach, der drei Jahre später fertig wurde und 20 kWh/m²/a aufweist.

NEUE HEIMAT TIROL (NHT)

Regionaler Projektentwickler und Großvermieter
Schwerpunkt: Sozialer Wohnungsbau
18.000 verwaltete Wohnungen, davon 4.000 Wohnungen im Passivhausstandard,
1.000 weitere Wohnungen im Passivhausstandard in Planung
Mitarbeiter: 127



Weitere Informationen:
www.neueheimattiro.at

„Diese Wohnanlagen waren zwar in der Architektur richtungsweisend, jedoch in der Energieeffizienz noch nicht konsequent“, so Dieter Herz, Obmann der IG Passivhaus Tirol, die das Projekt plant und begleitet. Die Wohnanlage am Innsbrucker Lodenareal wird nun nach den Richtlinien des Passivhaus-Projektierungspaketes geplant. Eine Zertifizierung durch das Passivhaus-Institut in Darmstadt (PHI) mit dem Tool PHPP wurde bereits beantragt, damit dieses Ziel auch voll umgesetzt wird.

Ermöglicht wurden die Projekte auch durch gesetzliche Vorgaben. Die Tiroler Wohnbauförderung senkte den zulässigen Verbrauch stetig ab, wodurch die Differenz zum Passivhausstandard geringer wurde. 2007 wurde der Nachweis mit PHPP als öffentlich-rechtliches Nachweisprogramm in der Wohnbauförderung zugelassen - genau der, der jetzt auch für das Lodenareal genutzt wird.

Nur noch Warmmiete

Hinzu kam, dass das Land Tirol die Ausführung als Passivhaus verbessert förderte. Damit wurden die zusätzlichen Kosten bei großen Gebäuden abgedeckt, also jene Mehrkosten von bis zu ►

10%, die sie vom Niedrigenergiehausstandard unterscheiden. „Mit dem Lodenareal begann wiederum die NHT als Erste, die Möglichkeit zu nutzen und diesen Standard konsequent mit Zertifizierung umzusetzen“, so Herz, der mit seinem Planungsbüro Herz & Lang den Bau begleitet. Es ist das einzige Büro in der IG Passivhaus Tirol, das Erfahrung mit passivhauszertifizierten Gebäuden hat.

Ein zweijähriges, wissenschaftlich begleitetes Monitoring bestätigte die Qualität der Umsetzung in allen Bereichen, darunter Heizwärme, Warmwasser und Strom. Im Vergleich zu fünf weiteren Passiv-Wohnanlagen in Österreich mit insgesamt 60 Wohnungen schnitt das Lodenareal durchweg mit Bestwerten ab und zeigte eine Unterschreitung der PH-Zielwerte in allen Bereichen. Das Monitoring ergab auch, dass die mietrechtlich geforderte Messung der Wärme künftig entfällt und eine Warmmiete berechnet werden konnte. Bei einer Umfrage als Bestandteil dieses Monitorings zeigten sich 98% aller Mieter zufrieden. Das ist der höchste Wert in allen Mietobjekten der NHT.

Mieter und Hausverwalter geschult

Doch diese Zufriedenheit gab es nicht umsonst. Aus anderen Passivbauten ist ja bekannt, dass die Mieter mit der Regelung nicht zurechtkommen oder damit, nicht einfach mal die Wohnung

durchlüften zu können. Die Mieter im Lodenareal wurden deswegen von der NHT geschult. Zudem gibt es eine einfache und kurze Beschreibung, wie Lüftung und Heizung zu nutzen sind. Außerdem wurden die Hausverwalter und Hausmeister für den Umgang mit möglichen Problemen ausgebildet. Eine immer wieder auftretende Schwierigkeit, die eigentlich keine ist: Die Lüftung läuft so leise, dass man sie nicht hört. Das lässt einzelne Mieter vermuten, dass sie nicht in Betrieb sei.

So angenehm es für die Mieter ist – für den Planer bedeutet es zum Teil mehr Arbeit. Denn die Planungen sind aufwändiger als bei einem herkömmlichen Wohnungsbau. „Durch das Flächen-Volumen-Verhältnis sind kleine Wohnbauten aufwändiger im Passivhaus zu planen als große Wohnbauten“, so Herz. Für große Wohnbauten wie das Lodenareal 2007 gebe es kaum entsprechende große Lüftungsgeräte mit Passivhaus-Effizienz. Allerdings seien große Passivhäuser einfacher zu bauen als kleine, weil sie kompakter seien und immer ein komplettes und professionelles Team in Planung und Ausführung benötigten.

Restwärmebedarf verschwindend

Wichtig war auch das Netzwerk in der IG Passivhaus Tirol. Hier fanden sich ein geeigneter Fensterbauer und die entsprechenden Lüftungsspezialisten. Deren Erfahrung führte letztlich zu der

Entscheidung, auf eine Trennung von Heizung und Lüftung zu setzen. Damit wird die Nutzerakzeptanz erhöht, weil in den Wohnungen wie gewohnt individuell die Temperatur geregelt werden kann. Beim Lodenareal wurde ein Zweileitersystem zur Wärmeverteilung mit Wohnungsstationen gewählt. Die Wärme wird über Fußböden oder kleine Radiatoren in die Räume gebracht. Die notwendige Restwärme im Lodenareal beträgt etwa 1 kW je Wohneinheit.

In ganz Tirol hat die NHT weitere Projekte in diesem Standard realisiert und war deswegen 2015 bestens gerüstet, als der Passivhausstandard für öffentliche und geförderte Bauten in Österreich zwingend vorgeschrieben wurde. Die Pilotprojekte des Unternehmens werden weiterhin im zertifizierten Standard des PHI umgesetzt. Diesem Weg folgen mittlerweile mehrere öffentliche Wohnbauträger Tirols, darunter die Immobiliengesellschaft der Stadt Innsbruck sowie die Alpenländische Heimstätte. „Wer zögert, sind die privaten Wohnbauträger, die bisher nicht in der Lage und willens waren, die höheren Kosten, obwohl durch die Wohnbauförderung gedeckt, an ihre durchaus förderbaren Käufer zu vermitteln“, so Herz. ■

Weitere Informationen:
 www.neueheimattiro.at



Klimafreundlich sind nicht nur die Häuser, sondern auch die Fortbewegungsmittel der Bewohner. Der Innenhof bietet zudem Raum und genug Platz für reichlich Grün

ista[®] Smart Building

Die intelligente Systemlösung für Mehrfamilienhäuser
und große Gebäude.

Jetzt informieren:
smartbuilding.ista.de



ista Deutschland GmbH ■ Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen
Tel +49 (0)201 459-02 ■ info@ista.com ■ www.ista.de

ista

Bad- und Strangsanierung

Sanierung mit Mieterbetreuung

Eine erste Zusammenarbeit ist immer spannend für alle Beteiligten und Baustellen bergen oft Überraschungen. Beides kam zum Tragen, als die Baugenossenschaft Sachsenwald eG in Reinbek bei Hamburg sich entschloss, eine integrierte Bad- und Strangsanierung auszuprobieren.



Ellen Krause
Paderborn
Paderborn

„Die Bäder in dem Haus von 1957 am Jahnckeweg 42 waren nicht mehr zeitgemäß, und da es sich um ein Haus mit nur drei Etagen handelte, war es gut für ein Testprojekt geeignet“, erklärt Dirk Reiche vom Vorstand der BG Sachsenwald. Im Rahmen der Badsanierung sollten zudem Wasserzähler eingebaut werden. Bis dato wurde nach Quadratmetern abgerechnet. Nun kann der tatsächliche Verbrauch pro Wohnung abgerechnet werden, so wie es die Landesbauverordnung in Schleswig-Holstein bis Ende 2020 vorschreibt. „Mit der Sanierung wollten wir den Wohnwert und den Komfort für die Mitglieder verbessern. Uns als Vorstand war es mir ferner wichtig, dass alle Arbeiten aus einer Hand kommen und es einen Rundumservice gibt, zu dem auch die Betreuung der Mitglieder gehört“, so Dirk Reiche. Sein Kollege Stefan Ellendt ergänzt: „Die

Sanierung sollte in bewohntem Zustand und daher natürlich in möglichst kurzer Zeit durchgeführt werden.“

„Wir haben sorgfältig geplant, um den Mitgliedern mit der Maßnahme einen hohen Nutzen zu bieten“, berichtet Projektleiter Ulrich Thißen von Blome. „Die Bäder waren sehr klein und ein alter Schornstein nahm viel Platz weg. Er sollte entfernt und die Badewannen gegen ebenerdige Du-

schen getauscht werden. Hierbei haben wir das Konzept der Restraumnutzung angewandt, bei dem jeder Zentimeter einbezogen wird. Da wir die Duschen selbst herstellen, sind wir an kein Maß gebunden und können die gesamte verbleibende Fläche verwenden. Da die meisten Mieter die 60 Jahre schon überschritten hatten, freuten sie sich auf die barrierefreien Duschen.“ Alle drei Bäder wurden zeitgleich von je einem

BAUGENOSSENSCHAFT SACHSENWALD E G

Die 1948 gegründete Baugenossenschaft Sachsenwald eG hat 1.156 Mitglieder, zehn Mitarbeiter und verfügt über 746 Wohneinheiten (Stand Ende 2016).

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen betragen 996.700 € im Geschäftsjahr 2015. Die Bilanzsumme betrug 22,38 Mio. €. Die Leerstandsquote lag 2015 bei unter 1%.



Weitere Informationen:
www.bg-sachsenwald.de



Quelle: BG Sachsenwald

Nachher: Modernes Bad mit Restraumnutzung
im Bereich der ebenerdigen Dusche

Monteur mit dem patentierten System saniert. Der Einsatz vorgefertigter und verfließer Wandelemente, die bereits alle Leitungen und Rohre enthalten, ermöglichte eine Sanierung in nur zehn Arbeitstagen pro Bad. Der Vorstand wählte für das Pilotprojekt eine hochwertige Ausstattung, zu dem u. a. LED-Einbaustrahler in der Decke und barrierefreie Duschen mit Abtrennungen aus Einscheibensicherheitsglas gehören.

„Die Baustellenlogistik hat uns sehr beeindruckt“, so Stefan Ellendt. „Jedes Bad wurde in einem eigenen Container mit einer genauen Anleitung angeliefert, was wann in welcher Form ausgeführt wird. Das Treppenhaus und der Rest der Wohnung waren abgedeckt gegen Staub und Schmutz.“ Das Gute war, dass die Mitarbeiter der ausführenden Firma alle Fragen mit den Bewohnern direkt geklärt haben. „Wir hatten in der Verwaltung viel weniger Aufwand als sonst. Dieser Mehrwert ist für uns fast nicht zu beziffern“, führt Dirk Reiche aus.

Überraschungen während der Sanierung

Eine unerwartete Herausforderung stellte allerdings der Schornstein dar. „Seinen genauen Verlauf konnte man erst im Laufe der Sanierung

Gut geeignet: Dieses Mehrfamilienhaus bei Hamburg wurde für das Pilotprojekt ausgewählt

Quelle: BG Sachsenwald



erkennen. Der Abrissaufwand war deutlich höher als geplant, und pro Bad fiel 1 t zusätzlicher Bauschutt an“, berichtet Monteur Frank Brunner. Trotzdem gelang es dem Team, die vereinbarte Zeit von zehn Tagen pro Bad einzuhalten. Durch die Entfernung des Schornsteins konnten im Erdgeschoss und im 1. Stock zusätzliche Waschmaschinenplätze eingerichtet werden.

Auch bei den Rohrleitungen gab es eine Überraschung. Sie wurden beim Bau in den 1950er Jahren offenbar willkürlich verlegt, was erst im Rahmen des Rückbaus der Wandoberflächen und des Fuß-

bodenbelages sichtbar wurde. Das Problem wurde schließlich gelöst, indem die alten Rohre stillgelegt oder entfernt wurden. Gleichzeitig verlegten die Monteure vom Heizkessel im Keller aus neue Stränge, an die sie alle drei Bäder anschlossen. Der Vorteil: „Nun sind alle Stränge auf dem neuesten Stand und man muss sich die nächsten 30 Jahre nicht mehr um sie kümmern. Modernisiert man lediglich die einzelnen Bäder ohne die restlichen Leitungen, hat man ein Flickwerk, mit dem man sich immer wieder befassen muss“, erklärt Ulrich Thißen. ■



wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.

Effizienzpotenziale in Altbauten Wandheizung und Innendämmung

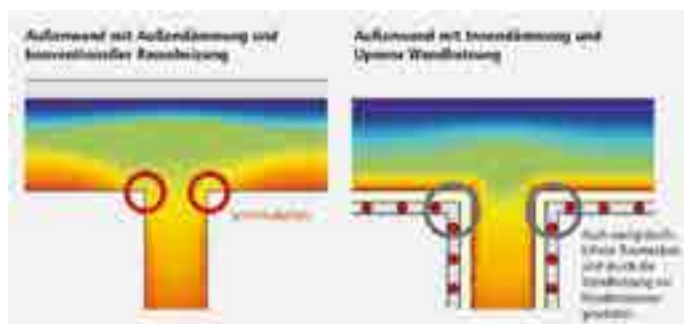
Die Systemkombination von Innendämmung und Flächenheizsystem bietet bei der Modernisierung, wenn die Fassade erhalten bleiben soll oder muss, viele Vorteile: Durch die Innendämmung erhöht sich die Temperatur auf der Wandoberfläche so weit, dass keine kritischen relativen Luftfeuchtigkeiten mehr auftreten. Auf diese Weise verhindert und behebt das Rotkalksystem von Knauf Schimmelpilz- und Feuchteschäden und steigert die Wohn- gesundheit. Die zusätzliche Renovis-Wandheizung von Uponor verstärkt diese Wirkung und schützt darüber hinaus wirksam vor einer Schimmel- pilzbildung an den geometrischen Wärmebrücken.

Die aufeinander abgestimmten Komponenten ermöglichen im Bedarfsfall auch eine raum- oder etappenweise Sanierung bei vergleichsweise kurzen Montagezeiten. Auch der nachträgliche Ausbau eines ungedämmten Spitzbodens zum Wohnbereich lässt sich so umsetzen. In allen Fällen bleiben die Wohnungen eines Mehrfamilienhauses während der Sanierungsar- beiten weiterhin bewohnbar.

Weitere Informationen:
www.uponor.de und www.knauf.de



Quelle: Uponor/Knauf



Quelle: Uponor/Knauf

Das Flächenheizsystem für Boden, Wand und Decke schützt vor Kondenswasser, indem es die Temperatur des Baukörpers erhöht

Armaturen Innovativer Bedienkomfort

Auf der Messe ISH in Frankfurt/Main wurde von Hansgrohe u. a. eine innovative und elegante Lösung zum Steuern mehrstrahliger Wohlfühl- duschen vorgestellt. Außerdem präsentiert der Hersteller ausdrucksstar- kes, konsequent geometrisches Design in Form einer neuen, besonders umfangreichen Armaturenlinie und ein neues Brausenprogramm. Mit einer neuen Spülenkombinationen zeigt die Marke Hansgrohe zudem Lösungen, die den Küchenalltag komfortabler und schöner machen.



Quelle: Hansgrohe

Weitere Informationen:
www.hansgrohe-group.com, www.axor-design.com und www.hansgrohe.de

„Design meets function“ Neue Produkte auf der Messe ISH



Quelle: Geberit

Mit der Duschfläche Setaplano komplet- tiert Geberit sein Portfolio an boden- ebenen Lösungen

Technische Innovation und Ästhetik gehören bei den Herstellern Geberit und Keramag zu den Gradmessern bei der Entwicklung neuer Produkte. Seit dem Zusammenschluss der beiden Marken wächst die Installationstechnik immer weiter mit dem Design zusammen. Vor- gestellt wurde eine Komplettbad-Serie mit Badmöbeln und Sanitär- keramiken sowie eine neue Duschfläche, die die Montagevorteile der Geberit-Vorwand-Systemtechnik auf den Boden überträgt. Darüber hin- aus zeigten die beiden Sanitärmarken auf der Messe auch neue Dusch- WCs und wartungsfreundliche berührungslose Armaturen. Ein hochschallgedämmtes Abwassersystem zum Stecken rundet das technische Angebot ab.

Weitere Informationen:
www.geberit.de und www.keramag.de

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co. KG



Ulrich Blome
Geschäftsführender
Gesellschafter
der Blome GmbH & Co. KG

Paderborner Familienunternehmer ist seit 20 Jahren in der Bad Wünnenberger Unternehmensgruppe Blome tätig

Der staatlich anerkannte Maschinenbautechniker und Betriebswirt Ulrich Blome feiert in diesem Jahr sein 20-jähriges Dienstjubiläum im Bad Wünnenberger Traditions- und Familienunternehmen Blome. Der Neffe des Firmengründers Josef Blome leitete das Privatkundengeschäft der Blome Badgalerie und ist kaufmännischer Geschäftsführer der Blome GmbH & Co. KG. Ulrich Blome war und ist an vielen Innovationen und richtungweisenden Entscheidungen beteiligt. Als Familienunternehmer der zweiten Generation hat er die Blome Unternehmensgruppe auf dem Wertefundament seiner

Familie weiterentwickelt und ihren Wert nachhaltig gesteigert. Der Zukunft können Partner der Wohnungswirtschaft und Mitarbeiter gleichermaßen gelassen und mit Freude entgegensehen, weil er - gemäß der Firmenphilosophie: freundlich, ehrlich, zuverlässig (F.E.Z.) - immer fair, zuvorkommend und als verlässlicher Partner handelt. Wir sind stolz und dankbar, unser Unternehmensmanagement in den richtigen Händen zu wissen, um uns den künftigen Herausforderungen unserer Branche und den Wünschen unserer Geschäftspartner in der Wohnungswirtschaft stellen zu können.

Quelle: WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH



Die WIS hat die Zuständigkeiten der Hausmeister und Mieterbetreuer neu verteilt

Servicequalität WIS optimiert Zuständigkeiten

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH arbeitet an einer weiteren Verbesserung der Servicequalität für die Mieter. „Um die Anliegen unserer Mieter schnell und kompetent bearbeiten zu können, sind wir stets bemüht, die Abläufe optimal zu gestalten“, sagte WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs.

Im Rahmen der permanenten Qualitätsanstrengungen – nicht zuletzt durch die Zertifizierung mit dem Gütesiegel Service Q Deutschland – haben die Verantwortlichen die Arbeitsvorgänge der Mitarbeiter optimiert. Dabei wurden die Zuständigkeiten der Hausmeister und Mieterbetreuer neu verteilt. So wird es in Zukunft einen zentralen Ansprechpartner für alle Seniorenwohnungen mit Service geben. Zwei weitere Ansprechpartner sind für alle Fragen rund ums Wohnen zuständig. „Sie nehmen die Anliegen der Mieter auf und leiten sie entsprechend weiter. Kleine Reparaturen im Heizungs- und Sanitärbereich, beispielsweise einen Lichtschalter oder Wasserhahn wechseln, können die Handwerker der WIS oder der BEKOTEC so schnell ausführen“, beschreibt Uwe Radnick, Leiter Hausmeister. Für größere Angelegenheiten würden entsprechende Fachfirmen beauftragt.

Auch für das Wohnumfeld und speziell für die Müllplätze wurde ein Zuständiger ernannt. Er soll für saubere Müllplätze sorgen und den Mietern helfen, Sparpotenziale durch richtige Altstofftrennung aufzudecken. „Er wird aber auch verstärkt Müllsündern auf die Schliche kommen“, sagte Gabriela Jurk, Leiterin Bewirtschaftung und Marketing bei der WIS.

Im September 2016 wurde die WIS mit der zweiten Stufe des Gütesiegels Service Q Deutschland ausgezeichnet. Um die Anerkennung zu erhalten, muss das Unternehmen seine Abläufe gegenüber Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern regelmäßig auf den Prüfstand stellen. Etwaige Missstände können dadurch schnell erkannt und anschließend beseitigt werden. Neben einem Wohnungsunternehmen aus Halle (Saale) ist die WIS der einzige Immobilienverwalter mit der Auszeichnung Service Q Stufe 2.

 Weitere Informationen:
www.wis-spreewald.de

vtw

Veränderung in der Verbandsspitze

Der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. hat bekanntgegeben, dass die bisherige Verbandsdirektorin

Constanze Victor ihre Position aus persönlichen Gründen Ende Mai 2017 abgibt. Ab Juni 2017 wird – vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliederversammlung – Reinhard Guhr, bisher Vorstand der Handwerksbau AG in Weimar, bis zu einer dauerhaften Neubesetzung übergangsweise die vakante Position besetzen und damit gemeinsam mit dem Prüfungsdirektor Jürgen Elfrich die Geschicke des Verbandes leiten. Der vtw dankte Constanze Victor für ihre außerordentlich engagierte Arbeit für den Verband und die hierbei erreichten Erfolge.



Quelle: vtw



Weitere Informationen:
www.vtw.de

„Great-Place-to-Work“-Wettbewerb GESOBAU erhält Auszeichnung

Die GESOBAU AG ist als Sieger aus dem diesjährigen Great-Place-to-Work Wettbewerb „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg“ in der Kategorie „Unternehmen über 250 Mitarbeitende“ hervorgegangen. Die Datenbasis war eine anonyme Befragung der Mitarbeiter sowie ein Kulturaudit auf Vorstands- und Personalleitungsebene. Bei einer Beteiligungsquote von 67% bestätigten die Mitarbeiter mehrheitlich, dass die Themen Gesundheitsförderung, besondere Sozialleistungen und Work-Life-Balance überzeugen. Die Mehrheit der Mitarbeiter ist der Ansicht, bei freundlicher Arbeitsatmosphäre im Unternehmen einen bedeutsamen Beitrag zu leisten.

Der Arbeitgeberwettbewerb „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg 2017“ fand in diesem Jahr zum fünften Mal statt. Bei der GESOBAU hatten bereits 2013 und 2015 über 80% der befragten Mitarbeiter bestätigt, dass sie ihre Beschäftigung als eine besondere Aufgabe sehen und ihren Arbeitgeber an gute Bekannte weiterempfehlen würden.



Quelle: greatplacetowork.deutschland

GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen und Personalleiter Thorsten Kube (2. bzw. 3. v. l.) bei der Preisvergabe



Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Aus- und Weiterbildung

Bachelor-Studiengang „Accounting, Finance & Taxation“ startet wieder

Am **1. Oktober 2017** startet erneut der duale Studiengang des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und seiner Regionalverbände in Zusammenarbeit mit der EBZ Business School in Bochum. In drei Jahren können die Studenten den Abschluss eines „Bachelor of Arts Business Administration“ mit Schwerpunkt „Accounting, Finance and Taxation“ und der Vertiefung Real Estate erreichen. Dieser Abschluss ermöglicht auch eine anschließende Weiterentwicklung zum MBA.

Die Prüfungsorganisationen des GdW und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen diesen Studiengang intensiv, indem die Studierenden neben dem Studium dort arbeiten und dafür eine monatliche finanzielle Unterstützung erhalten. Zusätzlich werden sogar die kompletten Studiengebühren vom „Arbeitgeber“ übernommen. Durch dieses Angebot erhält jeder Studierende bereits während des Studiums intensive Arbeitserfahrungen im Bereich der Rechnungslegung und Prüfung von Wohnungsunternehmen. Nach erfolgreichem Abschluss des Studiums ist es möglich, dass die Absolventen in den Prüfungsorga-

nisationen des GdW bzw. der verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften verbleiben und so weitere Berufserfahrung sammeln. Später steht ihnen eine Beschäftigung bei einem Prüfungsverband bzw. einer Wirtschaftsprüfungs- oder Steuerberatungsgesellschaft ebenso offen wie eine Tätigkeit in einem Unternehmen.

Freie Plätze gibt es in Berlin, Hamburg, Dresden, Düsseldorf, Stuttgart, München und Hannover. Bis zum **15. September 2017** können sich Interessierte unter bewerbung@gdw.de bewerben.



Weitere Informationen:
www.gdw-pruefungsverbaende.de und studium@ebz-bs.de

BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2017



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

präsentiert von:  **WL BANK**

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
veranstaltung@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Innovativer Mittelstand 2025 · 17. Mai 2017

- 12.00–13.00 Uhr** Registrierung, Mittagsimbiss und Networking
- 13.00 Uhr** **Eröffnung, Andreas Ibel**,
Präsident BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
- Grußwort, Brigitte Zypries, SPD**
Bundesministerin für Wirtschaft und Energie
- Innovativer Mittelstand 2025**
Christian Böllhoff, Prognos AG

Durch das Programm führt **Juliane Hielscher**, Journalistin

- 14.00–14.30 Uhr** **Kaffeepause und Networking**
- 14.30–17.30 Uhr** Fach- und Kurzvorträge, anschließend Networking
- Ab 18.30 Uhr** Wir feiern mit Musik, Tanz und kulinarischen Genüssen

Weitere Informationen: bfw-bund.de



IWO

Vorstand berufen



Quelle: IWO

Um den Klimaschutz und die Wohnverhältnisse in Osteuropa zu verbessern, müssen dort zunächst marktwirtschaftliche Strukturen etabliert werden. Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. (IWO) verfolgt dieses Ziel seit 15 Jahren. Die Mitglieder bringen ihre Erfahrungen bei der Transformation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft ein. Die

IWO berät die Politik ebenso wie Eigentümergemeinschaften und initiiert Modellprojekte zur energetischen Sanierung. Ein neu berufener Vorstand mit Akteuren aus der deutschen Wohnungswirtschaft und der Industrie will diese erfolgreiche Arbeit fortführen und noch stärker mit deutschen Unternehmen vernetzen. Die vier neuen Vorstandsmitglieder sind **Andreas Kuhlmann**, Vorsitzender Geschäftsführer der Deutschen Energieagentur (dena), **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., **Thomas Zinnöcker**, CEO von Ista, und **Dr. Hans-Jürgen Gaudig**, Geschäftsführer der Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH. „Wir freuen uns, dass wir so hochkarätige Vertreter der deutschen Immobilienwirtschaft mit ihrer Expertise für unsere Arbeit gewinnen konnten. Es ist die Ausgangslage für ein Maximum an Synergien, mit dem wir viel erreichen können“, so Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzender des EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Vorstandsvorsitzender des IWO e.V.

Weitere Informationen:
www.iwoev.org

Kleinreparaturmanagement

LEG und B&O gründen Joint Venture

Die Düsseldorfer LEG Immobilien AG und die B&O Service und Messtechnik AG haben gemeinsam die Firma TechnikServicePlus GmbH (TSP) gegründet. Sie übernimmt mit rund 300 Mitarbeitern das Kleinreparaturmanagement an Gebäuden der LEG-Immobilien-Gruppe. Die LEG hält 51% und B&O 49% der Anteile. Geschäftsführer der TSP sind Kathrin Höfeler vom Unternehmen B&O sowie Mathias Meyer seitens der LEG.

Die LEG verfolgt mithilfe der neuen Beteiligung ihre Mehrwertstrategie, mit qualifizierten Joint-Venture-Partnern wohnungsnaher Dienstleistungen für ihre Mieter zu entwickeln, konsequent weiter. Gleichzeitig sichert sich das Wohnungsunternehmen so langfristig Handwerkerkapazitäten in dem von Ressourcenknappheit gekennzeichneten Markt Nordrhein-Westfalens. „So schaffen wir ein zusätzliches Plus an Servicequalität für unsere Mieter, die darüber hinaus von einer 24-Stunden-Reparaturhotline sowie dem Know-how von erfahrenen und zuverlässigen Handwerkern profitieren“, so Holger Hentschel, COO der LEG Immobilien AG.

Weitere Informationen:
www.leg-wohnen.de

VNW

Geschäftsführer geehrt und verabschiedet

Roland Blank, Geschäftsführer des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern, wurde im Januar 2017 vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) mit der silbernen Ehrennadel des VNW ausgezeichnet und verabschiedet. Verbandsdirektor Andreas Breitner und Dieter Vetter, Vorsitzender des VNW Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern, lobten sein herausragendes Engagement. Roland Blank war vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Januar 2017 beim Verband tätig.

Am 1. Februar 2017 ist er in den Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG gewechselt. Eine Nachfolgeregelung stand zu Redaktionsschluss noch nicht fest. Liane Hercher hat die kommissarische Geschäftsführung des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern übernommen.



Weitere Informationen:
www.vnw.de



Quelle: VNW, Foto: Jann Wilken

LITERATURTIPP

Einblicke in die Welt der Genossenschaften



Quelle: Ellert & Richter Verlag

Die drei Fachjournalisten Bärbel Wegner, Anke Pieper und Holmer Stahncke erläutern in „Wohnen bei Genossenschaften - Basics - Geschichte - Projekte“ in leichtverständlicher Form, wie eine Wohnungsgenossenschaft funktioniert, was sie von anderen Unternehmen unterscheidet, welche Rechte und Pflichten die Mitglieder haben und wie Genossenschaften Nachbarschaften stärken. Das Handbuch würdigt die Geschichte der Genossenschaften und ihren Beitrag zur Stadtentwicklung.

Es erläutert auch, warum das Gründen von Wohnungsbaugenossenschaften gerade wieder in Mode kommt und wie es geht. „Dieses Buch über die Geschichte und Gegenwart der Wohnungsgenossenschaften gehört in die Hand eines jeden aktiv tätigen Genossenschaftlers. Die Vorstände sollten ihren Mitgliedern dieses Buch empfehlen“, urteilt Jens Heiser, langjähriger Vorstand der Hamburger Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG und ehemaliger Präsident der Sektion Wohnungsgenossenschaften beim Internationalen Genossenschaftsverband (ICA).

„Wohnen bei Genossenschaften - Basics - Geschichte - Projekte“, Bärbel Wegner, Anke Pieper, Holmer Stahncke, Ellert & Richter Verlag, 208 Seiten mit 154 Abbildungen, € 19,95, ISBN: 978-3-8319-0456-3

Kongress

Deutscher Immobilienkongress



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Unter dem Motto „Innovativer Mittelstand 2025“ lädt der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen am **17. Mai 2017** zum diesjährigen Deutschen Immobilienkongress ins Axica in Berlin.

Das Motto des Kongresses soll auf die Rolle des Mittelstandes als wirtschaftlichen Motor und Innovationstreiber in Deutschland hinweisen. Der BFW präsentiert die Ergebnisse einer neuen Prognos-Studie, die sich mit Trends, Entwicklungen und Handlungsempfehlungen zu verschiedenen Schwerpunktthemen befasst. Diese werden in weiteren Vorträgen und Diskussionen von hochrangigen Gästen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik - u. a. Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries - vertieft.

In einer Leistungsschau zeigen die BFW-Mitgliedsunternehmen regionale Best-Practice-Beispiele und laden zu Diskussionen über aktuelle Themen ein. Eine feierliche Abendveranstaltung bildet den Rahmen für Netzwerkpfege und Erfahrungsaustausch.



Quelle: Axica/Nicole Fortin



Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de



**JETZT
KOSTENLOSEN
MONAT
SICHERN***

WIR SIND SO FREI – SIE AUCH: IMMOBILIENWERBUNG OHNE VERTRAGSBINDUNG

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

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



Auszeichnung

Azubi-Kampagne gewinnt Immobilienmanager Award 2017

Unter dem Motto „Wert(e)voller als du denkst“ ist die Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft seit 2009 bundesweit auf großen Karrieremesen sowie mit einem Ausbildungsportal im Internet vertreten (siehe DW 6/2015, S. 70). Die Kampagne wurde vom GdW und seinen Mitgliedsverbänden beauftragt. Die Entwicklung und Umsetzung liegt in den Händen der Agentur Bachler.Neue Werbung. Wie gut die Kampagne den Nerv trifft, belegt ihr Erfolg: Online zählt sie mittlerweile 1,4 Mio. Besucher. Die Bekanntheit des Ausbildungsberufs Immobilienkaufmann/-frau wurde mit der Kampagne um 200% gesteigert.

Nun wurde die Kampagne mit dem Immobilienmanager Award in der Kategorie Kommunikation ausgezeichnet. Die Jury des Immobilienmanager Awards begründete die Entscheidung: „Die Kampagne holt die jungen Menschen, vor allem Schulabgänger, die eine direkte Berufsausbildung suchen, dort ab, wo sie sind: Online, in den sozialen Medien oder dort, wo sie sich sonst häufig aufhalten. Sie bietet Antworten auf das, was junge Menschen suchen: eine mit Sinn erfüllte Berufs- und Lebensgestaltung.“



Weitere Informationen:
www.immokaufleute.de

BBSR-STUDIE

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen

Im Jahr 2014 hat Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen. Ziel war es, Maßnahmenvorschläge zu entwickeln, um den wachsenden Wohnungsbedarf zu decken und die sozialen, demografischen und energetischen Herausforderungen zu bewältigen. Im Rahmen von Arbeitsgruppen wurden Empfehlungen zur Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbestand, zur Senkung der Baukosten, zum altersgerechten Umbau im Quartier und zum sozialen und klimafreundlichen Wohnen und Bauen entwickelt. Darüber hinaus ging es auch um die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens. Die Bundesregierung sieht die Wohnungsgenossenschaften als starke Partner der Kommunen, die besonders in angespannten Wohnungsmärkten einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen – auch im Neubau – leisten können. Dies kann z. B. im Rahmen von Kooperationsverträgen, kommunalen Bündnissen oder durch Konzeptvergaben erfolgen.

Solche Instrumente hat InWIS Forschung & Beratung GmbH im Rahmen des vom BMUB sowie dem BBSR angestoßenen Forschungsvorhabens „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen“ untersucht (siehe hierzu auch DW 8/2014, S. 60).



Weitere Informationen:
www.bbr.bund.de

Save the date

Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2018

Vom **13. bis zum 15. Juni 2018** findet der Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2018 in Dresden statt. Im zentral gelegenen The Westin Bellevue erwarten Sie ein spannendes Programm aus Vorträgen, Praxisforen und Workshops. Ein geselliges Abend- und Rahmenprogramm vor und in der Kulisse der Dresdner Altstadt wird für den entspannenden Ausgleich sorgen.

Kundenorientierung

Zwischenbilanz für „Wohnen Plus“

2012 hatte die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) auf den Wunsch vieler älterer Mieter reagiert, möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben zu können, und das Programm „Wohnen Plus“ aufgelegt. Im Zuge dieses Angebots zeigen VWI-Kundenberater z. B. Möglichkeiten zum Umbau des Badezimmers auf und unterstützen auch beim Thema Finanzierung.

Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnraumanpassungen ist seit dieser Zeit kontinuierlich gestiegen, wie eine Zwischenbilanz zeigt: In den vergangenen fünf Jahren wurden z. B. im eigenen Bestand mehr als 200 Badezimmer barrierearm umgebaut – allein in 2016 waren es 58.

„Bei einer durchschnittlichen Mietdauer von weniger als zehn Jahren in einer Wohnung freuen wir uns, dass wir immer noch viele Kunden bei uns haben, die 40, 50 oder sogar mehr als 60 Jahre bei uns wohnen. Treue Mieter sind das eine, aber als Vermieter müssen wir auch dafür sorgen, neben einem erstklassigen Kundenservice auch entsprechende Angebote für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter anzubieten“, sagte Bernd Lickfett, Leiter des VWI-Kundenservice.



Die 91-jährige VWI-Mieterin Ida Janzen in ihrem umgebauten Badezimmer

Quelle: VWI



Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de/wohnenplus

Deutsche Wohnen AG

Ernennung zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG hat **Lars Wittan** im März 2017 mit sofortiger Wirkung zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Der Aufsichtsrat würdigt mit dieser Ernennung die Verdienste des Chief Investment Officers (CIO) und langjährigen Vorstandsmitglieds Wittan. Der Betriebswirt und ausgebildete Wirtschaftsprüfer ist seit 2007 in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. Ab 2009 war er Mitglied im Executive Committee, der erweiterten Geschäftsführung um den Vorstand, mit Wirkung zum 1. Oktober 2011 wurde er zum Vorstand der Deutsche Wohnen bestellt.



Quelle: Deutsche Wohnen

 Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Bauverein Breisgau eG

Vorstandsteam komplettiert



Quelle: Bauverein Breisgau

Der Aufsichtsrat der Bauverein Breisgau eG hat **Jörg Straub**, bisher Vorstand der Volksbank Staufen, ins Vorstandsgremium der Wohnungsgenossenschaft berufen. Mit der Berufung Jörg Straubs zum hauptamtlichen Vorstand ist die zukünftige Vorstandsriege komplett. Wie sein zukünftiger Kollege Marc Ullrich (siehe DW 3/2017, S. 51) wird Jörg Straub seine Tätigkeit als geschäftsführendes Vorstandsmitglied am 1. Juli 2017 antreten.

Jörg Straub absolvierte seine Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Sparkasse Freiburg, wechselte 2003 zur Volksbank Staufen und rückte dort 2013 in die Vorstandsebene auf. Im selben Jahr schloss er sein betriebswirtschaftliches Studium als Diplom-Bankbetriebswirt mit Geschäftsleiterqualifikation erfolgreich ab. Straubs künftiger Verantwortungsbereich wird u. a. die Spareinrichtung der Genossenschaft umfassen.

Ende 2016 hatte der Aufsichtsrat der Bauverein Breisgau eG entschieden, den Vorstandsvorsitzenden Markus Schwamm seines Amtes zu entheben und mit ihm über die Auflösung des Vertragsverhältnisses zu verhandeln (siehe DW 12/2016, S. 44). Grund für die Trennung waren nach Angaben des Bauvereins unterschiedliche Auffassungen über die strategische Ausrichtung der Wohnungsgenossenschaft. Reinhard Disch, der in diesem Jahr in den Ruhestand gehen wird, übernahm übergangsweise alleine die Leitung der Genossenschaft.

 Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de



Warum ich das mach?

WEIL ICH ES KANN.

mit CalCon
KÖNNEN SIE AUCH.

**WIR MACHEN AUS DUMMEN
DATEN ECHTE INFORMATIONEN.**



Sie erreichen einfach
viel schneller viel mehr.

-  OBJEKTBEWERTUNG
-  BESTANDSMANAGEMENT
-  POTENTIALANALYSE
-  ENERGIE-SCORING
-  ZUKUNFTSPROGNOSE

www.calcon.de



 **Fraunhofer**
eine Ausgründung des **IBP**

Zur Genossenschaftsnovelle 2017

Genossenschaftsnovelle – wohin und wozu?

Die Genossenschaftsnovelle vom 19. Mai 2006, welche durch die gebotenen Satzungsänderungen die Organe der Wohnungsgenossenschaften über lange Zeit beschäftigt hat, liegt kaum mehr als zehn Jahre zurück. Nichtsdestotrotz zeichnet sich seit einiger Zeit eine erneute Gesetzesänderung ab und alles deutet darauf hin, als würde diese noch in den wenigen verbleibenden Monaten der Legislaturperiode ins Werk gesetzt. Eine Einordnung.



Prof. Dr. Jürgen Keßler
Stiftungsprofessur Wohnungs-
genossenschaften und genossen-
schaftliches Prüfungswesen
EBZ Business School
Bochum

Vor der Reform, so scheint es, ist nach der Reform. Dabei gründet der Anlass des bereits in der Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien angekündigten Reformvorhabens keineswegs in strukturellen Defiziten der genossenschaftlichen Unternehmensform und ihrer Leitungsverfassung. Auslöser des jetzt vorliegenden (Referenten-) Entwurfs eines Gesetzes „Zur Erleichterung unternehmerischer Initiativen aus bürgerschaftlichem Engagement und zum Bürokratieabbau bei Genossenschaften“ war vielmehr die zunehmende Zurückhaltung der Behörden, Dorfläden, Kitas und ähnlichen Selbsthilfeeinrichtungen den Zugang zur Rechtsform des wirtschaftlichen Vereins gem. § 22 BGB zu ermöglichen.

Hier drohten durch den bereits am Ende der letzten Legislaturperiode vorgelegten Entwurf „zur Einführung einer Kooperationsgesellschaft“ tiefgehende und wenig funktionale Eingriffe in den Bestand des Genossenschaftsrechts (GenG), die dem hohen Ansehen der Rechtsform kaum zuträglich gewesen wären. Der nun gefundene Lösungsweg, durch eine Änderung des BGB sowohl den Belangen der Bürgerinitiativen als auch denen ihrer Gläubiger Rechnung zu tragen, erweist sich nicht nur aus Sicht der Betroffenen, sondern auch aus der Perspektive der Genossenschaften als durchweg angemessen. Der Fokus der nachfolgenden – notwendig unvollständigen – Betrachtungen richtet sich folglich auf die zu erwartenden Auswirkungen der Novelle auf Wohnungsgenossenschaften.

Die Leitungsverfassung der Genossenschaft

Ein erster, bereits am 31. August 2016 vorgelegter, Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) sah zunächst einen weitreichenden Eingriff in die Leitungsverfassung der Genossenschaft vor. Gem. § 27 Abs. 1 Satz 3 GenG konnte die Satzung vorgesehen, „dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist“. Dies bedeutete im Ergebnis einen Rückfall in den Rechtszustand vor der Genossenschaftsnovelle 1973. Lag es doch in der Intention des damaligen Gesetzgebers, den Vorstand zu stärken, „um die Genossenschaft im modernen Wirtschaftsleben wettbewerbsfähig zu machen“ und die „anfallenden Entscheidungen schneller und unkomplizierter zu treffen“. Zwar setzt die durchgängige Förderorientierung der Genossenschaft notwendig eine hinreichende Teilhabe der Mitglieder an der genossenschaftlichen Willensbildung voraus, doch darf dies nicht zu Lasten ihrer Wettbewerbsfähigkeit gehen. Dem

trägt die nunmehr geänderte Fassung von § 27 Abs. 1 GenG Rechnung. Danach kann bei Genossenschaften mit nicht mehr als 20 Mitgliedern die Satzung vorsehen, dass der Vorstand an Weisungen der Generalversammlung gebunden ist.

Die Organhaftung

Die Novelle überträgt zugleich die bereits seit 2005 im deutschen Aktiengesetz (AktG) verordnete Business Judgement Rule (§ 93 Abs. 1 Satz 2 AktG) auf die Genossenschaft. Danach liegt eine haftungsbegründende Pflichtverletzung „nicht vor, wenn das Vorstandsmitglied bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf Grundlage angemessener Information zum Wohle der Genossenschaft zu handeln“ (§ 34 Abs. 1 Satz 2 GenG). Die Regelung ist eher klarstellender Natur, da die Rechtsprechung auch bereits bisher die aktienrechtliche Regelung auf die Genossenschaft angewandt hat (BerlKomm/Keßler § 34 Rn. 20). Durch die Verweisung des § 41 GenG erstreckt sich die Vorschrift zudem auf die Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit diese, wie bei der Bestellung und Anstellung von Vorstandsmitgliedern oder bei satzungsrechtlichen Zustimmungsvorbehalten (§ 28 MusterS), an unternehmerischen Entscheidungen mitwirken. Sowohl nach dem Wortlaut als auch nach Sinn und Zweck erfasst die Vorschrift nur „unternehmerische Entscheidungen“, bei denen den Organmitgliedern ein Einschätzungsspielraum zugutekommt. Soweit es die Bindung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder an Gesetz und Satzung betrifft, findet die Vorschrift folglich keine Anwendung. Ein erweitertes Haftungsprivileg findet sich zudem in § 34 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs: „Wenn ein Vorstandsmitglied im Wesentlichen unentgeltlich tätig ist, muss dies bei der Beurteilung seiner Sorgfalt zu seinen Gunsten berücksichtigt werden.“ Damit wendet sich der Gesetzgeber ausdrücklich



Quelle: Glide heimbau



Quelle: GdW

Gemeinsam stark: Genossenschaften eint ihr Prinzip der Gemeinschaftlichkeit, sie unterstützen sich gegenseitig – z. B. mit einer gemeinsamen Imagekampagne oder einer Marketinginitiative (siehe Logo I.)

gegen die bisher abweichende Rechtsprechung des BGH (BGH ZIP 2004, 407, 409; BerlKomm/Keßler § 34 Rn. 3). Die Regelung lehnt sich unmittelbar an die bürgerlich-rechtliche Haftungsbegünstigung zugunsten von Vereinsvorständen an (§ 31a BGB), soweit diese unentgeltlich tätig sind oder ihre Vergütung 720 € jährlich nicht übersteigt. Nach der Begründung des Entwurfs sollen diese strengen Vorgaben für die Genossenschaft nicht unmittelbar gelten. Es ist somit Aufgabe der Rechtsprechung, im konkreten Einzelfall im Blick auf nebenamtliche Vorstandsmitglieder die „Wesentlichkeitsgrenze“ hinsichtlich einer noch „unentgeltlichen“ Tätigkeit abzustimmen. Eine größere praktische Bedeutung dürfte die Regelung gem. § 41 GenG vor allem im Blick auf die – deutlich geringere – Aufwandsentschädigung für Aufsichtsratsmitglieder entfalten.

Die General- oder Vertreterversammlung

§ 8 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs stellt klar, dass die Satzung das Stimmrecht investierender Mitglieder auch ganz ausschließen kann, um zu verhindern, dass diese die nutzenden Mitglieder in der Generalversammlung überstimmen. Hier ergaben sich in der Praxis nicht selten Probleme bei geringer Teilnahme in der Versammlung. Zugleich korrigiert der Entwurf einen Systemfehler der Novelle 2006, wonach in den Fällen, in denen das Mitglied der Genossenschaft eine juristische Person oder eine Personengesellschaft ist, eine natürliche Per-

son, die zu deren Vertretung befugt ist, zwar in den Vorstand oder Aufsichtsrat bestellt werden kann, jedoch als Vertreter nicht in Betracht kommt (vgl. § 43a Abs. 2 Satz 2 GenG). Nunmehr können vertretungsberechtigte natürliche Personen des Mitglieds auch zu Vertretern gewählt werden (§ 43a Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs).

Die Pflichtprüfung

Mit der Novelle werden die gem. § 53 Abs. 2 GenG geltenden Größenkriterien für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts moderat angehoben (Bilanzsumme 1,5 Mio. €, Umsatzerlöse 3 Mio. €). Damit trägt der Entwurf dem Umstand Rechnung, dass die im Interesse der Mitglieder und Gläubiger vorgesehene Pflichtprüfung durch die Prüfungsverbände als „Betreuungsprüfung“ in entscheidendem Umfang dazu beigetragen hat, die Genossenschaft zur insolvenz sichersten Rechtsform deutscher Provenienz zu machen. Zugleich wird gem. § 53a des Entwurfs für Kleinstgenossenschaften im Sinne von § 336 Abs. 2 Satz 3 HGB die Möglichkeit eröffnet, jede zweite (Geschäftsführungs-) Prüfung nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GenG als vereinfachte Prüfung durchzuführen, die sich als „In-House-Prüfung“ im Verband auf die Durchsicht bestimmter einzureichender Unterlagen erstreckt und somit kostengünstiger durchgeführt werden kann.

Eine nicht zu vernachlässigende Neuerung von noch kaum absehbaren praktischen Auswirkungen

bringt zudem § 58 Abs. 1 Satz 3 des Entwurfs. Danach hat der Prüfungsverband „im Prüfungsbericht dazu Stellung zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt“. Dies erstreckt sich nolens volens auch auf „Beteiligungen an Gesellschaften und Personenvereinigungen einschließlich der Körperschaften des öffentlichen Rechts“, da für diese gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 GenG der Fördergrundsatz gleichfalls uneingeschränkte Geltung beansprucht, wobei die Erwirtschaftung eines ausschüttungsfähigen Gewinns zugunsten der „Muttergenossenschaft“ als „Förderbeitrag“ den Anforderungen des Gesetzes kaum genügen dürfte.

Fazit

Insgesamt können die deutschen Wohnungsgenossenschaften und ihre Verbände mit dem vorliegenden Gesetzentwurf leben. Die nunmehr vorliegende novellierte Fassung hat den ursprünglichen Befürchtungen hinsichtlich der weitergehenden Freistellung der Genossenschaften von der Pflichtprüfung und einer dysfunktionalen Ausgestaltung der genossenschaftlichen Leitungsstrukturen hinreichend Rechnung getragen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind durchweg geeignet, die genossenschaftliche Unternehmensform im Wettbewerb mit anderen Akteuren zu stärken und dem Fördergrundsatz als tragendem Element genossenschaftlichen Wirtschaftens die erforderliche Geltung zu verschaffen. ■

Interview mit Prof. Dr. Theresia Theurl

„Genossenschaften wirken sympathisch und besonders, da sie Herausforderungen selbst in die Hand nehmen“



Quelle: privat

800 Mio. Genossenschaftsmitglieder gibt es weltweit in über 100 Ländern; mehr als 20 Mio. Mitglieder leben in Deutschland. Rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften gibt es hier. Die Professorin für Volkswirtschaftslehre und geschäftsführende Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Prof. Dr. Theresia Theurl, erklärt, warum es so bedeutsam ist, dass die Genossenschaftsidee in die repräsentative Liste der UNESCO zum immateriellen Weltkulturerbe aufgenommen wurde.

Frau Prof. Dr. Theurl, „Wir sind Weltkulturerbe“ lautet ein fröhlicher Slogan der Wohnungsgenossenschaften. Wer ist „wir“ und was hat das einzelne Mitglied mit der Aufnahme ins immaterielle Weltkulturerbe zu tun?

Das einzelne Mitglied ist die Grundlage für diese Auszeichnung des Genossenschaftsgedankens als immaterielles Kulturerbe, denn die Mitglieder bilden das Fundament jeder Genossenschaft. Durch ihre Entscheidung, eine Genossenschaft zu gründen oder ihr beizutreten, übernehmen sie auf besondere Weise Verantwortung für ihr eigenes Wohlergehen. Sie delegieren es nicht auf andere. Durch die Auszeichnung wird anerkannt, dass die gemeinsame Übernahme von Verantwortung ein wesentlicher Aspekt der Menschheitskultur ist.

Menschheit, das ist eine sehr abstrakte Größe. Gibt es überhaupt ein umfassendes Wir-Gefühl bei den Genossenschaftsmitgliedern? Sind Wohnungsgenossenschaften im Vorteil, weil Wohnen so ein konkretes Gut ist?

Das Wir-Gefühl der Mitglieder in den einzelnen Genossenschaften ist sicherlich unterschiedlich ausgeprägt. Es hängt davon ab, welche Mitgliederstrategie die einzelne Genossenschaft verfolgt und wie sie versucht, einen „Member Value“ für die Mitglieder zu erzeugen. Die Wohnungsgenossenschaften scheinen mir hier tatsächlich eine be-

sondere Rolle zu übernehmen. Begünstigt durch die räumliche Nähe der Mitglieder im Quartier, die physisch greifbaren und sichtbaren Gebäude und die Langfristigkeit der Wohnbeziehung kann sich hier leichter und stärker ein Gemeinschaftsgefühl herausbilden. Wenn die Bereitschaft dazu besteht.

Aufgenommen wurde die Genossenschaftsidee u. a. deshalb, weil sie eine über 150 Jahre alte Tradition darstellt. Halten Sie die Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverantwortung, um nur zwei zu nennen, noch für zeitgemäß, um aktuellen Herausforderungen zu begegnen? Wie haben sich die Prinzipien bei den Wohnungsgenossenschaften weiterentwickelt?

Die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbstverantwortung und der Zusammenarbeit sind heute aktueller denn je, denn die Übernahme von Verantwortung ist die Grundlage der sozialen Marktwirtschaft. Es macht die Genossenschaften ja gerade deshalb so sympathisch und besonders, dass sie Herausforderungen nicht an den Staat abzuwälzen versuchen. Sie nehmen diese selbst in die Hand und lösen sie.

Auch das Prinzip der Zusammenarbeit gewinnt in einer immer stärker arbeitsteiligen Welt an Bedeutung – nicht nur in Genossenschaften. Umso wichtiger ist es auch, die – in Genossenschaften

seit langem gelebten – Prinzipien des Zusammenwirkens zu verstehen. Zusammenarbeit lebt von Verantwortungsübernahme, aber auch von der Akzeptanz des anderen. Und der ist eben nicht so wie man selbst. Es geht darum, Kompromissfähigkeit zu zeigen und um die Bereitschaft, Entscheidungen gemeinsam zu tragen. Auch wenn sie nicht immer 100%ig der eigenen Meinung entsprechen.

Welches der Prinzipien halten Sie für besonders wesentlich? Welches bringt dem einzelnen Mitglied den größten Mehrwert?

Die genossenschaftlichen Prinzipien können nur gemeinsam wirken. Eines davon herauszugreifen, wäre verfehlt und würde die Idee der Genossenschaft verkennen. Die Selbstverantwortung der Menschen ist ein wesentlicher Antreiber für Genossenschaften, aber gleichzeitig kann diese Selbstverantwortung nur gemeinsam mit anderen verwirklicht werden, da nur so die Größenvorteile realisiert werden können, oder wie es Friedrich Wilhelm Raiffeisen sagte: „Was einer nicht vermag, das vermögen viele.“ Daraus folgt jedoch sofort, dass eine Zusammenarbeit notwendig ist und die Bedingungen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zu erfüllen sind. Dazu gehört auch, anzuerkennen, dass der eigenen Verantwortung und Verwirklichung die Grenzen der Gemeinschaft ge-

setzt sind. Also bedingt die Selbstverantwortung die Zusammenarbeit, wie auch die Zusammenarbeit die Selbstverantwortung bedingt.

Was können Wohnungsgenossenschaften als Unternehmen mit dieser Auszeichnung anfangen? Sehen Sie Möglichkeiten, diese immaterielle Auszeichnung im Alltag zu nutzen?

Eine Anerkennung von außen durch eine so hochreputierliche Organisation wie die UNESCO erhöht natürlich auch die Reputation einer jeden Wohnungsgenossenschaft. Dies kann beim Auftritt im Markt genutzt werden. Andererseits sind die meisten Wohnungsgenossenschaften bereits sehr erfolgreich unterwegs, so dass es eine willkommene und wertvolle Bestätigung für das eigene Handeln ist.

Für viele Mitglieder wird diese Auszeichnung eine Bestätigung sein, sich richtig entschieden zu haben und Teil der Wohnungsgenossenschaft geworden zu sein. Vielleicht regt es einige auch an, sich für ehrenamtliche Funktionen in der Genossenschaft zur Verfügung zu stellen, was eine sehr erfreuliche Konsequenz wäre.

Sehen Sie Möglichkeiten, wie Mitglieder diese Auszeichnung nutzen und sich damit in ihre Genossenschaft einbringen können?

Manchmal stehen Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihres grundsoliden und langfristig ausgerichteten Handelns ja im Ruf, etwas spröde und altbacken zu sein und nicht so funkelnd wie Unternehmen anderer Rechtsformen. Die Auszeichnung kann jedes Mitglied daran erinnern, dass das Funkeln der anderen Unternehmen häufig sehr schnell wieder erlischt. Während es die Genossenschaften dann immer noch gibt. Es kann die Mitglieder daran bestärken, ihrer Wohnungsgenossenschaft die Treue zu halten und sie zu unterstützen, gerade weil sie diese Prinzipien verfolgt und „nur“ grundsoliden und für die Mitglieder verlässlich ist.

Auf die UNESCO-Liste gelangt ja Schützenswertes, etwas, das erhalten werden sollte.

Was könnte die Idee und/oder die Genossenschaften gefährden?

Unternehmen und auch andere Organisationen schützen sich am besten selbst, indem sie etwas anzubieten haben, das sie von anderen Organisationen unterscheidet. Etwas, das von Menschen

gewünscht und gewollt und als überlegen eingeschätzt wird. Diese Anforderung bringt es mit sich, dass man in der Lage sein muss, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln, dabei aber seine Identität nicht zu verlieren. Es muss nach innen und nach außen klar erkennbar bleiben, wofür das Unternehmen steht und wofür nicht. Dies wird nur dann gelingen, wenn strategisch die richtigen Weichenstellungen getroffen werden, wenn sich immer wieder der wirtschaftliche Erfolg einstellt und wenn die Akzeptanz durch die Betroffenen nachhaltig gewonnen werden kann.

Damit ist auch die Frage beantwortet, was Genossenschaften gefährden könnte. Solange sie wirtschaftlichen Erfolg als Fundament haben und ihre Mitglieder mit ihren Leistungen zufrieden stellen, schützen sie sich selbst. Ihre Positionierung auf der UNESCO-Liste sollte eben als Auszeichnung dafür verstanden werden, dass ihnen dies über einen sehr langen Zeitraum gelungen ist, und nicht als Platz im Museum betrachtet werden.

Herzlichen Dank!

Das Interview führte Bärbel Wegner.

Mehr Informationen und Anmeldung unter:
www.kooperative-stadtentwicklung.de
Telefon 0521 / 516099
kongressbuero@bielefeld-marketing.de

Kongress
**Kooperative
Stadtentwicklung**

STADT 4.0
SMARTE STÄDTE DURCH DIGITALISIERUNG?

12. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE
17. MAI 2017 | STADTHALLE BIELEFELD



Es referieren unter anderem:



Prof. Martin zur Nedden
Wissenschaftlicher Direktor und Geschäftsführer
des Deutschen Instituts für Urbanistik
**Digitalisierung als Element der
integrierten Stadtentwicklung**



Dr. Antje Flade
Diplom-Psychologin für angewandte
Wohn- und Mobilitätsforschung
**Der Mensch in der Smart City –
die Individualebene im Blickfeld**



Rena Tangens
Gründungsvorsitzende Digitalcourage e. V.
Smart Citizens und die Rattenfänger



Michael Lobeck
Moderator und Berater in der Stadtentwicklung –
promediare.de
**Zwischen Big Money und Open Government –
Was können Kommunen konkret tun?**



Prof. Dr.-Ing. Prof. e. h. Wilhelm Bauer
Leiter des Fraunhofer-Instituts für Arbeits-
wirtschaft und Organisation IAO
**Stadt 4.0: Leben und Arbeiten in der Stadt –
eine neue Symbiose?**

Schülergenossenschaften und die Wohnungswirtschaft

Genossenschaft macht Schule

Jungen Menschen wirtschaftliche Kompetenzen, aber auch Teamwork und die Lust an der Verantwortung nahe bringen. Das ist das Ziel von Schülerfirmen. Mittlerweile gibt es bundesweit mehr als 1.100 davon. Die genossenschaftliche Unternehmensform spielt dabei meistens noch eine Nebenrolle – dabei liegen ihre Vorteile auf der Hand: In Schülergenossenschaften können die Jugendlichen neben unternehmerischen Fertigkeiten auch Solidarität und das Verhalten in demokratischen Gruppen erproben.



Barbara von Neumann-Cosel
Geschäftsbesorgerin
Genossenschaftsforum e. V.
Berlin

Das Internationale Jahr der Genossenschaften gab 2012 den Anlass, das Modell der Schülergenossenschaften zu fördern und damit das Konzept des solidarischen Wirtschaftens auch im Bildungsbereich zu verankern. Das wissenschaftlich ausgerichtete Genossenschaftsforum e. V. sowie der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. setzen auf die Zukunftsfähigkeit der genossenschaftlichen Werte, die den Menschen und das solidarische Wirtschaften in den Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns stellen. Für sie ist Schule der richtige Ort, alternative Formen des Wirtschaftens einzuüben. „Mich hat die Idee der Schülergenossenschaften von Anfang an begeistert. Deshalb finde ich es auch sehr wichtig, dass sich möglichst viele BBU-Mitgliedsgenossenschaften engagieren“, erklärt BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern.

An der Fachhochschule in Frankfurt am Main (heute: Frankfurt University of Applied Sciences) wurde dazu ein lizenziertes Konzept namens „nachhaltige Schülergenossenschaft“ entwickelt, das seit Jahren erfolgreich in einigen westdeutschen Bundesländern umgesetzt wird. Das Modell: Jeder Schülergenossenschaft steht eine reale Partnergenossenschaft zur Seite, wird vom Genossenschaftsverband betreut und jährlich geprüft. Dies auf die Immobilienwirtschaft zu übertragen lag nahe, da Wohnungsgenossenschaften einen traditionellen Quartiersbezug haben und die Prinzipien der Selbsthilfeeinheiten bei ihnen besonders deutlich zu erfahren sind.



Dirk Lausch
Öffentlichkeitsarbeit
„Märkische Scholle“ Wohnungs-
unternehmen eG
Berlin

Kreativ und lecker:

Schülergenossenschaften können was

Im regelmäßigen Austausch mit Schulen, Pädagogen und Wohnungsgenossenschaften sind in den letzten Jahren die ersten Schülergenossenschaften in der Region Berlin-Brandenburg entstanden. Seit Februar 2014 ist die Schülergenossenschaft „Nanofokus“ des berufsbildenden Lette-Vereins Berlin in das „Quasiregister“ des Verbands BBU eingetragen, betreut wird sie von der Wohnungsbaugenossenschaft DPf eG. Die Kreativ-Genos-

senschaft stellt selbstgestaltete Tücher, Stoffe und Papierdrucke her, wichtiges Tätigkeitsfeld der jungen Genossenschaftler liegt zudem in der Organisation der aufwändigen schulischen Modenschauen und Ausstellungen.

Das an der Integrierten Sekundarschule Wilmersdorf beheimatete „BoZz-Catering“ kümmert sich um die kulinarische Versorgung von Mitschülern sowie externen Auftraggebern und hat schon etliche Veranstaltungen der Partnergenossenschaft „Märkische Scholle“ eG mit Fingerfood ausgestattet. Ebenso wie das Team von „PraLenné“ der namensgebenden Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné aus Potsdam, das die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG mit selbstgefertigten Pralinen versorgt. Leckere Backspezialitäten produziert die jüngste Genossenschaftsinitiative, „Theos Backstube“ der



Die Kreativen der Schülergenossenschaft Nanofokus

Quelle: Märkische Scholle, Foto: Dirk Lausch

Theodor-Heuss-Gesamtschule in Berlin-Moabit, die mit dem EVM Berlin eG kooperiert.

Professionelle Begleitung

Damit das Organisatorische, das mit dem Thema Genossenschaft in der Praxis verbunden ist, leichter von der Hand geht, stehen den jungen Leuten und ihren Betreuern mit den Wohnungsgenossenschaften erfahrene Partner zur Seite. Ob es die Beratung in Satzungsfragen ist, die Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit oder Einblicke in die Buchhaltung - Schüler und Partner haben sich in Kooperationsvereinbarungen zur Zusammenarbeit verpflichtet und tauschen sich regelmäßig aus. Und wenn's mal brennt, sind die Profis natürlich zur Stelle, um den Junggenossen unter die Arme zu greifen. Oftmals ist es ein Mitarbeiter aus dem Sozial- oder Kommunikationsbereich, der als fester Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Die Motivationen der Wohnungsgenossenschaften, mit den Schülern zu kooperieren, sind vielfältig: Sie reichen vom sozialen Engagement für

die Schule im Siedlungsquartier über Werbung für Nachwuchskräfte bis zur allgemeinen Imagepflege und Aufklärung über genossenschaftliche Aktivitäten. Margit Piatyzek-Lössl, Vorstand der „Märkischen Scholle“ eG, erklärt: „Wir finden es wichtig, junge Menschen schon frühzeitig und aktiv mit dem Thema Genossenschaft und den Grundsätzen des sozialen Miteinanders in der Gemeinschaft vertraut zu machen. Unsere Unterstützung dabei: Einblick in die Funktionsweise der Organe einer Genossenschaft, Hilfe bei der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit und der Erstellung des Geschäftsberichts. Dabei stoßen wir auf ein hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein der Schüler.“

Die professionelle Begleitung geht jedoch noch weiter. Sabine Degen, Justitiarin des Verbands BBU: „Unser Ziel ist es, den Schülergenossenschaften eine solide organisatorische Basis zu geben. Hierzu gehört eine Mustersatzung, die wir zur Verfügung stellen, unsere Unterstützung beim Jahresabschluss sowie die Eintragung ins Quasiregister des BBU zu ermöglichen.“

Gemeinschaft wird großgeschrieben

Gerade Schüler schätzen demokratische Strukturen, soziale Verbindlichkeit und solidarisches Handeln besonders hoch ein. „Uns als Schülern war es wichtig, dass jeder gleichberechtigt sein soll unabhängig von finanziellen Mitteln bzw. Anteilen an der Firma. Hier sind wir alle der Boss. Die Genossenschaft vermittelt Gemeinschaft und Fürsorge für die Firma und ihre Mitglieder“, erläutert Jan Blanke, Aufsichtsratsmitglied der Schülergenossenschaft Nanofokus.

Den jungen Menschen ist vor allem das hohe Maß an Verantwortung innerhalb ihrer Genossenschaft wesentliches Anliegen. Alle sind sich darin einig, dass sie in Gemeinschaft etwas Sinnvolles tun, was Spaß macht und sich lohnt. Mit Herzblut werden Vertriebs- und Vermarktungskonzepte entwickelt, Angebote geschrieben, produziert und am Jahresabschluss gearbeitet. Und: Jeder darf mitreden und sich nach seinen Fähigkeiten einbringen - ein unschätzbare Faktor innerhalb eines funktionierenden Teams. Joana Janus, Vorstand von „BoZz-Catering“, formuliert es so: ►



Quelle: EVM eG

Backen macht Spaß in Theos Backstube

„In der Firma sind wir nicht nur Schüler – wir bilden eine Gemeinschaft. Unser Ziel: Mit BoZz-Catering erfolgreich zu sein.“

Die Schülerinnen und Schüler identifizieren sich ganz offensichtlich mit ihrer Genossenschaft. Eine Schülerin beschreibt eindrucksvoll, wie sie dank des Engagements in der Schülergenossenschaft das Interesse am Lernen und an der Schule wiederentdeckt hat. Arbeit in der Schülerfirma und schulisches Lernen können also durchaus Hand in Hand gehen.

Ein Modell mit Zukunft?

Was die betreuenden Lehrer herausfordert, ist die Arbeit an Aufträgen der Schülergenossenschaft und das schulische Lernen im Gleichgewicht zu halten. Grundsätzlich stößt das Modell in den Schulen auf offene Ohren. Viele Lernziele sind mit



Quelle: Genossenschaftsforum

Es ist angerichtet: Die Schülergenossenschaft BoZz Catering in Aktion

AG SCHÜLERGENOSSENSCHAFT

Die Kooperation zwischen Schulen und Wohnungsgenossenschaften wird von einer Arbeitsgemeinschaft begleitet. Neben den aktiven Lehrern und Schülervertretern sind Mitarbeiter der Partnergenossenschaften vertreten. Sie werden beraten von der Justitiarin des BBU, Sabine Degen, und Mitarbeiterinnen des Genossenschaftsforums. Die pädagogische Betreuung hat die Koordinierungsstelle Schülerfirmen Berlin der DKJS (Deutsche Kinder- und Jugendstiftung) sowie für Brandenburg die Servicestelle Schülerfirmen übernommen. Die AG erarbeitet u. a. Materialien für Schulungen zu Genossenschaftsthemen und Informationsveranstaltungen.

der Arbeit in einer Schülergenossenschaft bestens vereinbar. Die Erfahrung: Gerade problematische Schüler profitieren von dem Projekt. Viele Lehrer stoßen jedoch an Kapazitätsgrenzen, sich im Rahmen von AGs und Workshops noch zusätzlich in der Schülerbetreuung zu engagieren. So ist die Einbindung der Schülergenossenschaften in den Unterricht oftmals wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Arbeit.

Überzeugungsarbeit und Geduld sind bei allen beteiligten Betreuern gefragt. Die notwendigen formalen Abläufe und organisatorische Strukturen sind für viele Schüler oft erst auf den zweiten

Blick einleuchtend und müssen jeder Generation neu vermittelt werden. Um die Kontinuität des Projekts zu gewährleisten, treffen sich in einer „Arbeitsgruppe Schülergenossenschaften“ die Partner aus den pädagogischen und wohnungswirtschaftlichen Bereichen bereits im fünften Jahr. Neben der Verstetigung der bestehenden Schülergenossenschaften geht es dem Genossenschaftsforum und dem BBU dabei auch um die Schaffung weiterer Kooperationen zwischen Schülern und den regionalen Wohnungsgenossenschaften – basierend auf den aktuellen positiven Erfahrungen. ■



Weitere Informationen:

www.berliner-genossenschaftsforum.de und
<http://bit.ly/Schuelergenossenschaft>



Quelle: PNG 1956 eG

Die Schülergenossenschaft PraLenné auf dem Potsdamer Genossenschaftstag 2016

Personalwesen

Pflege und Beruf – doch vereinbar?

Die demografische Entwicklung verändert auch die Firmenkultur. Fortschrittliche Arbeitgeber haben verstanden, dass Familienfreundlichkeit ein wichtiger Baustein künftigen Personalmarketings ist. Aber: Die Akzeptanz der Angebote durch die Mitarbeiter hängt von einer offenen Kommunikation ab und vom Vorleben durch das Management. Ein Bericht über die Umsetzung in der alltäglichen Betriebsrealität der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt.



Heike D. Schmitt
hd...s Agentur für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
Wiesbaden

Die Zahlen sind alarmierend: Laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) wird innerhalb der nächsten 15 Jahre der Anteil der gebrechlichen Senioren um etwa 35% steigen. Während im Jahr 2013 noch 2,4 Mio. Personen als pflegebedürftig im Sinne des XI. Sozialgesetzbuches eingestuft wurden, werden es 2030 nach neuesten Hochrechnungen rund 3,5 Mio. Menschen sein. Noch prekärer: Die Zahl der Pflegefälle in der Altersklasse der 80- bis 89-Jährigen wird um mehr als ein Viertel steigen, die der Pflegebedürftigen über 90 Jahre wird auf 900.000 in die Höhe schnellen und sich damit im Vergleich zu heute fast verdoppeln. „Wesentliche Triebfeder dieser Entwicklung ist die Alterung der Babyboomer-Jahrgänge, also der Menschen, die in den 1950er- und 1960er-Jahren geboren wurden“, erklärt Dr. Stefan Kühntopf vom BiB.

Starke Belastung für jüngere Generationen

Die Zahlen des BiB malen ein düsteres Bild: Während heute der Anteil der unter 20-Jährigen bei 18% der Gesamtbevölkerung liegt, ist der Anteil der über 65-Jährigen bereits auf über 21% geklettert. Dieses Verhältnis wird sich in den kommenden Jahrzehnten drastisch verändern: Bis 2060 rechnet das BiB für die unter 20-Jährigen nur noch einen Anteil von 16% an der Gesamtbevölkerung aus, die älteren Menschen ab 65 Jahren werden dann rund 31% stellen. Analog dazu wird die arbeitende Bevölkerung von heute knapp 50 Mio. auf unter 40 Mio. Personen sinken.



Der hessische Sozialminister Stefan Grüttner und Ricarda Schwingen vom Fachbereich Personal und Organisation der Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit der Charta-Urkunde

Am deutlichsten aber zeigt sich die Belastung künftiger Generationen am sog. Altenquotient. Die Zahl gibt das Verhältnis zwischen der erwerbstätigen Bevölkerung zwischen 20 und 64 Jahren im Vergleich zu den über 65-Jährigen an und spiegelt so die ökonomische Belastung der Folgegeneration. Dieser Altenquotient wird, laut BiB, von 34,6 in 2014 auf 61,1 steigen. Anders ausgedrückt: Auf 100 Erwerbsfähige kommen 2060 rund 61 Menschen, die über 65 Jahre alt sind.

Die Lage ist bereits heute so dramatisch, dass die Pflegewirtschaft Alarm schlägt. „Die Zahlen sind eine deutliche Warnung. Wenn die Politik nicht schnell umsteuert, droht uns bald eine massive Versorgungslücke“, befürchtet der Geschäftsführer

der bundesweit tätigen Pflegeheim-Beratung Terranus, Hermann Josef Thiel. Die Auslastung der stationären Einrichtungen liege, so Thiel, bereits jetzt bei über 90%, mit steigender Tendenz.

Pflege durch Angehörige überwiegt

Von den 2,6 Mio. Pflegebedürftigen, die Leistungen aus der Pflegekasse beziehen, wird heute der überwiegende Teil zuhause versorgt. Rund 1,86 Mio. (71%) leben weiterhin im eigenen Heim. Bei 1,25 Mio. Eingeschränkten stemmen die Angehörigen die Arbeit alleine, in etwa 616.000 Fällen unterstützt sie ein ambulanter Dienst. Nur 764.000 Pflegefälle (29%) wohnen in einem Heim und werden dort stationär betreut. ▶

Angesichts dieser Zahlen setzt ein Umdenken der betroffenen Angehörigen ein. Die Familienfreundlichkeit eines Arbeitgebers wird jetzt nicht mehr nur daran gemessen, wie großzügig die Angebote bei Elternzeit, flexibler Arbeitsgestaltung und Home Office während der Kindererziehung ausgelegt sind, sondern auch an den Möglichkeiten, das Gesetz zur Vereinbarkeit von Pflege und Beruf vom 1. Januar 2015 in Anspruch zu nehmen. Die Unternehmen allerdings sind noch längst nicht alle darauf eingestellt. Nur 35% der Betriebe bieten eine adäquate Leistung für die häusliche Versorgung naher Angehöriger überhaupt an, lediglich rund 24% gewähren Auszeiten, die über das gesetzlich vorgeschriebene hinausgehen.

Bundesfamilienministerin Manuela Schwesig erkennt dennoch einen Trend zum Besseren, im Vorwort zum „Unternehmensmonitor Familienfreundlichkeit 2016“ schreibt sie: „Die Unternehmen haben verstanden, dass familienfreundliche Angebote entscheidende Kriterien bei der Arbeitgeberwahl sind. Sie können damit wertvolle Fachkräfte für sich gewinnen und an sich binden.“

Als bislang einzige Gesellschaft der Wohnungswirtschaft setzt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt auf den Trend zur kinder- und pflegefreundlichen Firma. Bereits seit 2013 unterzieht sich die größte hessische Wohnungsgesellschaft einer Zertifizierung als familienfreundlicher Arbeitgeber. Darüber hinaus unterzeichnete der leitende Geschäftsführer, Dr. Thomas Hain, im

November 2016 gemeinsam mit weiteren 134 Unternehmen die hessische „Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege“.

Den Unterzeichnern - u. a. die Deutsche Lufthansa, der Deutsche Wetterdienst, Merck, Sanofi Aventis und die Norma Group - geht es darum, tragfähige Lösungen zu entwickeln, die sowohl den Anforderungen der Arbeitgeber als auch den Belangen der Pflegenden und nicht zuletzt der Pflegebedürftigen Rechnung tragen. Insbesondere wollen die Unternehmen „ein Arbeitsumfeld schaffen, in dem die Versorgung von Angehörigen kein Tabu ist“ und „eine Organisationskultur fördern, die von Respekt und Wertschätzung für die Übernahme der Verantwortung für kranke Angehörige geprägt ist“.

Darüber hinaus sieht die vom Hessischen Sozial- und Integrationsministerium, der AOK in Hessen, der berufundfamilie Service GmbH und dem Bildungswerk der Hessischen Wirtschaft e. V. initiierte Charta vor, dass im Betrieb alle Beschäftigten, insbesondere solche mit Führungsaufgaben, diese Werte erkennen, teilen und leben. Dies soll besonders durch lösungsorientierten Umgang mit den Situationen der pflegenden Angestellten, einen verbesserten Informationsstand über die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie einen innerbetrieblichen Dialog zu den Aktivitäten zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege erreicht werden (siehe Kasten). Erste Schritte hin zur Umsetzung dieser Ziele hat die Nassauische Heimstätte bereits unternommen. „Für mich persönlich“, betont Dr.

Thomas Hain anlässlich der Unterzeichnung der Charta, „war die Flexibilisierung der Arbeitszeit, angelehnt an den demografischen Wandel, ein wichtiger Meilenstein unserer an gesellschaftlichen Bedürfnissen orientierten Unternehmensführung.“

Spannungsfeld zwischen betrieblichen Zielen und Familienfreundlichkeit

Gleichwohl ist die Unterzeichnung der Charta nur ein erster Schritt. Der Unternehmensreport Familienfreundlichkeit 2016 listet akribisch den Handlungsbedarf auf. Die Maßnahmen, so steht dort im Fazit, könnten sich nur dann voll entfalten, wenn sich „die personalpolitischen Leitlinien und die gewünschte Unternehmenskultur auch im betrieblichen Alltag widerspiegeln“. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Führungskräfte. Wenn sie ihre Mitarbeiter darin bestärken, Pflegeaufgaben wahrzunehmen, wenn sie gar selbst Auszeiten nehmen oder beim Arbeitszeitkontingent zurückstecken, empfinden Angestellte die Unternehmenskultur als familienfreundlich. „Wichtig ist, dass Führungskräfte das vorleben, was in den Leitlinien steht“, weiß Peter Schirra, Personalleiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Der Unternehmensreport sieht hier eines der größten Hindernisse auf dem Weg zur Vereinbarkeit von Pflege und Beruf: Wenn Manager kurzfristige Unternehmensziele priorisieren, gerate familienbewusstes Führen schnell ins Hintertreffen.



Die Pflege naher Angehöriger nimmt viel Zeit und Energien in Anspruch. Für Berufstätige stellt dies nicht selten ein Problem dar - es sei denn, der Arbeitgeber zeigt Verständnis



Sich Zeit für pflegebedürftige Familienmitglieder nehmen zu können, ist ein Privileg, das auch bei der Jobauswahl entscheidend sein kann

Für die Mitarbeiter selbst seien vor allem individuelle Lösungen wichtig, denn „kein Pflegefall ist wie der andere“, so Schirra. Die Nassauische Heimstätte setze deshalb zuerst auf persönliche Gespräche und die flexible Gestaltung der Parallelwelten Arbeitsleben und Pflege. Seit geraumer Zeit erprobe das Unternehmen auch eine Reihe von unterstützenden Maßnahmen für Beschäftigte mit Pflegeaufgaben: Sie reichen von flexiblen Arbeitszeiten über spezielle Sprechstunden zum Thema Pflege und die Verlängerung der Pflegezeit über den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum hinaus bis hin zu ganz individuellen Lösungen für einzelne Arbeitnehmer.

Erste praktische Erfahrungen

Bislang namen bereits 20 Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens Pflegezeit in Anspruch. Allerdings ließen sich die Angestellten in allen Fällen nur für zehn Tage beurlauben, um Angehörigen in Kurzzeitpflegeeinrichtungen unterzubringen. Im Augenblick durchlaufen zwei Mitarbeiter die Ausbildung zum „Pflege-Guide“. Sie sollen später an unterschiedlichen Standorten des Unternehmens als erste Ansprechpartner fungieren. Die AOK Hessen hat diese Qualifizierungsmaßnahme federführend übernommen, hessenweit sind zurzeit in Betrieben bereits 142 Pflege-Guides aktiv.

Für eine anonyme Beratung und die konkrete Planung der Pflegemaßnahmen steht den Mitarbeitern eine externe Beratung durch den PME Familienservice zur Verfügung, die bei Beantragung, Organisation und Finanzierung hilft. Peter Schirra erläutert: „Pflege ist ein sensibles und intimes Thema, das weit in die Privatsphäre hineinreicht. Externe Spezialisten sichern hier die nötige Vertraulichkeit.“ Seit dem Beginn der Zusammenarbeit 2006 registrierten die Fachberater 148 Anfragen von Mitarbeitern der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt in den Bereichen Kinderbetreuung,

Home-/Eldercare und Lebenslagen-Coaching. Knapp 42% entfielen dabei auf das Arbeitsgebiet Pflege- und Altenbetreuung. Der überwiegende Anteil der Konsultationen betraf pflegebedürftige Angehörige, in vielen Fällen konnten auch Betreuer und Pflegekräfte vermittelt werden. Insgesamt betreut PME Familienservice 562 Unternehmen mit ihrem Paket „Beruf und Pflege“.

Mit Arbeitsstart der Pflege-Guides, der Verteilung einer eigens ausgearbeiteten Broschüre und der verstärkten Sensibilisierung für das Thema bei Vorträgen und über interne Medien werden auch die Fallzahlen steigen, ist sich Schirra sicher. Besonders Augenmerk gilt dabei den Männern. Denn die Hauptlast der Pflege im häuslichen Umfeld tragen Frauen, die ebenfalls deutlich häufiger Elternzeit in Anspruch nehmen als Männer. Das BiB kommt in seinem Bevölkerungsreport 2016 zu dem Schluss, dass „die Erwerbsbeteiligung von Frauen noch immer viel stärker familiären Einflüssen“ unterliege. Als Gründe für eine Teilzeitbeschäftigung geben nur 3,5% der betroffenen Männer die Pflege von Angehörigen an, bei Frauen lag der Prozentsatz mit 27,2% rund neun Mal so hoch.

Peter Schirra betont: „Wenn wir diese Quote langfristig zugunsten der Männer verschieben wollen, müssen wir klar kommunizieren und vorleben, dass eine flexible Arbeitszeit wegen Elternzeit oder Pflege gewünscht ist, zu keinerlei Nachteilen bei Karriere und Vorwärtkommen führt und innerhalb des Betriebes als gesellschaftlich wichtiges Engagement anerkannt ist.“ Ob die Männer die Botschaft hören? ■

DIE CHARTA IM WORTLAUT

134 Unternehmen und Institutionen aus verschiedenen Branchen haben die „Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege in Hessen“ mittlerweile unterzeichnet. Mit der Unterzeichnung wollen sie folgende Beiträge leisten (Auszüge):

1. Wir wollen ein Arbeitsumfeld schaffen, in dem die Pflege der Angehörigen kein Tabu ist. Wir stimmen darin überein, dass Beschäftigte, die Angehörige pflegen oder betreuen, eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe übernehmen.
2. Wir wollen eine Organisationskultur fördern, die von Respekt und Wertschätzung für die Übernahme der Verantwortung für pflegebedürftige Angehörige geprägt ist. Wir schaffen die Voraussetzungen dafür, dass alle Beschäftigten, insbesondere solche mit Führungsaufgaben, diese Werte erkennen, teilen und leben.
3. Wir wollen einen lösungsorientierten Umgang mit den Situationen der pflegenden Beschäftigten etablieren, denn jede Pflegesituation ist anders und kann sich zudem immer wieder ändern.
4. Wir wollen den innerbetrieblichen Informationsstand über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und über die im Betrieb und in der Kommune vorhandenen Unterstützungsleistungen bei allen Beschäftigten verbessern.
5. Wir wollen einen innerbetrieblichen Dialog über unsere Aktivitäten bei der Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Pflege aufbauen und regelmäßig innerbetrieblich Auskunft über die erfolgten Fortschritte geben.
6. Wir wollen unser Engagement für eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Pflege zu einem Bestandteil des externen Dialogs machen.
7. Unser gemeinsames Ziel ist, die Übernahme der Verantwortung für pflegebedürftige Angehörige zu unterstützen.



Weitere Informationen:
www.berufundpflege.hessen.de

Mitarbeiter- und Azubi-Austausch

Einmal über den Tellerrand gucken

Vielerorts stehen Wohnungsunternehmen vor ähnlichen Herausforderungen. Warum also nicht einmal ein anderes Unternehmen kennenlernen und prüfen, ob sich daraus Anregungen für die eigene Geschäftstätigkeit ergeben? Das sagen sich manche Unternehmen und schicken erfahrene Mitarbeiter oder Auszubildende für einige Wochen zu Wettbewerbern. Das bringt sowohl das Unternehmen als auch die Mitarbeiter weiter.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Für Sylva Crucius ging die Woche in Dessau schnell vorbei. Bei der dortigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durfte sie bei den gesamten Vermietungsaktivitäten dabei sein – eine spannende Erfahrung für Crucius, die als Leiterin Vermietung bei der WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH arbeitet. „Beide Seiten konnten voneinander lernen“, blickt Crucius auf ihre Dessauer Erfahrung zurück. Ihr Chef, WIWOG-Geschäftsführer Rando Gießmann, ist ein überzeugter Anhänger des Erfahrungsaustauschs über Unternehmensgrenzen

hinweg. „Es ist sinnvoll, einen Blick über den Tellerrand zu werfen und zu erfahren, wie Prozesse in anderen Unternehmen ablaufen“, ist er überzeugt (siehe Interview). Seit Jahren schickt er deshalb Mitarbeiter zu befreundeten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im mitteldeutschen Raum. Dabei muss nicht zwingend ein Mitarbeiter des Partnerunternehmens gleichzeitig zur WIWOG nach Wittenberg kommen; diese Möglichkeit bestehe aber durchaus, sagt Gießmann.

Wer vom Austausch profitiert

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft in der Lutherstadt Wittenberg mit ihren rund 6.000 Wohnungen richtet sich mit dieser Personalentwicklungsmaßnahme an ihre Fach- und Führungskräfte. „Das ist ein interessanter Gedanke, den man durchaus einmal aufgreifen könnte“, sagt Sören Sander, Personalverantwortlicher bei der Städti-

schen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WG Pirna). Einen solchen Austausch für Fach- und Führungskräfte gibt es beim sächsischen Unternehmen (rund 6.000 Wohnungen) noch nicht, wohl aber ein ähnliches Programm für angehende Fachkräfte. „Wir führen regelmäßig einen Austausch mit unseren Auszubildenden durch“, berichtet Sander. So waren im Frühjahr 2016 zwei Auszubildende der WG Pirna bei der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda im Einsatz, und 2017 werden zwei Azubis ein Praktikum bei der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG absolvieren.

Entsandt werden i. d. R. Auszubildende des zweiten Jahres in der Fachrichtung Immobilienkauffrau/-mann, wobei der Austausch zwei bis drei Wochen dauert. Davon profitieren laut Sander sowohl die jungen Leute als auch das Unternehmen. „Wir halten es für sehr wichtig, dass die Auszubildenden auch einmal andere Wohnungsmärkte und die Gegebenheiten in einer anderen Stadt kennenlernen“, sagt Sander. Gleichzeitig zeige die Erfahrung, „dass mit einem Azubiaustausch auch immer wieder neue Impulse ins Unternehmen hineingetragen werden“.

Ähnlich schätzt das Daniela Braun ein, die bei der wbg Nürnberg (18.000 Wohnungen) die Auszubildenden betreut. Viele Azubis wohnten noch bei den Eltern, so dass es für sie eine wertvolle Erfahrung sei, einmal in einer anderen Stadt zu leben und auf eigenen Füßen zu stehen. „Und es bringt sie weiter, wenn sie über den Tellerrand hinausschauen und sehen, was andere Unternehmen anders machen.“ Aber auch die wbg Nürnberg bekommt auf diese Weise neue Impulse. So ist es laut Braun dem Aufenthalt eines Azubis in Dortmund zu verdanken, dass seither die Nürnberger Azubis im zweiten Lehrjahr gemeinsam ein Projekt (etwa die barrierearme Umgestaltung einer Wohnung oder die Planung eines neuen Spielplatzes) bearbeiten.



Quelle: WIWOG

Auf Vernetzung mit Unternehmen, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen, setzt WIWOG-Geschäftsführer Rando Gießmann (M.)



Quelle: WIWOG

Interview mit Rando Gießmann

„Wer mitmacht, muss kritikfähig sein“

Die WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH setzt regelmäßig auf das Instrument des Mitarbeiteraustauschs. Was das bringt und was dabei zu beachten ist, erläutert der WIWOG-Geschäftsführer.

Herr Gießmann, Sie haben schon mehrfach Mitarbeiter zu anderen Wohnungsunternehmen geschickt. Warum tun Sie das?

Es ist grundsätzlich sinnvoll, Dinge aus einer anderen Perspektive zu betrachten und zu erfahren, wie Prozesse in anderen Unternehmen ablaufen. In Mitteldeutschland haben wir vielerorts mit ähnlichen Themen zu tun - vor allem mit einem strukturellen Wohnungsleerstand. Es ist eine Win-win-Situation, wenn man sich dann austauscht. In der Wohnungswirtschaft besteht der große Vorteil, dass Unternehmen meist an unterschiedlichen Standorten tätig sind und nicht in direkter Konkurrenz zueinander stehen. Schließlich zieht niemand allein wegen der Wohnung nach Wittenberg. Wir nehmen uns also gegenseitig keine Mieter weg.

Finden Sie leicht Unternehmen, die mitmachen? Oder begegnen Sie auch Vorbehalten?

Allerdings werden in Nürnberg nicht alle Auszubildenden in eine andere Stadt geschickt. Vielmehr wählt das Unternehmen jährlich zwei aus, die sich durch ein Motivationsschreiben, gute Noten und eine positive Beurteilung hervorgetan haben. Sie können dann aus einer Liste von etwa 20 Partnerunternehmen in unterschiedlichen Großstädten auswählen, wo sie ihre Austauschwochen verbringen wollen.

Ähnlich hält es die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft (GGG) Chemnitz, deren Bestand rund 25.000 Wohnungen umfasst. „Sehr gute Leistungen werden mit dem Austausch honoriert“, sagt Pressesprecher Erik Escher. Seit 2009 geht jährlich ein Azubi für zwei Wochen zur Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau, während ein Lehrling aus Zwickau nach Chemnitz

Nicht jede Wohnungsgesellschaft ist zu einem solchen Austausch für eine oder zwei Wochen bereit. Manche Gesellschaften wollen sich nicht in die Karten schauen lassen. Wer mitmacht, muss tatsächlich kritikfähig sein und sich der Diskussion stellen. Ein Geschäftsführer, der weiß, dass in seinem Unternehmen etwas nicht gut läuft, ist möglicherweise weniger bereit, einem Fremden einen Einblick zu gewähren. Außerdem argumentieren vor allem kleine Gesellschaften, dass ihre Mitarbeiter unabhkömmlich sind. Und es ist ja auch richtig, dass man in ein solches Projekt Zeit investieren muss.

In welchen Bereichen können Sie von den Erfahrungen anderer Unternehmen lernen?

Es geht überwiegend um operative Themen. Konkret haben wir bei uns den Vermietungsprozess deutlich verändert. Früher hatten wir eine

wechsell. Für die GGG geht es dabei nicht so sehr darum, dass das Unternehmen etwas davon hat, sondern dass sich der Auszubildende weiterentwickeln kann. „Im Vordergrund“, sagt Escher, „steht der Mehrwert für die Auszubildenden.“

Mehrere Unternehmen, ein Projekt

Rando Gießmann in Lutherstadt Wittenberg hat noch eine weitere Personalentwicklungsmaßnahme in seinem Instrumentenkoffer. „Wir haben ein Teamwork-Projekt durchgeführt, bei dem Fach- und angehende Führungskräfte sich unternehmensübergreifend mit der Frage befasst haben, wie eine Unternehmenskooperation in strukturschwachen Gegenden aussehen kann“, berichtet er. „Denn wir müssen uns jetzt damit auseinandersetzen, welche Möglichkeiten wir auf lokaler

klare Trennung zwischen dem Vermietungsteam und dem für die Verwaltung zuständigen Team der Wohnungswirtschaft. Jetzt erfolgt die Wohnungsübergabe durch die Wohnungswirtschaft, so dass der neue Mieter von Anfang an den für ihn zuständigen Betreuer kennt.

Wie geht es weiter, wenn ein Mitarbeiter von seinem Aufenthalt bei einem anderen Unternehmen zurückgekehrt ist?

Dann gibt es ein Auswertungsgespräch nicht nur mit dem Mitarbeiter, sondern auch mit der Geschäftsführung des anderen Unternehmens. Und der Kontakt zu diesem Unternehmen bleibt dauerhaft bestehen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

Ebene haben, um eine wirtschaftliche Schieflage zu vermeiden.“

An diesem Projekt waren wiederum Wohnungsunternehmen aus dem mitteldeutschen Raum beteiligt, etwa aus Weimar, Dessau, Naumburg und Jena. Wäre eigentlich auch eine Kooperation oder ein Mitarbeiteraustausch mit größeren Unternehmen aus anderen Regionen sinnvoll? Da ist Gießmann skeptisch. „Die Unternehmen müssen schon mit ähnlichen Problemen zu tun haben, sonst ist es wenig sinnvoll.“ Eine Anfrage für einen Mitarbeiteraustausch aus Aachen, erinnert er sich, habe man auch schon mal freundlich abgelehnt. „Da wäre uns der Aufwand zu groß gewesen.“ ■

 Weitere Informationen:
www.wiwog.de

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Bilanzierung von Neubaumaßnahmen, die von mehreren Unternehmen gemeinsam durchgeführt werden

Es gibt zunehmend Neubauprojekte, die aufgrund ihrer Größe von mehreren Wohnungsunternehmen gemeinsam durchgeführt werden. Dabei sind in der Praxis unterschiedliche rechtliche Ausgestaltungen der Zusammenarbeit in der Bauphase anzutreffen. Hier soll die Frage untersucht werden, wann die Baukosten nicht wie üblich unter Anlagen im Bau zu aktivieren, sondern im Finanzanlagevermögen unter Beteiligungen zu erfassen sind.



WP/StB/RA Jürgen Wendlandt
Stellvertretender Direktor für
den Prüfungsdienst VNW
Hamburg

Die Aufteilung eines gemeinsam durchgeführten Bauvorhabens auf die beteiligten Wohnungsunternehmen erfolgt in aller Regel nach der Fertigstellung durch Realteilung des Grundstücks oder u. U. durch die Aufteilung von gebildetem Wohnungseigentum. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten sind nach erfolgter Aufteilung dann im Sachanlagevermögen unter Grundstücke mit Wohnbauten zu erfassen. Fraglich ist jedoch, wie während der Bauphase mit den anfallenden Kosten umzugehen ist.

Während der Bauphase sind die Kosten bei den beteiligten Wohnungsunternehmen dann unter den Beteiligungen zu aktivieren, wenn die Abwicklung des Bauvorhabens über eine BGB-Gesellschaft erfolgt, die aufgrund ihrer Ausgestaltung als solche ein Bilanzierungsobjekt darstellt. Da die Gründung einer derartigen Gesellschaft bei entsprechender rechtlicher Gestaltung der Vertragsbeziehungen auch ohne einen ausdrücklichen Beschluss der Gesellschafter erfolgt, wird näher untersucht, bei welcher Ausgestaltung eine BGB-Gesellschaft ein Bilanzierungsobjekt als solches darstellt.

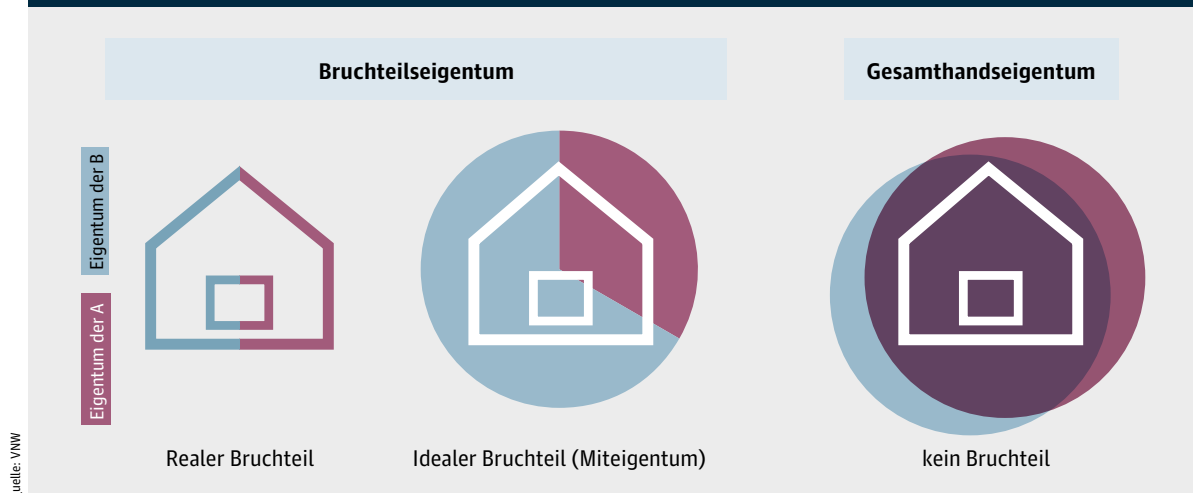
BGB-Gesellschaft als Bilanzierungsobjekt

Eine BGB-Gesellschaft wird als solche Bilanzierungsobjekt mit der Folge, dass die Erfassung der Baukosten in der Bauphase unter Beteiligungen

erfolgen muss, wenn die folgenden drei Voraussetzungen erfüllt sind¹:

1. Die zusammenarbeitenden Wohnungsunternehmen müssen nach außen auftreten und Rechtsbeziehungen mit Dritten unterhalten (Außengesellschaft).
2. Der Zusammenschluss muss als Gesamthandsgemeinschaft ausgestaltet sein, d. h. das Vermögen muss insoweit allen Gesellschaftern zur gesamten Hand zustehen. Folglich darf es sich nicht um Bruchteilseigentum handeln.
3. Wenn eine Gesamthandsgemeinschaft vorliegt, müssen vertraglich vereinbarte Gesellschafterleistungen in Beiträgen (Einlagen) erbracht werden und es darf sich nicht ausschließlich um einen Leistungsaustausch auf schuldrechtlicher Ebene handeln.

GESAMTHANDSEIGENTUM VERSUS BRUCHTEILSEIGENTUM



Die erste Voraussetzung (Außengesellschaft) wird immer erfüllt sein, wenn mehrere Wohnungsunternehmen gemeinsam ein Bauunternehmen mit dem Bau eines Gebäudes beauftragen. Wird unterstellt, dass die zweite Voraussetzung (Gesamthandsgemeinschaft) ebenfalls vorliegt, wird es sich bei den Zahlungen, die die Gesamthandsgemeinschaft von den beteiligten Wohnungsunternehmen anfordert, um Einlagen handeln, sodass auch die dritte Voraussetzung erfüllt ist.

Damit kommt es darauf an, ob eine Gesamthandsgemeinschaft vorliegt oder ob Bruchteilseigentum gegeben ist. Nur im ersten Fall müssen die Anschaffungs- und Herstellungskosten unter den Beteiligungen erfasst werden. Im zweiten Fall erfolgt die Bilanzierung der Kosten unter Anlagen im Bau bzw. unter Bauvorbereitungskosten.

Gesamthandsgemeinschaft versus Bruchteilseigentum

Die Ausgestaltung der Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen in der Bauphase ist abhängig von der jeweiligen Ausgangssituation, von den Interessen der beteiligten Unternehmen und u. U. auch von den Vorgaben des Grundstücksverkäufers. Daher kann die Zusammenarbeit sehr unterschiedlich ausgestaltet sein. Folgende drei grundsätzliche Ausprägungen der Zusammenarbeit, die auch die nebenstehende Abbildung zeigt, lassen sich dabei unterscheiden:

Reale Bruchteile

Das Vorliegen realer Bruchteile wird an folgendem Beispiel verdeutlicht: Zwei Wohnungsunternehmen sind jeweils Eigentümer eines Grundstücks. Die Grundstücke grenzen aneinander. Auf der Grenze soll gemeinsam ein Gebäude errichtet werden. Jedes Wohnungsunternehmen ist Eigentümer des Gebäudeteils, der sich auf dem Grundstück des jeweiligen Wohnungsunternehmens befindet.

Wenn beide Wohnungsunternehmen jeweils das Bauunternehmen mit dem Bau ihres Gebäudeteils beauftragen und auch in der Bauphase keine gemeinsame Haftung vereinbart wird, liegen auch in der Bauphase reale Bruchteile vor, d. h. es besteht kein Gesamthandseigentum.

Ideelle Bruchteile (Miteigentum)

Bei ideellen Bruchteilen liegen hingegen keine realen Anteile am Eigentum vor, sondern den Wohnungsunternehmen steht ein quotenmäßiger Anteil am Gesamtvermögen zu. Über diesen Anteil, der rechtlich selbständig ist, kann jedes Unternehmen selbst verfügen. Somit ist es denkbar, dass ein beteiligtes Unternehmen seinen Anteil in der Bauphase veräußern kann. Auch bei Vorliegen von Miteigentum (ideelle Bruchteile) liegt kein

BEISPIEL ...

... für eine etwas ausführlichere Darstellung im Anhang:

„Die Genossenschaft/Gesellschaft ist mit 50% an der ...GbR beteiligt. Zweck der Gesellschaft ist der Ankauf und die Bebauung des Grundstücks ... zusammen mit einem weiteren Wohnungsunternehmen. Nach Fertigstellung wird das Objekt auf die beteiligten Unternehmen aufgeteilt und die GbR aufgelöst. Mit einer Inanspruchnahme aus der unbeschränkten Haftung für Verbindlichkeiten der ... GbR wird nicht gerechnet.“

Gesamthandseigentum vor, d. h. die Bilanzierung der Baukosten erfolgt in der Bauphase unter Bauvorbereitungskosten bzw. Anlagen im Bau.

Gesamthandseigentum

Beim Gesamthandseigentum liegen hingegen keine Bruchteile vor. Vereinfacht lässt sich sagen, dass hier jedem Wohnungsunternehmen alles gehört. Das Vermögen ist aber gesamthänderisch gebunden, was bedeutet, dass das einzelne Wohnungsunternehmen ohne Zustimmung des anderen nicht über das Gesamthandseigentum verfügen kann. Hinzu kommt, dass alle Gesamthandseigentümer gesamtschuldnerisch haften, was bedeutet, dass das Bauunternehmen als Gläubiger von jedem Gesamtschuldner die volle Leistung fordern kann. Zur sachgerechten Bilanzierung muss die Gesamtheit der bei größeren Bauvorhaben oft umfangreichen vertraglichen Vereinbarungen daraufhin beurteilt werden, ob Bruchteilseigentum oder Gesamthandseigentum (BGB-Gesellschaft) gegeben ist.

BGB-Gesellschaft - Folgen für die beteiligten Wohnungsunternehmen

Wenn Gesamthandseigentum vorliegt, stellen die Zahlungen der Herstellungskosten an das Bauunternehmen für das bilanzierende Wohnungsunternehmen Einlagen in die BGB-Gesellschaft dar. Das Vorhandensein einer BGB-Gesellschaft hat Auswirkungen auf den Bilanzausweis und auf die Anhangangaben. Bei Spargenossenschaften entstehen daneben zusätzliche Meldepflichten.

Bilanzausweis

Die Zahlung der Einlagen ist - wie schon dargestellt - im Finanzanlagevermögen unter Beteiligungen zu zeigen, da die Mitgliedschaft an der BGB-Gesellschaft einen einheitlichen Vermögensgegenstand darstellt. Es ist in diesem Fall, wegen der fehlenden Möglichkeit über die Vermögensgegenstände der

BGB-Gesellschaft unmittelbar zu verfügen, nicht zulässig, anteilige Vermögensgegenstände unter Anlagen im Bau auszuweisen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 271 Absatz 2 HGB („beherrschender Einfluss“) erfolgt der Ausweis statt unter Beteiligungen unter Anteile an verbundenen Unternehmen.

Anhangangaben

Im Zusammenhang mit dem Ausweis im Finanzanlagevermögen ist zu beachten, dass neben dem Beteiligungsausweis bestimmte Angaben im Anhang erforderlich werden. Nach § 285 Nr. 11 HGB sind im Anhang anzugeben:

- Name und Sitz der Beteiligung,
- die Höhe des Anteils am Kapital,
- das Eigenkapital und
- das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres, für das ein Jahresabschluss vorliegt.

Da für BGB-Gesellschaften lediglich die Pflicht besteht, periodische Rechnungsabschlüsse zu erstellen und handelsrechtliche Rechnungslegungspflichten jedoch nicht bestehen, sind die Angaben ggf. entsprechend anzupassen. Weiterhin muss auf die bestehende unbeschränkte Haftung hingewiesen werden (§ 285 Nr. 11a HGB).

Meldepflichten für Spargenossenschaften

Für Genossenschaften mit Spareinrichtung kommt weiterhin hinzu, dass auch das Entstehen, die Veränderungen und die Beendigung einer Beteiligung an einer BGB-Gesellschaft an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen und an die Deutsche Bundesbank gemeldet werden müssen (sog. Aktivische Beteiligungsanzeige).

Fazit

Größere Bauvorhaben, die von mehreren Wohnungsunternehmen gemeinsam durchgeführt werden, erfordern oft umfassende Abstimmungen und ebenfalls umfangreiche und teils auch komplexe vertragliche Regelungen. Die Frage des Bilanzausweises („Gesamthandseigentum oder Bruchteilseigentum“) steht dabei natürlich nicht an erster Stelle, sollte jedoch auch nicht unbeachtet bleiben, wenn die oben dargestellten Folgen des Vorhandenseins einer BGB-Gesellschaft eigentlich vermieden werden sollen.

Die wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen für Fragen und Hinweise in diesem Zusammenhang gerne zur Verfügung. ■

¹ Vgl. HFA 1/1993 „Zur Bilanzierung von Joint Ventures“



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbände.de

HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com



Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **07.04.2017**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Immobilienkaufmann/frau als zukünftiger Abteilungsleiter

Industrie-Wohnungsbau GmbH
Tübingen
Job-ID 005061295

Teamleiter (m/w) Privatkundengeschäft Baufinanzierung Dortmund

Interhyp Gruppe
Dortmund
Job-ID 005065343

Projektkalkulator (m/w) Modulbau & Miete Großprojekte

Algeco GmbH
Neuss
Job-ID 005060272

Ingenieurin/Ingenieur zur strategischen Neuausrichtung des Sachgebiets Haustechnik

Stadt Esslingen am Neckar
Esslingen am Neckar
Job-ID 005060192

Sachbearbeiter/in Grundstückverkehr

Stadt Esslingen am Neckar
Esslingen am Neckar
Job-ID 005059999

Leiter (m/w) des Fachbereichs Elektronische Sicherheitstechnik

Häckel GmbH + Co. Elektro KG
Ulm
Job-ID 005059893

Ingenieure/innen Fachrichtung Landespflege/Landschaftsplanung

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
Koblenz
Job-ID 005045396

Haustechniker (m/w) im Bereich Instandhaltungsmanagement

GESOBAU AG
Berlin
Job-ID 005052481

Wirtschaftsförderer (m/w)

Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna mbH
Unna
Job-ID 005063003

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

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

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


CSF **Immobilien**services



Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG

Die GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG verwaltet mit gut 50 qualifizierten und motivierten Mitarbeitern einen Bestand von rund 4.500 eigenen Wohnungen sowie einige Gewerbeeinheiten. Ziel des Unternehmens ist die Wohnraumversorgung der Region im mittleren Preissegment sowie die Unterstützung der Kommunen bei wohnungspolitischen Maßnahmen. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch und engagiert handelnde Persönlichkeit als

Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstandmitglied übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und die unternehmerische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Berücksichtigung der sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung. Zu den wesentlichen Aufgabenfeldern gehören die Vermietung, das kaufmännische und technische Bestandsmanagement sowie die Planung und Umsetzung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Daneben steuern Sie die Gesellschaft hinsichtlich sämtlicher kaufmännischer Belange wie Rechnungswesen, Controlling und Finanzierung und stellen die Wirtschafts- und Finanzplanung auf. Zudem pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu Entscheidungsträgern, positionieren sich als kompetenter Ansprechpartner und engagieren sich für eine langfristige Bindung der Mieter. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und die motivierende sowie ergebnisorientierte Führung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

Um diese verantwortungsvolle Position auszufüllen, ist ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation Voraussetzung. Erforderlich sind mehrere Jahre Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft. Ein breites Fachwissen sowie ein ganzheitliches Verständnis für kaufmännische, technische und juristische Zusammenhänge werden ebenfalls erwartet. Persönlich zeichnen Sie sich durch unternehmerische Grundhaltung, strategische Kompetenzen sowie Entscheidungsstärke und pragmatische Umsetzungsorientierung aus. Im Umgang mit unterschiedlichen Ansprechpartnern überzeugen Sie durch souveränes Auftreten, Kommunikationsvermögen, diplomatisches Geschick und Durchsetzungsstärke. Nicht zuletzt bringen Sie ausgeprägte Dienstleistungsorientierung, Gestaltungswillen und Innovationsfähigkeit mit.

Sollten Sie sich von dieser vielseitigen und anspruchsvollen Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.403 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137; karolin.knoespel@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

International
Search Group

ifp | Personalberatung
Managementdiagnostik

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

**GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kaiserstr. 11, 51145 Köln**

Einladung an die gewählten Vertreter zur Vertreterversammlung am Mittwoch, 03. Mai 2017, 18:00 Uhr im Leonardo Hotel, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratung über:

2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2016
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2016
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2015

Beschluss über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2016
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2016
7. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates gez. Jürgen Hollstein

Bekanntmachung

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 9 des Gesellschaftsvertrages unseres Unternehmens teilen wir mit, dass das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied, Herr Bernhard Düsing, mit Wirkung zum 08.03.2017 als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt wurde.

Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

- Christiana Steinbrügge (Vorsitzende), Landrätin, Wolfenbüttel
- Thomas Pink (stellvertr. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel
- Ralf Achilles, Polizeibeamter, Wolfenbüttel
- Regina Bollmeier, Samtgemeindegemeinderin, Samtgemeinde Elm-Asse
- Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt
- Bernhard Düsing, Realschuldirektor a. D., Bad Harzburg
- Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel
- Prof. Dr. Christoph Helm, Staatssekretär a. D., Wolfenbüttel
- Falk Hensel, Verbandssekretär, Wolfenbüttel
- Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH, Geschäftsführung Hering

Bekanntmachung

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG
Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen**

Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung am 09.01.2017 gem. § 5 der Wahlordnung beschlossen, dass die Wahl zur Vertreterversammlung (Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen)

am 27. April 2017

in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen, in der Zeit von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr stattfindet.

Wahlberechtigt ist jedes Mitglied, das bei Bekanntmachung der Wahl in der Liste der Genossen eingetragen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Ausschließungsverfahren läuft und der Ausschließungsbeschluss an das Mitglied abgesandt worden ist.

Oberhausen, 9. Januar 2017
Der Vorsitzende des Wahlvorstandes
gez. Michael Steinke



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem News-
letter Wohnungswirtschaft:**

- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Veranstaltungshinweise
- Urteil der Woche



HANSEATISCHES PERSONALKONTOR
HANNOVER

Leiter Immobilienverwaltung (m/w)

Referenz-Nr. FLU/4633 I

Hinter dieser Ausschreibung verbirgt sich eine mittelständische Wohnungsbaugesellschaft mit langer Tradition und großem Netzwerk in der Region Hildesheim. Wohnungen zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsschichten – das hat sich das Unternehmen zum Leitbild gemacht. Als Arbeitnehmer profitieren Sie u. a. von einem abwechslungsreichen Verantwortungsgebiet, fairen Arbeitsbedingungen und Sozialleistungen.

Aufgaben

- Sie steuern die operative und strategische Ausrichtung der Immobilienverwaltung, sind für die Erfüllung der geschäftspolitischen Ziele zuständig und bearbeiten Grundsatzfragen und Wirtschaftspläne.
- Sie stellen einen kundenfreundlichen und reibungslosen Geschäftsbetrieb sicher.
- Sie übernehmen Führungsverantwortung für rund 30 Mitarbeiter.

Voraussetzungen

- Sie bringen einen Hochschulabschluss im Immobilienbereich/einen vergleichbaren Abschluss sowie Erfahrung in einer ähnlichen Position der Immobilienwirtschaft mit.
- Sie sind sicher im Miet- und Vertragsrecht sowie im Umgang mit wohnungswirtschaftlichen EDV-Systemen.
- Ihre persönliche Stärke liegt im professionellen und respektvollen Umgang mit verschiedensten Zielgruppen.

Einsatzort

Raum Hildesheim

Kontakt

Bitte bewerben Sie sich mit angehängtem Lebenslauf (pdf/word.doc) unter Angabe Ihres jetzigen Bruttojahresgehaltes und Ihrer Verfügbarkeit unter: www.hapeko.de/stellenangebot/leiter-immobilienverwaltung-m-w
Für Fragen steht Ihnen Franziska Lüder gem zur Verfügung.

Wir, die Spar- und Bauverein eG, sind die älteste und größte Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und der regionale Marktführer im Raum Hannover. Mit mehr als 24.000 Mitgliedern und einem Bestand von ca. 8.000 eigenen Wohnungen sind wir ein erfolgreiches und wachsendes Unternehmen. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Mitarbeitern und Partnern entwickeln und realisieren wir Strategien für eine nachhaltige Zukunft, um unseren Mitgliedern ein schönes Wohnen und Leben zu ermöglichen. Mit unserem sozialen, kulturellen und städtebaulichen Engagement leisten wir einen wertvollen Beitrag für die Stadtentwicklung in Hannover.

Wenn Sie eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit sind, die uns mit Können und Engagement weiter nach vorne führt, suchen wir Sie im Rahmen einer geordneten Nachfolgeregelung zum 1. Januar 2018 oder zum nächstmöglichen Termin als

Vorstand Technik (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand steuern Sie die Genossenschaft operativ und entwickeln sie weiter.
- Sie repräsentieren das Unternehmen nach innen und außen und arbeiten vertrauensvoll mit unseren genossenschaftlichen Gremien zusammen.
- Sie stehen für Effizienz und die fortlaufende Optimierung des gesamten technischen Bereichs.
- Sie verfügen über hohe fachliche Kompetenz, Integrität und die Fähigkeit, die Realitäten des Marktes mit unseren genossenschaftlichen Werten in Einklang zu bringen.
- Mit Ihrer ausgeprägten sozialen Kompetenz, Ihrer kommunikativen Stärke und Ihrem Teamgeist vertreten Sie unsere Genossenschaft klar und zielorientiert.

Ihre Qualifikation:

- Ihre berufliche Basis ist ein abgeschlossenes Studium als Architekt (m/w) oder Bauingenieur (m/w).
- Sie verfügen über mehrere Jahre einschlägige Berufspraxis in einer vergleichbaren Position der Immobilien-/Wohnungswirtschaft. Entsprechende Führungserfahrung bringen Sie mit.
- Ihre Kenntnisse in Baurecht, Grundstücksrecht und Betriebswirtschaft sind überzeugend.
- Sie übernehmen Verantwortung für unsere Mitarbeiter, unseren Bestand und unsere Sparabteilung. Notwendig ist auch die Eignung und Erfüllung der Anforderungen des § 25 c Abs. 1 KWG. Die entsprechende Qualifikation dafür kann nachträglich erworben werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen unter der Tel.-Nr. (0511) 9114-154 gerne zur Verfügung. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung absolut vertraulich. Wenn diese vielseitige und verantwortungsvolle Position Sie anspricht, senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin bitte, gerne auch per E-Mail, an

Herrn Walter Richter
Vorsitzender des Aufsichtsrates
walter.richter@spar-undbauverein.de

Spar- und Bauverein eG
Arndtstraße 5, 30167 Hannover
www.spar-undbauverein.de



KARRIERECHANCE FÜR AMBITIONIERTE/N WOHNUNGSWIRTSCHAFTLER/-IN

Unser 100-prozentiges Tochterunternehmen, die GEWOGE Bauträger GmbH, stellt u.a. den Mitgliedern der Genossenschaft modernen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung, bewirtschaftet rund 2.700 Wohnungen und betreibt das Bauträrgeschäft.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum frühestmöglichen Termin eine/n erfahrene/n Bilanzbuchhalter/in bzw. eine/n erfahrene/n Immobilienkauf/frau/mann als

LEITER/-IN DES BEREICHES RECHNUNGSWESEN

Die ausgeschriebene Position untersteht direkt dem Vorstand. Ab der tatsächlichen Übernahme des Bereiches ist die Erteilung von Handlungsvollmacht vorgesehen.

Zu Ihren Aufgaben zählen u.a. die Erstellung von Jahresabschlüssen nebst Lagebericht/Anhang, Geschäftskurzbericht und Wirtschaftsplänen für die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG und die GEWOGE Bauträger GmbH. Darüber hinaus erstellen Sie sämtliche Steuererklärungen für unsere Unternehmen.

Sie zeichnen zudem verantwortlich für die Rechtsabteilung mit dem Mahn- und Klagewesen, die vollständige Umlagenabrechnung sowie die Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung.

Sie verfügen nachweisbar über

- eine solide und fundierte Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft mit ausgeprägten betriebswirtschaftlichen und buchhalterischen Kenntnissen, evtl. durch ein zusätzliches Studium unterlegt?
- ausgezeichnete Kenntnisse im Bereich des Bilanz- und Steuerrechts?
- erste Führungserfahrung im Bereich des Rechnungswesens und möchten für ein engagiertes und motiviertes Team Verantwortung übernehmen?
- Erfahrungen im Umgang mit der branchenspezifischen Software Wodis Sigma sowie der GES?
- eine positive Einstellung zum Genossenschaftsgedanken?

Wenn Sie diese attraktive Position anspricht, dann freuen wir uns über die Zusendung Ihrer vollständigen und **schriftlichen** Bewerbung bis zum **30.04.2017** mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

Unser Geschäftsgebiet befindet sich in schöner Lage an den Ausläufern des Sauerlandes mit verkehrsnaher Anbindung an das Ruhrgebiet. Die kreisangehörige Stadt Menden ist für Familien dank guter schulischer und sonstiger Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort.

Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG, **persönlich/vertraulich**, Lendingser Platz 1, 58710 Menden, www.gewoge-menden.de



Die Conresult GmbH wurde 1999 mit Sitz in Dortmund gegründet und ist seitdem als Softwarehersteller und Beratungsunternehmen in der gewerblichen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir für unseren Standort in Dortmund einen

Mitarbeiter im Bereich Consulting mit Reisetätigkeit (m/w) - Vollzeit

Ihre Aufgaben:

- Durchführung und laufende Betreuung von Controllingprojekten inkl. der konzeptionellen Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsabteilung
- Test und Dokumentation der von uns entwickelten Softwareapplikationen
- Anforderungs- und Problemanalyse aufgrund von Anfragen unserer Kunden

Ihr Profil:

- Ein abgeschlossenes Studium (BWL, Wirtschaftsinformatik oder Real Estate Management) oder eine vergleichbare Ausbildung mit einschlägiger Berufserfahrung setzen wir voraus.
- Umfassende Kenntnisse in den gängigen ERP-Systemen der Branche sowie Erfahrungen im Umgang mit BI Software sind wünschenswert.
- Eine analytische, sorgfältige und eigenständige Arbeitsweise zeichnet Sie aus.

Wir bieten:

Wir pflegen eine moderne Unternehmenskultur, die geprägt ist von Fairness, Dialog und Miteinander. Das Arbeitsumfeld eröffnet erstklassige Perspektiven zur individuellen Weiterentwicklung. Flexible Arbeitszeitmodelle, eine leistungsorientierte Vergütung und flache Hierarchien sind bei uns selbstverständlich.

Bei Interesse freuen wir uns über aussagekräftige Bewerbungsunterlagen - gerne auch online - mit Angaben zum frühestmöglichen Eintrittstermin und Ihrer Gehaltsvorstellung an folgende Adresse:

Conresult GmbH; Antonio-Segni-Str. 4,
44263 Dortmund, Geschäftsführer
Herrn Rainer Schulte, info@conresult.de,
www.conresult.de



HAUFE.Stellenmarkt



SCHON GEWUSST?

Mit dem Stellenmarkt von Haufe ...

... WERDEN IHRE STELLENANZEIGEN
ZUSÄTZLICH AUF DEN HAUFE ONLINE-
PORTALEN UND IN DEN HAUFE
NEWSLETTERN VERÖFFENTLICHT.



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



Unsere Mandantin, die Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG, wurde 1996 gegründet und zählt daher zu den jungen Genossenschaften der Region. Ihr Wohnungsbestand umfasst 1.024 Wohnungen in Spremberg, Schwarze Pumpe und Welzow. 7 Mitarbeiter/innen inkl. Vorstand kümmern sich um alle Belange der 630 Mitglieder.

Für unsere Mandantin suchen wir im Rahmen der Nachfolgeregelung einen

geschäftsführenden Vorstand (m/w)
zum 1. November 2017

► Ihre Aufgabengebiete...

...erstrecken sich über alle kaufmännischen Belange der Genossenschaft. Sie zeichnen hier u. a. verantwortlich für den Bereich Finanz- und Rechnungswesen (inkl. Erstellung des Jahresabschlusses), sämtliche Planungen, das Controlling sowie etwaige steuerrechtliche Angelegenheiten. Zum anderen übernehmen Sie ebenso die Leitung und Kontrolle des technischen Bereichs. Die operative Mitarbeit wird aufgrund der Größe und Struktur der Genossenschaft vorausgesetzt.

Ferner obliegt Ihnen das Personalwesen und Sie übernehmen repräsentative Aufgaben in der Öffentlichkeit. Gemeinsam mit dem nebenamtlichen Vorstand verantworten Sie die strategische sowie zukunftsorientierte Ausrichtung und Weiterentwicklung der Genossenschaft.

► Wir erwarten hierfür...

...ein erfolgreich abgeschlossenes kaufmännisches (Fach-)Hochschulstudium, wünschenswert mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung, oder eine äquivalente Ausbildung. Darüber hinaus bringen Sie ein umfassendes Verständnis für technische Zusammenhänge mit. Sie verfügen über eine mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft. Ferner setzen wir auch Bilanzsicherheit voraus.

Eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken und den Zielen unserer Mandantin, unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft zeichnen Sie darüber hinaus aus.

Im Umgang mit allen beteiligten Akteuren beweisen Sie ein hohes Maß an sozialer Kompetenz, Teamfähigkeit sowie Verhandlungsgeschick.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:



Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „BeWoGe - gf. Vorstand (m/w)“ per E-Mail bis zum **26. April 2017** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Ansprechpartnerin: Frau Saskia Scheffler
E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de
Web: www.domusconsult.de



HAUFE. Stellenmarkt

**JUNGE HÜPFER
GESUCHT?**

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

Wir helfen Ihrer Suche auf die Sprünge!
Finden Sie junge Talente mit innovativen Ideen.



www.stellenmarkt.haufe.de





Preise Mietertaschenkalender 2018

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

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

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

** bestellbar in 50er-Schritten

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

Ja,

ich bestelle den Mietertaschenkalender 2018

ohne Vorsatzblatt: Expl.**

mit Vorsatzblatt: Expl.**

Anzahl der Zusatzfarben:

Bitte senden Sie die Bestellung an:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

per Fax: **040 520103-12**

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

Nach Auftragsingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

Lieferanschrift:

.....
Firma

.....
Straße

.....
PLZ/Ort

.....
Name des Bestellers

.....
Telefon/Telefax

.....
E-Mail

.....
Datum / Unterschrift

DAS JAHR WIRD SPORTLICH – MIT DEM MIETERTASCHENKALENDER 2018

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

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

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

**HAUFE.
NEWTIMES**

MIETRECHT

BGB §§ 241 Abs. 1, 242, 573 Abs. 2 Nr. 2

Eigenbedarfsfähigkeit der Außen-GbR

1. Eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann sich auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen.
2. Die Verletzung der Anbietspflicht zieht einen Anspruch auf Schadensersatz in Geld nach sich.

BGH, Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15

Bedeutung für die Praxis

Zwar kann sich eine juristische Person nicht darauf berufen, eine von ihr vermietete Wohnung für sich selbst oder für Familien- oder Haushaltsangehörige zu benötigen. Eine (Außen-) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ist aber nicht als juristische Person zu qualifizieren, sondern stellt (lediglich) eine teilrechtsfähige Personengesellschaft dar. Ihr kommt eine nach außen hin bestehende beschränkte Rechtsfähigkeit zu, so dass bei einer Teilnahme im Rechtsverkehr nicht mehr die gesamthänderisch verbundenen Gesellschafter, sondern die Gesamthand selbst als ein von den Gesellschaftern verschiedenes Rechtssubjekt Träger der die Gesellschaft betreffenden Rechte und Pflichten ist. Eigenbedarf lässt sich nicht unmittelbar auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB stützen, weil eine teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts keinen Wohnbedarf und auch keine Angehörigen hat. Da sich durch eine Berufung der Gesellschaft auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder derer Angehörigen das Verdrängungsrisiko nicht zu Lasten des Mieters geändert hat, liegt eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nahe. Diesen Weg hat der BGH letztlich mit Urteil vom 27.6.2007 beschritten, indem er der (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter als natürliche Personen „zurechnet“. Die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Familien- oder Haushaltsangehörigen durch die vermietende Gesellschaft ist in allen wesentlichen Punkten mit den unmittelbar von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erfassten Kündigungen einer Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft (sogenannte einfache Vermietermehrheit) wegen Eigenbedarfs eines Mitglieds der Gemeinschaft oder dessen Angehörigen vergleichbar. Der Senat hat bei einer Verletzung der Anbietspflicht in der Vergangenheit mehrfach eine ausgesprochene Eigenbedarfskündigung als rechtsmissbräuchlich und damit als unwirksam bewertet. An dieser Beurteilung hält er nicht mehr fest. Das Entstehen der Anbietspflicht ist stets vom Ausspruch einer an sich berechtigten Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs abhängig. Denn nur eine berechtigte Eigenbedarfskündigung löst die Nebenpflicht aus, dem Mieter unter bestimmten Umständen zur Abmilderung der hierdurch eintretenden Auswirkungen eine verfügbare Alternativwohnung anzubieten. In Anbetracht dessen ist es bei zutreffender Betrachtung aber ausgeschlossen, eine rechtmäßig ausgesprochene Eigenbedarfskündigung deswegen (rückwirkend) als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) zu bewerten, weil der Vermieter seine Anbietspflicht bezüglich einer anderen Wohnung verletzt hat.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB §§ 241 Abs. 1, 242, 573 Abs. 2 Nr. 2
Eigenbedarfsfähigkeit der Außen-GbR
- 78 BGB § 546, ZPO § 940 a Abs. 2
Darlegungs- und Beweislast für den Zeitpunkt der Kenntnis
- 78 BGB §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535, 538, BtMG § 29
Haftung des Mieters für Schäden anlässlich einer Wohnungsdurchsuchung



WEG-RECHT

- 79 WEG § 12
Veräußerung an eine UG (haftungsbeschränkt) als Erwerber
- 79 WEG §§ 10, 16, 28, 43 Nr. 4
Öffnungsklausel zum umfassenden Bestimmungsrecht des Verwalters
- 79 WEG §§ 16 Abs. 2 und 4, 22 Abs. 1
Korrespondierende Instandsetzungs- und Kostentragungspflicht



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

BGB § 546, ZPO § 940 a Abs. 2

Darlegungs- und Beweislast für den Zeitpunkt der Kenntnis vom Besitzerwerb des Dritten

Nimmt der Vermieter einen Dritten als Besitzer der Wohnraummiet-sache nach § 940 a Abs. 2 ZPO im einstweiligen Verfügungsverfahren auf Räumung und Herausgabe in Anspruch, trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er vom Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung des gegen den Wohnraummiet-er geführten Räumungsprozesses Kenntnis erlangt hat.

LG Berlin, Urteil vom 18.10.2016, 67 S 327/16

Bedeutung für die Praxis

Das Amtsgericht hat den auf Räumung der Mietsache gerichteten Antrag im Ergebnis zutreffend zurückgewiesen. Gemäß § 940 a Abs. 2 ZPO darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt. Es kann dahinstehen, ob die Verfügungskläger den formalen Voraussetzungen zur Glaubhaftmachung des Verfügungsgrundes überhaupt gerecht geworden sind. Zumindest haben sie nicht bewiesen, vom Besitzerwerb der Verfügungsbeklagten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung im gegen den Mieter der streitgegenständlichen Wohnung

geführten Räumungsprozess Kenntnis erlangt zu haben. Selbst wenn ihre eidesstattliche Versicherung den Substantiierungs- und Glaubhaftmachungsanforderungen für eine Kenntniserlangung nach Schluss der mündlichen Verhandlung genügen sollte, steht ihr die eidesstattliche Versicherung der Verfügungsbeklagten entgegen, in der diese versichert hat, bereits unmittelbar nach dem Ausspruch der Kündigung - und noch weit vor dem gegen den Mieter geführten Räumungsprozess - gemeinsam mit einer Nachbarin ein Gespräch mit dem Verfügungskläger geführt zu haben, in dem dieser darauf hingewiesen worden sei, dass sie und die Kinder nicht wegen eines Fehlers ihres Ehemannes aus der Wohnung verwiesen werden könnten, worauf dieser sich im Nachgang noch mehrfach um den Stand ihrer Bemühungen um Ersatzwohnraum erkundigt hätte. Davon ausgehend hätten die Verfügungskläger während des Räumungsprozesses Kenntnis vom Mitbesitz der Verfügungsbeklagten gehabt. Da keine der beiden sich widersprechenden eidesstattlichen Versicherungen wahrscheinlicher, plausibler oder glaubhafter als die der jeweiligen Gegenseite ist, geht das damit gegebene non liquet zu Lasten der Verfügungskläger. Denn im einstweiligen Verfügungsverfahren kann der Antragsteller zwar eine Reduzierung des Beweismaßes für sich in Anspruch nehmen, nicht jedoch eine von den für das Hauptsacheverfahren geltenden Grundsätzen abweichende Verteilung der Darlegungs- und Beweislast.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535, 538, BtMG § 29

Haftung des Mieters für Schäden anlässlich einer Wohnungsdurchsuchung

Ein Mieter überschreitet die Grenze vertragsgemäßen Gebrauchs und verstößt gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht, wenn er in der angemieteten Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt.

BGH, Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 49/16

Bedeutung für die Praxis

Ebenso wie den Vermieter verpflichtet das Mietverhältnis seinem Inhalt nach auch den Mieter zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen seines Vertragspartners. Aufgrund dieser Obhutspflicht hat ein Mieter die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer - von dem ihm zustehenden vertragsgemäßen Gebrauch (§ 538 BGB) nicht umfassten - Verschlechterung oder einem Schaden an dieser führen kann. Mit der Aufbewahrung von 26,32 g Marihuana in der von ihm angemieteten Wohnung hat der Beklagte diese Obhutspflicht verletzt. Denn es muss nach der allgemeinen Lebenserfahrung ein Mieter, der in seiner Wohnung Straftaten nach dem Betäubungsmittelgesetz begeht oder seine Wohnung zur Aufbewahrung von Tatmitteln aus derartigen Straftaten nutzt oder hierfür zur Verfügung stellt, ohne Weiteres damit rechnen, dass es im Zuge aufgrund dessen durchgeführter strafprozessualer Maßnahmen zu Schäden an der Wohnung kommt. Trotz dieser von ihm zu vertretenden Pflichtverletzung ist der Beklagte der Klä-

gerin nicht zum Ersatz des ihr aufgrund der Beschädigung der Eingangstür entstandenen Schadens verpflichtet, weil die Kausalität zwischen dem haftungsbegründenden Tatbestand (der Obhutspflichtverletzung) und dem in Frage stehenden Schaden an der Wohnungseingangstür nicht gegeben ist. Zwar ist der Beklagte aufgrund der im Rahmen der Durchsuchung bei ihm aufgefundenen Betäubungsmittel nachfolgend wegen vorsätzlichen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln verurteilt worden. Diese erst anlässlich der Durchsuchung festgestellte Straftat war jedoch nicht Grundlage der durchgeführten Ermittlungsmaßnahmen. Denn der vollzogene Durchsuchungsbeschluss hatte zwar ebenfalls dem Beklagten vorgeworfene Betäubungsmitteldelikte zum Gegenstand, jedoch ging es hierbei um Tatvorwürfe des unerlaubten Handelns mit Betäubungsmitteln. Dass es sich bei den aufgefundenen Betäubungsmitteln aber um Tatmittel aus diesen dem Beklagten vorgeworfenen Taten handelt, kann nicht angenommen werden. Vielmehr kann die Aufbewahrung der 26,32 g Marihuana in der Wohnung durch den Beklagten hinweggedacht werden, ohne dass der beim Kläger durch die Beschädigung der Eingangstür eingetretene Schaden entfiel. Denn die Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise durchgeführt worden, wenn der Beklagte diese Betäubungsmittel nicht erworben und in der Wohnung aufbewahrt hätte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG § 12

Veräußerung an eine UG (haftungsbeschränkt) als Erwerber

Nur in Ausnahmefällen kann die Verwalterzustimmung allein wegen der Rechtsform des Erwerbers (hier: UG, haftungsbeschränkt) verweigert werden. War jedoch deren alleiniger Geschäftsführer schon früher Wohnungseigentümer in derselben Anlage und mit Wohngeldern in erheblicher Höhe rückständig, kann von einer finanziellen Unzuverlässigkeit der Erwerberin auszugehen sein. Auf die Gesellschafterin der Erwerberin kommt es dann nicht mehr entscheidend an.

LG Düsseldorf, Urteil vom 20.7.2016, 25 S 179/15, ZMR 2016, 978

Bedeutung für die Praxis

Einer „UG, haftungsbeschränkt“ als Erwerber kann nur bei Feststehen zusätzlicher negativer Merkmale (z. B. bei einem unzuverlässigen Geschäftsführer) die Zustimmung nach § 12 WEG versagt werden. Eine haftungsbeschränkte Unternehmungsgesellschaft kann sogar Verwalterin einer WEG sein (BGH vom 22.06.2012, V ZR 190/11), obwohl zum Verwalter nur bestellt werden darf, wer über ausreichende finanzielle Mittel verfügt und ausreichende Sicherheit im Haftungsfall bietet. Bei fehlendem wichtigem Grund zur Verweigerung der Verwalterzustimmung haftet der Verwalter zumindest für die Zeit bis zur Beschlussfassung und Weisung durch die Eigentümergeinschaft auf Ersatz des Verzögerungsschadens. Besteht bei objektiver Betrachtung Anlass, die Bonität des in Aussicht genommenen Erwerbers zu prüfen, sollte der Verwalter die von ihm für notwendig erachteten Angaben vom Veräußerer verlangen und die Gemeinschaft ggf. bei schwieriger Rechtslage um eine Weisung per Beschluss bitten (vgl. BGH, Urteil vom 13.5.2016, V ZR 152/15).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10, 16, 28, 43 Nr. 4

Öffnungsklausel zum umfassenden Bestimmungsrecht des Verwalters

Räumt eine Teilungserklärung, die zwischen eindeutigen Lasten und Kosten der Tiefgarage einerseits, der Wohnanlage andererseits und solchen Lasten und Kosten, die nicht eindeutig zuzuordnen sind, unterscheidet, dem Verwalter das Recht ein, über die Zuordnung von Lasten und Kosten nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, handelt es sich um eine Öffnungsklausel im Sinne eines umfassenden Bestimmungsrechts des Verwalters, von der die Vorabaufteilung von Kosten für Winterdienst, Gartenpflege und Reinigung umfasst sein kann. Gemäß der Rechtsprechung zum Mehrheitsbeschluss über die Änderung eines Verteilungsschlüssels (vgl. BGH, Urteil vom 1.4.2011, ZMR 2011, 652 ff. und Urteil vom 10.6.2011, ZMR 2011, 808 f.) ist es für eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung ausreichend, wenn kein Verstoß gegen das Willkürverbot vorliegt.

AG Pinneberg, Urteil vom 21.2.2017, 60 C 61/16

Bedeutung für die Praxis

Meist bezieht sich das dem Verwalter durch Anpassungsvereinbarung (sog. Öffnungsklausel) eingeräumte pflichtgemäße Ermessen bei Zweifeln über die Zuordnung von Lasten und Kosten nicht auch auf die Beurteilung, ob es sich überhaupt um „eindeutig zuzuordnende Kosten“ handelt, oder um solche, „die nicht eindeutig von den Teil- oder Wohnungseigentümern zu tragen sind“. Hier jedoch bejahte das Gericht im Wege der Auslegung der Gemeinschaftsordnung ein weitergehendes Bestimmungsrecht des Verwalters für die künftige Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16 Abs. 2 und 4, 22 Abs. 1

Korrespondierende Instandsetzungs- und Kostentragungspflicht des Sondernutzungsberechtigten

Wird einem Sondereigentümer in der Gemeinschaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen, hat er im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten zu tragen (amtlicher Leitsatz). Durch Beschluss können den (betroffenen) Sondernutzungsberechtigten die Herstellungs- und Folgekosten der von ihnen angestrebten baulichen Veränderungen deklaratorisch per Beschluss (nochmals) auferlegt werden. Solche Beschlüsse sind unbedenklich, wenn sie eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen.

BGH, Urteil vom 28.10.2016, V ZR 91/16

Bedeutung für die Praxis

Der „harmlos“ und richtig lautende amtliche Leitsatz täuscht darüber hinweg, dass hier bei objektiv-normativer Auslegung des angegriffenen

Beschlusses den Sondereigentümern vom BGH aus der Sicht eines unbefangenen Dritten unterstellt wird, dass sie bloß deklaratorische Beschlüsse gefasst hätten. Solche Beschlüsse haben keine klarstellende Funktion, sondern irritieren eher den Rechtsuchenden. Soll zukünftig die gesamte Teilungserklärung à la Martin Luther in modernerem Deutsch beschlossen werden? Der BGH hat zu Unrecht das Urteil des LG Hamburg (ZMR 2016, 484) aufgehoben. Dagegen entschied zutreffend das AG Heidelberg (ZMR 2015, 969) zur unzulässigen (als konstitutiv eingestuften) Anspruchsverdoppelung: „Es besteht auch dann keine Beschlusskompetenz für die Begründung einer Unterlassungspflicht durch Beschluss, wenn es nach Gesetz oder Vereinbarung bereits einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung gibt, die durch den Beschluss - bei objektiver Beschlussauslegung konstitutiv - untersagt wird.“

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

39% Enge Bindungen

39% aller professionell-gewerblichen Vermieter in Deutschland setzen bei der Energieversorgung auf Contracting-Modelle. Dabei errichtet und betreibt der Energieversorger selbst die Heizungsanlage. Gleichzeitig

verpflichtet sich das Wohnungsunternehmen langfristig zur Abnahme der Energie. Dies geht aus der Studie „Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft“ hervor, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte für den Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) durchgeführt hat. Von den Vermietern mit mehr als 7.500 Wohnungen nutzen sogar 69% Contracting-Modelle.

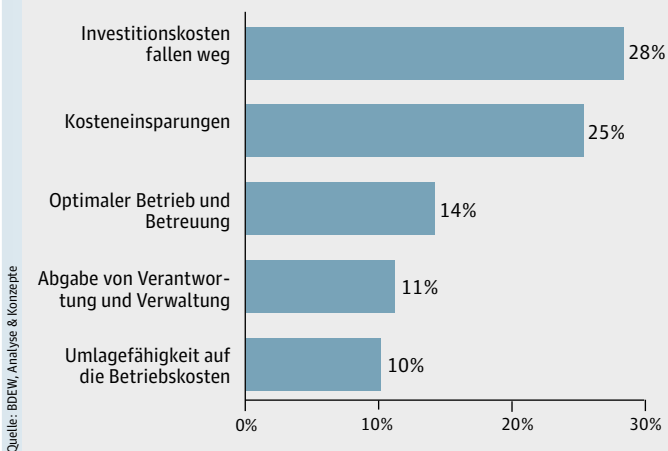
Am häufigsten gehen privatwirtschaftlich-professionelle Vermieter Contracting-Verträge ein (46%), gefolgt von den kommunalen Wohnungsunternehmen (41%). Von den Genossenschaften hat erst jede dritte Erfahrungen damit gesammelt.

Auch regional gibt es Unterschiede: Contracting-Modelle werden vor allem von Vermietern in strukturschwachen Städten und schrumpfenden Kreisen genutzt. Denn zum einen verringern sie die Investitionskosten und zum anderen kann der Vermieter die anfallende Contracting-Rate als Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

Ein weiterer Grund, sich für Contracting zu entscheiden, ist der Betrieb und die Betreuung der Heizungsanlage durch den jeweiligen Contractor (14%). Darüber hinaus nannten 11% der Befragten die Möglichkeit, die Verwaltung und Verantwortung für die Heizungsanlage an den Contractor abzugeben.

GRÜNDE FÜR DIE NUTZUNG VON CONTRACTING

(nur professionell-gewerbliche Vermieter)



Quelle: BDEW, Analyse & Konzepte

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



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



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



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



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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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



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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.

www.mediacyber.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

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

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



„Golf baut auf.“



HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

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

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

Bad Saarow	20.05.2017
Hamburg	01.07.2017
Pulheim	23.09.2017

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



DÖMUS

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FAKADEN

KNAUF

VALLOX
HOME of FRESH AIR

EBZ BUSINESS SCHOOL
ALUMNI



TECE:

VIESMANN

WL BANK

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

HAUFE.



Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

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