

Editorial	3
Führung/ Kommunikation	4
Gebäude / Umfeld	9
Energie / Umwelt	20
Marketing	42
Sozialmanagement	47
Personalien	48



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de



Fahrrad- und Rollatorboxen sind die ‚neuen‘ Garagen – WG „Lipsia“ eG, Leipzig, reagiert auf Mobilitätstrends

Aus einem Test wurde ein Boom – die Nachfrage nach Fahrrad- und Rollatorgaragen wächst stetig. „Wir erleben aktuell, wie sich die veränderte Bevölkerungsstruktur Leipzigs im Mobilitätsverhalten widerspiegelt“, betont Dr. Kristina Fleischer, Vorstand der WG „Lipsia“ eG... [Seite 24](#)

Die Jamaika-Sondierer sagen JA zum bezahlbaren Wohnen – Diese 14 Punkte und pragmatische Lösungen fordert die Wohnungswirtschaft

In ihren Sondierungsgesprächen haben sich CDU/CSU, FDP und Grüne auf das Ziel geeinigt, ausreichenden, bezahlbaren und geeigneten Wohnraum für alle zu schaffen. Die Wohnungswirtschaft begrüßt diese ersten Ergebnisse ausdrücklich... [Seite 4](#)

Erbbaurecht: Ohne eigenem Grundstück bauen

Um bis zu 45 Prozent sind die Baulandpreise in einigen Regionen Deutschlands in den vergangenen fünf Jahren gestiegen. Gerade in Ballungsräumen stellen die Kosten für das Grundstück eine hohe Hürde dar. Der Erwerb eines Erbbaurechts ist eine Möglichkeit, trotzdem eine Immobilie zu realisieren... [Seite 34](#)

Sonstige Themen: Gestaltungsbeiräte unverzichtbar für qualitätsvolles Planen und Bauen in Kommunen – zeigt 1. Bestandsaufnahme vom BBSR/Bauministerium - Neubau, Umbau, Nutzungsänderungen - Brandschutz anpassen

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser
Placebo-Maßnahmen, nein, danke!
14 Punkte zum bezahlbaren Wohnraum

Führung / Kommunikation

4 Die Jamaika-Sondierer sagen JA zum bezahlbaren Wohnen – Diese 14 Punkte und pragmatische Lösungen fordert die Wohnungswirtschaft

Gebäude / Umfeld

9 Hamburg Dorotheen-Kai - Bürgerinitiative verhindert bezahlbaren Wohnraum

10 Aus Bedürfnissen werden Möglichkeiten - das generationenübergreifende Wohnprojekt „Haus im Leben“

Führung / Kommunikation

11 TNS-Emnid-Studie für Vonovia: Zuhause – auch in der mobilen Gesellschaft nach wie vor sehr gefragt

14 TAG-Wohnungsmarktbericht 2017: Ostdeutsche Mittelstädte werden immer attraktiver - Umland der Metropolen profitieren

18 Augen auf beim Grundstückskauf! Vom Sinn und Zweck einer Baulast. Baurechts-Experte Dr. Fiete Kalscheuer klärt auf

Energie / Umwelt

20 Techem und Danfoss bringen digitale Energiewende - Mieter können bis zu 15 Prozent Energie einsparen

22 EUREF-Campus Berlin - GASAG Solution Plus nimmt erste Power-to-Heat-/ Power-to-Cool-Anlage Deutschlands in Betrieb

Gebäude / Umfeld

24 Fahrrad- und Rollatorboxen sind die ‚neuen‘ Garagen – WG „Lipsia“ eG, Leipzig, reagiert auf Mobilitätstrends

26 Gestaltungsbeiräte unverzichtbar für qualitätsvolles Planen und Bauen in Kommunen – zeigt 1. Bestandsaufnahme vom BBSR/Bauministerium

28 Neubau, Umbau, Nutzungsänderungen - Brandschutz anpassen

30 Legionellen! Verkeimung! FH Münster untersucht den Wärmeübergang in Trinkwasser-Installationen - Leitungen räumlich und thermisch trennen

32 GEWOFAG München schafft „Wohnraum“ für Mauersegler und Co – Sieben Auszeichnungen für Nisthilfen im Mauerwerk

Führung / Kommunikation

34 Erbbaurecht: Ohne eigenem Grundstück bauen

36 Aus ESWiD wird eid - Spitzenverband der evangelischen Immobilienwirtschaft benennt sich um

38 Bundesgerichtshof Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16 - Nutzung einer Teileigentumseinheit als Flüchtlingsunterkunft

Marketing

42 Die Marken der anderen: Vier Beispiele für erfolgreiche Quartiersmarken

45 WIRO Rostock - Ina Wilken macht Fassaden zu Kunstwerken - Orang-Utans im Dschungel auf dem Parkhaus „Am Gericht“.

Sozialmanagement

47 degewo und Zephir gGmbH starten in Marzahn Modellprojekt „NeNa“ für geflüchtete Menschen

Personalien

48 GEWOBA verleiht Xenia Wahl (Hochschule Wismar) den Alvar Aalto Preis 2017 für „ICH 2077 – Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen...“

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Placebo-Maßnahmen, nein, danke!

14 Punkte zum bezahlbaren Wohnraum

Jamaika hin oder her. Wer immer ab Januar oder später das Land regiert, für diese zukünftige Regierung hat der GdW schon mal 14 Punkte (ab Seite 4) für eine neue Wohnungspolitik zusammengestellt. Und GdW-Präsident Gedaschko sagt auch warum: „Jetzt kommt es darauf an, dass die Sondierungspartner auch wirklich effektive Wege finden, für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen und sich nicht in Placebo-Maßnahmen verhasen“. Und warum gerade der GdW, könnte man sich fragen.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Nun! In diesem Verband sind rund 3000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen, verteilt über die gesamte Republik zusammengeschlossen. Deshalb kennt man die Befindlichkeiten von Stadt und Land, von Nord und Süd, Ost und West. In ihren 6 Mio. Wohnungen leben über 13 Millionen Menschen sicher. Jung und Alt, aus über 100 Ländern, ein Spiegel unserer Gesellschaft.

Aber dass sicheres bezahlbares Wohnen ein wertvolles Gut ist, wird heute in der globalisierten Welt leicht vergessen. Gebäude mit Wohnungen sind keine Spekulationsobjekte, dafür stehen die Unternehmen des GdW, manche schon seit über 100 Jahren. Ihr vorausschauendes nachhaltiges Handeln ist auch mietregulativ am Markt. Die 14 GdW-Punkte sind ja nicht neu. Sie sind die Erfahrungen der 3000 Unternehmen, gesammelt in den letzten Jahren. Einzelne Punkte wurden immer mal wieder der Bundespolitik angetragen, versprochen wurde viel, aber umgesetzt kaum etwas. Vielleicht ist jetzt die Zeit reif dafür, nur keine SCHEU, auch wenn es nicht die eigenen Ideen sind.

Bei Artenschutz denken wir ja eigentlich an die Landwirtschaft, aber nun kommt die Wohnungswirtschaft dazu. In der letzten Ausgabe berichteten wir über die Berliner Märkische Scholle und

deren Bestreben auf den Grünflächen bedrohten Arten, Tiere und Pflanzen wieder einen Platz zu geben. <http://wohnungswirtschaft-heute.de/maerkische-scholle-machen-mit-den-genossenschaftsmitgliedern-in-nenhoefe-zu-einer-urbanen-oase-der-artenvielfalt/>

In dieser Ausgabe schreiben wir über die GEWOFAG. Die Münchner bringen an ihren Neubauten Niststeine für Spatz und Co an. Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der GEWOFAG-Geschäftsführung: Wir schaffen auch Wohnraum für Tiere. (ab Seite 32)

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 111 erscheint am 13. Dezember 2017

November 2017. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten. Klicken Sie mal rein.

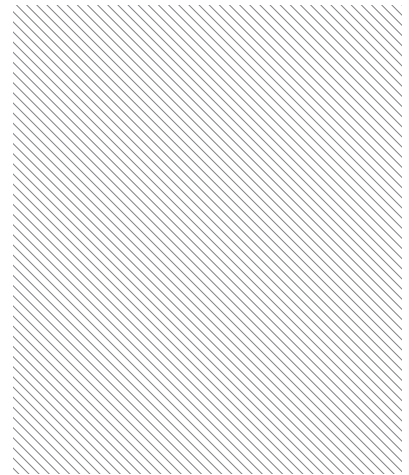
Ihr Gerd Warda

Führung / Kommunikation

Die Jamaika-Sondierer sagen JA zum bezahlbaren Wohnen – Diese 14 Punkte und pragmatische Lösungen fordert die Wohnungswirtschaft

In ihren Sondierungsgesprächen haben sich CDU/CSU, FDP und Grüne auf das Ziel geeinigt, ausreichenden, bezahlbaren und geeigneten Wohnraum für alle zu schaffen. Die Wohnungswirtschaft begrüßt diese ersten Ergebnisse ausdrücklich. „Das Thema Wohnen ist für die Menschen von zentraler Bedeutung. Jetzt kommt es darauf an, dass die Sondierungspartner auch wirklich effektive Wege finden, für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, und sich nicht in Placebo-Maßnahmen verhaken“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, dazu.

**Städtebauförderung
rechnet sich:
Aus 1 Mio. Euro Fördermittel
werden fast
9 Mio. Euro Investitionen**



Ausdrücklich zu begrüßen ist die Absicht der möglichen Koalitionäre, die Wohnraum- und Städtebauförderung fortzuführen und zu stärken. „Diese beiden Instrumente haben in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, einen stabilen Wohnungsmarkt und attraktive Wohnquartiere in Deutschland zu schaffen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Entwicklungen in schrumpfenden und wachsenden Regionen sind diese Förderinstrumente wichtiger denn je“, so Gedaschko. Dabei müsse auch die Förderung des Rückbaus in den demografisch schrumpfenden Regionen als zentrales Element erhalten bleiben. Wichtig sei es in diesem Zusammenhang ebenso, passende Rahmenbedingungen für die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu schaffen. Auch die Integration vor Ort erfordert große Aufmerksamkeit. Dazu gehört auch künftig ein starkes Programm Soziale Stadt.

Ebenso positiv wertet der Verband die geplanten steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau. Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf 3 Prozent, in angespannten Märkten auf 4 Prozent, eine zeitlich befristete und räumlich begrenzte steuerliche Sonderabschreibung sowie eine alternative Investitionszulage – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent. Denn auch der Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer müsse endlich beendet werden. Besonders das Thema Grundstücke sei in diesem Zusammenhang entscheidend. Die Absicht der Sondierungspartner, Grundstücke für Wohnbauflächen günstig bereitzustellen, ist hier ein wichtiger Schritt.

Als weiteres zentrales Thema des Papiers zum Wohnen bezeichnet der GdW-Chef die Möglichkeit der Senkung von Baukosten. „Hier hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in der letzten Legislaturperiode umfassende Ergebnisse veröffentlicht, die dringend umgesetzt werden sollten“, so Gedaschko.

Brand?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

79 Großstädte mit 26 Mio. Einwohnern



47 Mio. Einwohner auf dem Land

Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen müssen konsequent auf den Prüfstand gestellt, die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden.

Insgesamt warnt Gedaschko jedoch davor, die für den Wohnungsmarkt so wichtigen Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum durch Placebo-Instrumente wie die Mietpreisbremse und die Wohnungsgemeinnützigkeit zu konterkarieren. „Dass eine Mietpreisbremse das völlig falsche Mittel ist, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu bewältigen, haben die letzten Jahre klar gezeigt. Es wäre ein Rückschritt, wenn sich eine neue Bundesregierung erneut mit diesem Thema befasst, anstatt die wirklich effektiven Mittel anzugehen. Ähnlich verhält es sich mit der Wohnungsgemeinnützigkeit. „Die letzten 30 Jahre haben deutlich gezeigt, dass eine Abkehr vom damaligen rigiden System der richtige Schritt hin zu mehr wirtschaftlicher und sozialer Leistungsfähigkeit der Unternehmen und einem stetig verbesserten Wohnstandard war“, so Gedaschko. Eine Rückkehr zu einem solchen System wäre ein historischer Rückschritt und würde dem stabilen deutschen Immobilienmarkt nur schaden. Anstelle mit dem Schlagwort Wohnungsgemeinnützigkeit Effekte zu suggerieren, die dieses Instrument niemals liefern kann, sollten andere Wege zur Sicherung von Wohnungsbindungen gefunden werden. Dies können beispielsweise Verträge zur Wohnungsbindung bei vergünstigt abgegebenen Grundstücken sein oder Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungseigentümern – wie sie viele Wohnungsunternehmen schon heute praktizieren.

„Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden“, fasste Gedaschko zusammen.



Das Booklet „14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik“ mit anschaulichen Grafiken. Klicken Sie auf das Bild und Sie erhalten das Booklet.



Das Booklet „10 Fakten zur sozialen Verantwortung - Vor welchen Herausforderungen steht die Wohnungswirtschaft?“ Klicken Sie auf das Bild und Sie erhalten das Booklet.

Die Weichen für eine neue Wohnungspolitik müssen jetzt neu gestellt werden.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat dazu schon vor der Bundestagswahl seinen Masterplan vorgelegt

14 Punkte für eine neue Wohnungspolitik:

1. Bundesbauministerium mit Gewicht: Bauen und Wohnen brauchen ein eigenständiges Ministerium mit Zuständigkeit ebenso für Stadt- und Landentwicklung, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz, digitale Infrastruktur und Smart City.
2. Vorfahrt für den Wohnungsbau: Wir brauchen eine bundesweit verbindliche Musterbauordnung, vergünstigtes Bauland der öffentlichen Hand – bereitgestellt unter der Voraussetzung der Konzeptqualität. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist hier gefordert.
3. Baukosten senken: Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen müssen konsequent auf den Prüfstand gestellt, die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden.
4. Gutes Bauklima schaffen: Planungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt sowie die personellen Kapazitäten in den Bauämtern deutlich aufgestockt werden. Der Bund muss mithilfe einer deutschlandweiten Kampagne für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben sorgen.
5. Ausgewogenes Mietrecht wahren: Das interessengerechte Mietrecht in Deutschland und das Mieter-Vermieter-Verhältnis dürfen nicht durch Wohnungsbau-schädliche Regelungen aufs Spiel gesetzt werden. Das Kostenproblem beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen.

Damit Käufer und Mieter sich
schon vor dem Einzug
wohl fühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

6. Soziale Verantwortung fördern: Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit jeher Verantwortung für den Zusammenhalt der Gesellschaft und den sozialen Frieden. Auch deshalb sollte die Gründung kommunaler Unternehmen und von Genossenschaften stärker unterstützt werden.

7. Steuerliche Regelungen der Realität anpassen: Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf 3 Prozent, in angespannten Märkten auf 4 Prozent, eine zeitlich befristete und räumlich begrenzte steuerliche Sonderabschreibung sowie eine alternative Investitionszulage – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent.

8. Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen: Der Bund muss sich im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiter finanziell an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus beteiligen. Die Städtebauförderung muss auf hohem Niveau fortgeführt und das Programm „Soziale Stadt“ gestärkt werden.

9. Ländliche Räume stärken: Die Infrastruktur in Regionen jenseits der Metropolen muss gesichert – Urbanität, Lebendigkeit und Vielfältigkeit gefördert werden, um die Attraktivität dieser Regionen vor allem für junge Menschen zu stärken.

10. Integration – langfristige Aufgabe: Integration ist eine langfristige, nationale Aufgabe, die vor allem in den Wohnquartieren stattfindet. Daher ist ein bundesweites, flexibles Sonderprogramm Integration notwendig.

11. Bezahlbarer Klimaschutz: Energieeinsparrecht und Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO₂-Minderungsziel ausgerichtet werden. Die energetischen Anforderungen dürfen auf gar keinen Fall noch weiter verschärft werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz.

12. Mieter an der Energiewende beteiligen: Die Energiewende braucht faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung. Dazu muss das Mieterstromgesetz weiter ausgebaut, bestehende steuerliche Hemmnisse abgebaut werden und Strom- und Wärmemarkt zusammenwachsen.

13. Rückbau – ein bundesweites Thema: Der Rückbau muss bundesweit in einer neuen Städtebauförderung verankert werden, denn er ist in demografisch schrumpfenden Regionen auch in den nächsten Jahren wegen der zu erwartenden zweiten Leerstandswelle unverzichtbar.

14. Zuhause im Alter ermöglichen: Die ambulante und telemedizinische Versorgung müssen ausgebaut, das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ vom Bund weiter verbessert und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausgestattet sowie geeignete technische Assistenzsysteme in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufgenommen werden.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, Landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Katharina Burkardt

Gebäude / Umfeld

Hamburg Dorotheen-Kai – Bürgerinitiative verhindert bezahlbaren Wohnraum

Der geplante Bau von 109 neuen Wohnungen am Dorotheen-Kai in Hamburg-Winterhude sorgt derzeit für Schlagzeilen. Der Landesverband Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) bezieht Stellung.



Direkt an der Kai-Kante sollen die neuen Wohnungen gebaut werden, die Anlage wird überragt von drei Hochhäusern. Zeichnung: Robert Vogel GmbH & Co

Worum geht es? – Auf einem privaten Grundstück in einer der attraktivsten Stadtteile Hamburgs, in direkter Wasserlage möchte die KG 109 Wohnungen im freifinanzierten Mietwohnungsneubau realisieren. Die Miete hierfür soll bei 9 Euro netto kalt pro Quadratmeter liegen – also deutlich unter den an diesem Standort erzielbaren 16 bis 17 Euro. Hierfür werden keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen. Doch jetzt hat die Initiative „SOS Mühlenkampkanal“ ein Bürgergehren dagegen gestartet und droht das Projekt zu verhindern.

Der BFW Landesverband Nord hat hierfür kein Verständnis. „Der Bauherr will auf seinem Grundstück am Dorotheen-Kai genau das bauen, was die Bürger und die Stadt immer wieder fordern: bezahlbare Wohnungen im freifinanzierten Segment – also Wohnraum für diejenigen Menschen, deren Einkommen zwar über der Fördergrenze liegt, die sich aber die sonst üblichen hohen Mieten in den begehrten Lagen dennoch nicht leisten können“, sagt Sönke Struck, der Vorstandsvorsitzende des BFW Nord. „Das Bündnis für das Wohnen hat sich – aus gutem Grund – pro Jahr den Bau von 10.000 neuen Wohnungen für Hamburg vorgenommen. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, müssen nicht nur neue Bebauungsgebiete ausgewiesen, sondern auch Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden. Es wäre fatal, dieses Vorzeigeprojekt den Partikularinteressen einiger Anwohner zu opfern. Wenn dieses Beispiel Schule machen sollte, können wir demnächst sämtliche Nachverdichtungspläne privater Bauherren auf Eis legen. Dass viele Bürger diese Ansicht teilen, zeigt die Initiative ‚Ein Viertel für alle‘, die sich für den Neubau am Dorotheen-Kai einsetzt. Wir unterstützen deren Forderung an den Senat, mit einer Anweisung das Bürgerbegehren zu stoppen.“

Dr. Verena Herfort

BFW Landesverband Nord e.V. Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 220 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland im eigenen Bestand verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand halten. Die BFW-Mitgliedsunternehmen erstellen über 60 Prozent des Neubauvolumens in Hamburg. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

Gebäude / Umfeld

Aus Bedürfnissen werden Möglichkeiten – das generationenübergreifende Wohnprojekt „Haus im Leben“

Im Innsbrucker Stadtteil Höttinger Au wurde vor wenigen Wochen das generationenübergreifende Wohnprojekt „Haus im Leben“ besiedelt. 53 geförderte Mietwohnungen mit zahlreichen Gemeinschaftsflächen, zudem gibt es eine Wohnbegleitung und infrastrukturelle Einrichtungen für den ganzen Stadtteil. Lesen Sie den Bericht von Hannes Schlosser.



(CM Ansicht vom Wohnprojekt „Haus im Leben“. (c) Anton Stabentheiner CMC C

Toni Stabentheiner musste wie ein Lehrgeselle in die Fremde ziehen, um dann etwas in der Heimat machen zu können, sagte BWSG-Vorstandsvorsitzender Wilhelm Haberzettl in seiner launigen Ansprache anlässlich der Eröffnung des „Haus im Leben“-Projekts im Innsbrucker Stadtteil Höttinger Au. Anton Stabentheiner ist der Erfinder des generationenübergreifenden „Haus im Leben“-Konzepts (siehe auch Interview S. 18 im PDF bzw. www.hausimleben.at). Tatsächlich konnte er die erste Verwirklichung seiner Idee, mit der BWSG als Bauträger, in der Seestadt Aspern erleben. Dort war in einem Objekt generationenübergreifendes Wohnen gefordert. Stabentheiner und die BWSG reichten ein gemeinsam entwickeltes Projekt ein und gingen als Wettbewerbssieger hervor. Seit dem Juni 2015 sind die 34 Wohnungen nun besiedelt.

Die Besonderheit an seinem Grundkonzept „Haus im Leben“ ist die Mischung von Jung und Alt, Familien und Einzelpersonen sowie von Menschen mit Unterstützungsbedarf und solchen, die bereit sind, sich mit ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten ins Gemeinschaftsleben einzubringen. Teil des Konzepts sind großzügige Gemeinschaftsflächen und die Anstellung einer Wohnbegleitung durch die Hausgemeinschaft, die sich stundenweise in der Anlage aufhält. Stabentheiner nennt diese (bis dato immer weibliche) Person auch die „soziale Hausmeisterin“.

<http://wohnungswirtschaft-heute.de/aus-beduerfnissen-werden-moeglichkeiten/>

WOHNENPLUS+



Führung / Kommunikation

TNS-Emnid-Studie für Vonovia: Zuhause – auch in der mobilen Gesellschaft nach wie vor sehr gefragt

Zweiter Teil der Emnid-Befragung mit den Schwerpunkten: Personen im Haushalt, Einkommen, Berufstätigkeit und Regionen. 73 Prozent der 3- und 4-Personen-Haushalte genießen die Nähe zu ihren Liebsten. Für die Bremer (94 %) und Hamburger (73 %) rangiert das Wohlfühlen im eigenen Heim ganz oben.



Familien legen den größten Wert auf ihr gemeinsames Zuhause. Foto: Vonovia

„Zuhause ist da, wo deine Freunde sind, hier ist die Liebe umsonst“, der deutsche Popsänger Adel Tawil, auch bekannt durch das Duo Ich + Ich, brachte das Gefühl von Heimat in seinem erfolgreichen Hit „Zuhause“ perfekt auf den Punkt. Kein Wunder, dass sich der Song lange in den deutschen Charts hielt und auch heute noch für Gänsehaut-Feeling sorgt. Er beschreibt einen emotionalen Zustand, den wir alle kennen. Beinahe jeder Mensch sucht nach einem Ort, an dem er bedingungslos angenommen wird, sich fallen lassen kann und geliebt wird. Wir sehnen uns nach Geborgenheit, die uns umhegt und in Sicherheit wiegt.

Familiensinn wird immer noch großgeschrieben

Das eigene Heim wissen vor allem Familien sehr zu schätzen. Das ergab eine repräsentative Verbraucherumfrage, die Vonovia, eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen, bei TNS-Emnid in Auftrag gegeben hat. Während im ersten Teil der Umfrage Alter, Geschlecht und Bildung im Fokus standen (<http://bit.ly/2y1RwRK>), konzentriert sich der zweite Teil auf Personen im Haushalt, Einkommen, Berufstätigkeit und Regionen. Demnach genießen 73 Prozent der 3- und 4-Personen-Haushalte die Nähe zu ihren Liebsten. Erst dann fühlen sie sich so richtig zu Hause. Allerdings gehört auch die Behaglichkeit zu einem heimeligen Gefühl dazu. Vor allem die 3-Personen-Haushalte legen mit 63 Prozent Wert auf eine Wohlfühlatmosphäre in den eigenen vier Wänden.

Die eigene Wohnung spielt besonders bei den Singles (47 %) und Paaren (48 %) eine Rolle, wenn es darum geht, seine Vorstellung von Zuhause zu definieren. Kinderlose Familien und Alleinlebende haben oft ein höheres Einkommen – können sich also geräumige Wohnungen sowie eine schöne Einrichtung leisten und legen auch Wert darauf. Zwar gehören vertraute Menschen auch in dieser Gruppe dazu, sind aber nicht so existenziell wichtig, wie bei den Familien.

Geld verändert die Sicht der Dinge

Interessant ist auch ein Blick auf die Einkommensverhältnisse und wie sie sich auf die Vorstellungen rund um ein Zuhause auswirken. So gehören zum Beispiel nur für rund ein Drittel der Geringverdiener mit unter 1.000 Euro Nettoeinkommen liebgewordene Menschen zum Heimeligfühlen dazu. Das sieht bei allen anderen Einkommensklassen deutlich anders aus. Zum Vergleich: Bei den Großverdienern mit mehr als 3.500 Euro pro Monat sind es 73 Prozent, die sagen: „Zuhause ist da, wo Menschen leben, die mir am liebsten sind.“ Ein Grund könnte sein, dass Geld zwar nicht glücklich macht, aber eine Sicherheit bietet, die es erlaubt, das Zusammenleben mit der Familie mehr zu genießen und die Verantwortung besser tragen zu können. Ähnlich relevant ist allerdings bei diesen beiden Gruppen der Wohlfühlfaktor mit 59 Prozent bzw. 62 Prozent.



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Berufstätig

„My Home, my Family“ heißt es auch bei den Berufstätigen: 74 Prozent verbinden mit einem schönen Zuhause ihre Liebsten. Was kann es Schöneres geben, als nach einem anstrengenden Arbeitstag heim zur Familie zu kommen? Einen Abend im Kreise von vertrauten Menschen lässt den Alltagsstress schnell vergessen und sorgt für wohltuende Entspannung. So ist es auch mehr als der Hälfte (55 %) der Berufstätigen wichtig, sich zu Hause wohlfühlen. Diesen Faktor beurteilen Menschen, die nicht arbeiten, sogar noch höher (60 %). Was kein Wunder ist, da sie ja deutlich mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen. Allerdings sind nur 59 Prozent dieser Gruppe das Zusammenleben mit vertrauten Menschen eine Bedingung, um sich zu Hause zu fühlen.

Region

Interessant ist auch ein Blick auf die Regionen: So wird die Gemeinschaft vor allem im Saarland (95 %) großgeschrieben. Aber auch in einigen ostdeutschen Bundesländern gehören die Liebsten zum Glücklichen dazu: In Mecklenburg-Vorpommern (87 %), Brandenburg (81 %) und Sachsen (78 %) machen geliebte Partner und Freunde das Leben und damit auch das Zuhause erst lebens- bzw. lebenswert.

Dennoch ist der Unterschied insgesamt zwischen Ost (70 %) und West (67 %) nur marginal, wenn es um die hohe Bedeutung von Gemeinschaften mit geliebten Menschen geht. Schlusslichter bei diesem Thema bilden Berlin und Sachsen-Anhalt. In einer Großstadt mit über 3,5 Mio. Einwohnern verliert sich das Nestgefühl und es geht oftmals anders zu als in der ländlichen Heimat. Hier kommen viele Kulturen, Menschen und Wünsche zusammen. Auch wenn es bundesweit gesehen wenig sind, verbinden immerhin noch 51 Prozent mit ihrem „Zuhause“ in der City das Zusammenleben mit Freunden und den Liebsten und 58 Prozent möchten sich einfach nur wohlfühlen.

Ganz anders als in der Hauptstadt ist die Situation in Sachsen-Anhalt: Das strukturschwache Land verbucht seit der Wiedervereinigung einen starken Bevölkerungsrückgang, was sicherlich auch manche Familien auseinandergerissen hat, so dass in dieser Region das Gefühl von Heimat stark auf die Probe gestellt wurde. Weniger als Hälfte (48 %) verbinden Zuhause mit ihren Liebsten, während 63 Prozent sagen „Zuhause ist dort, wo ich mich wohlfühle“. Allerdings gehört in Sachsen-Anhalt der Wohnort für 51 Prozent als entscheidender Faktor zum Zuhausefühlen dazu. In der Multikulti-Großstadt Berlin empfinden das indes nur 28 Prozent. Die größten Wohlfühlfans sitzen aber im Norden der Republik: Bremen (94 %) und Hamburg (73 %) rangieren ganz vorn, wenn es um behagliches Kuschel-Feeling im Heim geht.

Nina Henckel

Bettina Benner

TAG-Wohnungsmarktbericht 2017: Ostdeutsche Mittelstädte werden immer attraktiver – Umland der Metropolen profitieren

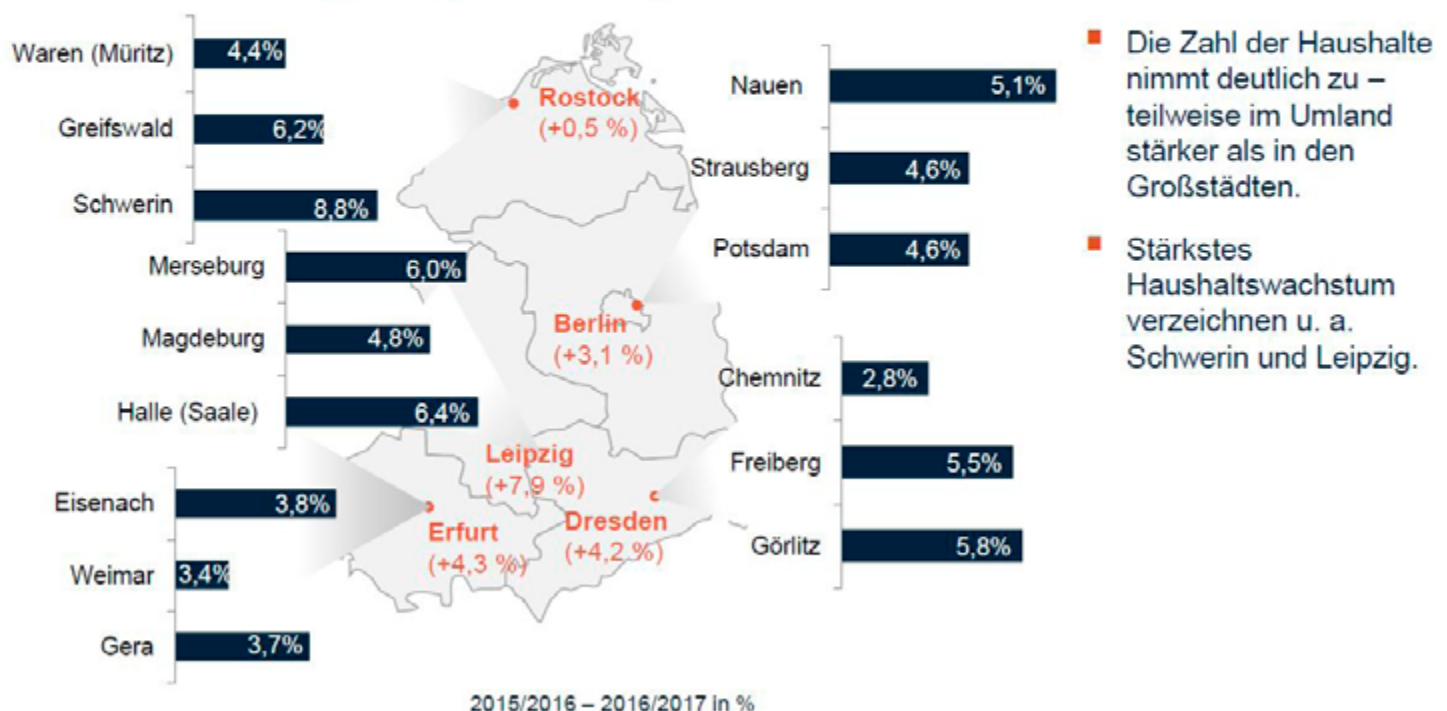
Die ostdeutschen Wohnungsmärkte sind weiter auf Wachstumskurs. Die Bevölkerungszahlen in den Städten steigen, die Leerstände gehen zurück. In der Folge steigen vielerorts die Mieten und Immobilienpreise. Die gute Nachricht: „Die dynamische Kaufkraftentwicklung führt trotz steigender Mieten zu einer stabilen und mancherorts sogar sinkenden Wohnkostenbelastung“, sagt Claudia Hoyer, Vorstand der TAG Immobilien AG. Das bestätigt der „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017“, den die TAG Immobilien AG jetzt veröffentlicht hat. Wie bereits im Vorjahr wurden für den Bericht 27 ostdeutsche Groß- und Mittelstädte von dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner Deutschland analysiert. In die Untersuchung eingeflossen sind u.a. Daten zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, zu Miet- und Kaufpreisen, zu Renditen und zur Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten.

II.3. Demografische Entwicklung

8

Die Entwicklung strahlt zunehmend auf das Umland der großen Städte aus.

Haushaltsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr



Wohnkostenbelastung in ausgewählten ostdeutschen Städten (Entwicklung von 2006 - 2017)

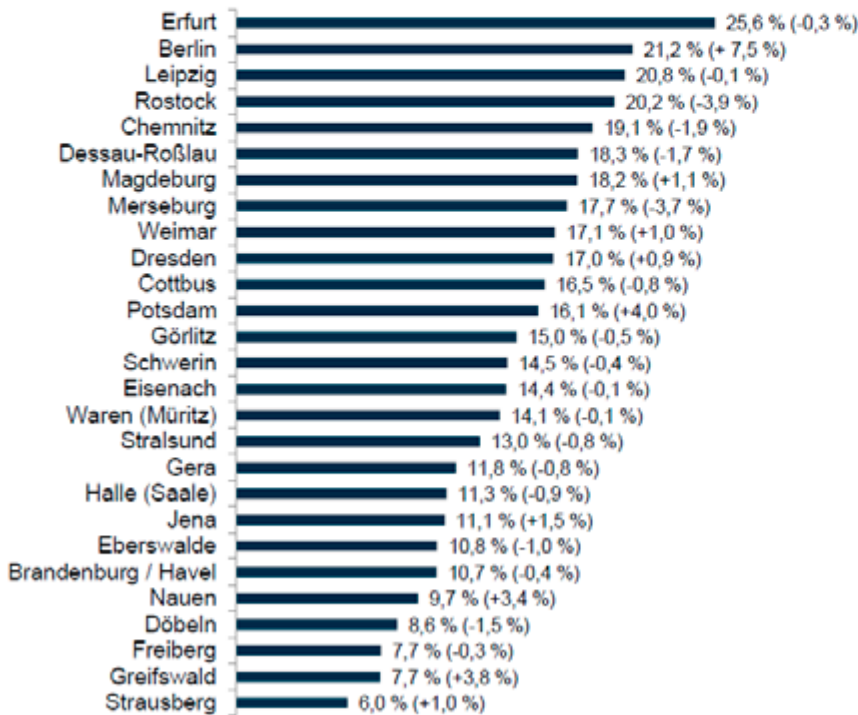
TAG Immobilien AG | 2017

II.1. Kaufkraft & Wohnkostenbelastung

6

Die wachsende Kaufkraft führt dazu, dass die Wohnkostenbelastung trotz steigender Mieten stabil bleibt oder sogar sinkt.

Entwicklung von Kaufkraft und Wohnkostenbelastung



■ Kaufkraftanstieg in allen untersuchten Städten seit 2010 – um mindestens 6,0 % in Strausberg bis zu 25,6 % in Erfurt.

■ Nur in neun von 27 Städten ist die Wohnkostenbelastungsquote von 2006 bis 2017 gestiegen.

TAG Immobilien AG | 2017

Steigende Kaufkraft dämpft Wohnkostenbelastung

In dem in diesem Jahr zum zweiten Mal erscheinenden Wohnungsmarktbericht wurde erstmals auch die Entwicklung der Wohnkostenbelastung in den neuen Bundesländern untersucht. Die Wohnkostenbelastungsquote beschreibt das Verhältnis zwischen Wohnkosten (Miete inklusive Nebenkosten) und Haushaltsnettoeinkommen. Grundsätzlich bewegt sich dieser Wert zwischen 17,5 % (in Chemnitz) und 26,6 % (in Jena). Zum Vergleich: In Berlin und Potsdam werden die Haushalte mit durchschnittlich fast 32 beziehungsweise 29 % belastet. In einigen Teilen Berlins liegt die Quote sogar bei bis zu 50 %. „Das Wohnen in Berlin und Potsdam ist also nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch in Relation zum verfügbaren Nettoeinkommen teurer als in allen anderen ostdeutschen Regionen“, so Hoyer weiter. Zugleich zeigt der Bericht, dass die ostdeutschen Städte insgesamt die Trendwende geschafft haben. Alle untersuchten Städte sind Zuzugsgewinner. Zweistellige Leerstandsrate gibt es nur noch selten im Untersuchungsgebiet. Der verstärkte Zuzug in die ostdeutschen Städte hat dazu beigetragen, dass Leerstände zum Teil deutlich abgebaut werden konnten.

Steigende Mieten und Kaufpreise

Die Mietpreise sind in 24 der 27 untersuchten ostdeutschen Groß- und Mittelstädte seit dem Jahr 2012 deutlich gestiegen. Größtenteils sogar im zweistelligen Prozentbereich. Hinter Berlin (33,4 %) führen Leipzig (25,0 %) und das brandenburgische Strausberg (23,5 %) das Feld an. Wie Strausberg profitiert aber auch Nauen von der Lage im Berliner Umland. Hier stiegen die Mieten im Untersuchungszeitraum um 20,8 %. Deutliche Anstiege lassen sich auch bei den Preisen für Wohneigentum verzeichnen. So haben Nauen (+ 62,4 % im Neubau) und Strausberg (+ 74,9 % im Bestand) die stärksten Preissteigerungen innerhalb der letzten



Weitere Ergebnisse bzw. der vollständige „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017“ hier laden Sie das Pdf mit einem KLIICK auf das Bild herunter.

fünf Jahre hinter sich. Dennoch ist der Immobilienkauf jenseits der Berliner Stadtgrenzen relativ gesehen immer noch günstig: Trotz des Anstieges der Kaufpreise von Bestandswohnungen zahlt man in Strausberg im Mittel noch rund 1.600 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung - etwa die Hälfte des Berliner Quadratmeterpreises. Mit am niedrigsten liegt der Quadratmeterpreis im Bestand mit rund 690 Euro im sächsischen Görlitz - und das bei einem Preissprung von + 39 % innerhalb der letzten fünf Jahre.

Bemerkenswert ist auch die Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Während sich die Mietpreise eher moderat erhöht haben, sieht es bei den Kaufpreisen schon anders aus. Schwerin liegt mit einem Anstieg von 49,9 % im Neubau auf Platz vier der 27 untersuchten Städte. Hier kostet der Quadratmeter knapp 2.900 Euro. Absoluter Spitzenreiter in der Kaufpreisentwicklung für Neubauten ist Eisenach in Thüringen. Hier hat sich Wohneigentum im Neubau um 108,6 % verteuert. Der Quadratmeterpreis liegt nun bei rund 2.000 Euro.

Aktuelle Mieten und deren Entwicklung in ausgewählten ostdeutschen Städten

Stadt	Median Miete absolut 1. HJ 2017	Veränderung in % Δ 2012-2017 (1. HJ)	Kaufpreise in EUR / m ² absolut 1. HJ 2017 Neubau	Veränderung in % Δ 2012-2017 (1. HJ)
Rostock	6,08	-0,5 →	3.523	44,1 ↑
Schwerin	6,00	0,0 →	2.895	49,9 ↑
Stralsund	6,35	5,4 ↑	2.235	12,2 →
Greifswald	8,01	7,2 ↑	2.376	33,6 ↑
Waren	6,10	9,8 ↑	2.472	38,5 ↑
Berlin	10,09	33,4 ↑	4.638	37,9 ↑
Potsdam	9,99	17,7 ↑	3.795	13,1 →
Brandenburg	5,48	9,6 ↑	1.600	-26,1 ↓
Eberswalde	5,64	12,8 ↑	1.256	k. A.
Strausberg	6,87	23,5 ↑	2.600	33,5 ↑
Nauen	6,49	20,8 ↑	2.678	62,4 ↑
Leipzig	6,25	25,0 ↑	3.349	45,6 ↑
Halle (Saale)	5,89	11,4 ↑	2.231	31,5 ↑
Magdeburg	5,76	13,9 ↑	2.305	7,0 →
Dessau-Roßlau	5,38	5,8 ↑	1.583	36,0 ↑
Merseburg	5,23	4,6 →	1.762	38,1 ↑
Dresden	7,30	16,7 ↑	3.077	25,6 ↑
Cottbus	5,57	8,8 ↑	2.042	19,2 →
Görlitz	4,73	9,0 ↑	1.883	24,9 ↑
Erfurt	7,02	10,5 ↑	2.571	16,4 →
Jena	8,57	0,6 →	2.755	27,5 ↑
Gera	4,86	3,6 →	2.217	71,4 ↑
Weimar	7,00	6,6 ↑	2.371	25,1 ↑
Eisenach	5,76	11,1 ↑	2.013	108,6 ↑
Chemnitz	5,02	4,1 →	2.150	46,6 ↑
Freiberg	5,71	3,3 →	1.967	5,6 →
Döbeln	4,79	4,0 →	1.230	30,3 ↑

Über die TAG Immobilien AG

Die TAG Immobilien AG ist ein im MDAX gelistetes börsennotiertes Unternehmen mit einer mehr als 125-jährigen Geschichte. Die Hauptstandorte sind der Großraum Hamburg und Berlin, die Region Salzgit-ter sowie Thüringen/Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Insgesamt bewirtschaftet der Konzern mit seiner Wohnmarke TAG Wohnen aktuell rund 83.000 Wohnungen sowie dazugehörige Gewerbeflächen, Gara-gen und Pkw-Stellplätze. Ziel des Unternehmens ist es, die Wohnqualität für seine Mieter zu verbessern. So passt die TAG etwa ihre Bestände den modernen Wohnbedürfnissen an, engagiert sich im Umfeld der Wohnquartiere und fördert eine gute Nachbarschaft. Durch ein umsichtiges Management seiner Immo-bilien und eine zukunftsorientierte Entwicklung seines Portfolios senkt der Konzern kontinuierlich den Leerstand und steigert den Wert seines Gesamtportfolios.

Lutz Ackermann



Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Führung / Kommunikation

Augen auf beim Grundstückskauf!

Vom Sinn und Zweck einer Baulast. Baurechts-Experte Dr. Fiete Kalscheuer klärt auf

Soweit ein Bauvorhaben nicht mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt, die für die Errichtung eines Vorhabens auf einem Grundstück maßgebend sind, ist der Antrag auf Baugenehmigung abzulehnen. Mit Hilfe von Baulasten ist es möglich, in ganz unterschiedlichen Fallgestaltungen die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags herzustellen (siehe dazu Becker/Kalscheuer/Möller, Darstellung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, 2017, S. 49 ff.).



Dr. Fiete Kalscheuer. Foto: BMZ

Wenn etwa ein Baugrundstück nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, kann die fehlende Voraussetzung für eine Baugenehmigung – nämlich die verkehrliche Erschließung – durch Eintragung einer Baulast überwunden werden. Diese sog. Zugewegsbaulast sichert sodann dauerhaft die Inanspruchnahme eines fremden Grundstücks, um das bevorteilte Grundstück an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche anzubinden. Eine Baulast kann auch dann von Nutzen sein, wenn das zu errichtende Gebäude nicht den erforderlichen Abstand zum benachbarten Grundstück einhält. Der fehlende Abstand kann durch Eintragung einer sog. Abstandsflächenbaulast überwunden werden (die sich der Nachbar üblicherweise teuer bezahlen lässt).

Inhalt der Baulast kann ein Tun, Dulden oder Unterlassen sein. Die Baulasteintragung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen, verpflichtet etwa zu einem Tun; die Eintragung einer Zufahrtsberechtigung zu einem Dulden und die Übernahme von Abstandsflächen zu einem Unter-

lassen. Neben Verpflichtungen bauordnungsrechtlicher Natur werden häufig Verpflichtungen bauplanungsrechtlicher Art durch Baulast begründet. Denkbar ist z. B. eine Baulast, Wohnungen in Wochenend- oder Ferienhausgebieten (§ 10 Abs. 1 BauNVO) nicht oder nur für eine bestimmte Anzahl von Tagen zu vermieten. Baulasten werden mit der Eintragung wirksam; Rechte Dritter an einem Grundstück werden durch die Baulast allerdings nicht beeinträchtigt. Bewilligt der Nachbar eine Baulast des Inhalts, dass auf seinem Grundstück Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt dies daher nicht gegenüber dem Pächter. Nur bei Abschluss des Pachtvertrages nach Eintragung der Baulast wirkt diese auch gegenüber dem Pächter (siehe dazu Becker/Kalscheuer/Möller, Darstellung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, 2017, S. 49 ff.). Für die Praxis ist wichtig, dass es unter Umständen einen Anspruch auf Baulasterklärung bei einer Grunddienstbarkeit gibt. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass sich auch ohne vertragliche Beziehung zwischen zwei Parteien die Verpflichtung zur Baulasteintragung als Nebenpflicht aus dem durch eine Grunddienstbarkeit begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis ergeben kann. Dies gilt besonders dann, wenn nach Treu und Glauben eine Abwägung der einander gegenüberstehenden Interessen ergibt, dass den Interessen des Inhabers der Grunddienstbarkeit der Vorrang gegenüber denen des Eigentümers des belasteten Grundstücks gebührt. Dies wiederum ist dann der Fall, wenn die Grunddienstbarkeit bestellt wurde, um das begünstigte Grundstück baulich zu nutzen, die Baulast zwingende Voraussetzung für die Bebauung ist, eine Befreiung vom Baulastzwang nicht in Betracht kommt, bei Bestellung kein Anlass bestand, die Bau-



lastübernahme zu erwägen und Inhalt und Umfang der geforderten Baulast der Dienstbarkeit entsprechen (BGH, Urteil vom 3.2.1989 – 5 ZR 224/87 -, juris Rn. 16).

Die Baulast berechtigt dabei allein die Bauaufsichtsbehörde. Zwar kann der Eigentümer eines Baugrundstücks durch die Baulast begünstigt sein. Es handelt sich in diesem Fall aber nur um einen Rechtsreflex. Aus einer Baulast, die die Zuwegung zu einem Grundstück sichert, folgt somit kein subjektives Recht des Eigentümers des begünstigten Grundstücks auf Erlass einer Ordnungsverfügung gegen den Eigentümer eines belasteten Grundstücks, der den Zugang nicht gewährt.

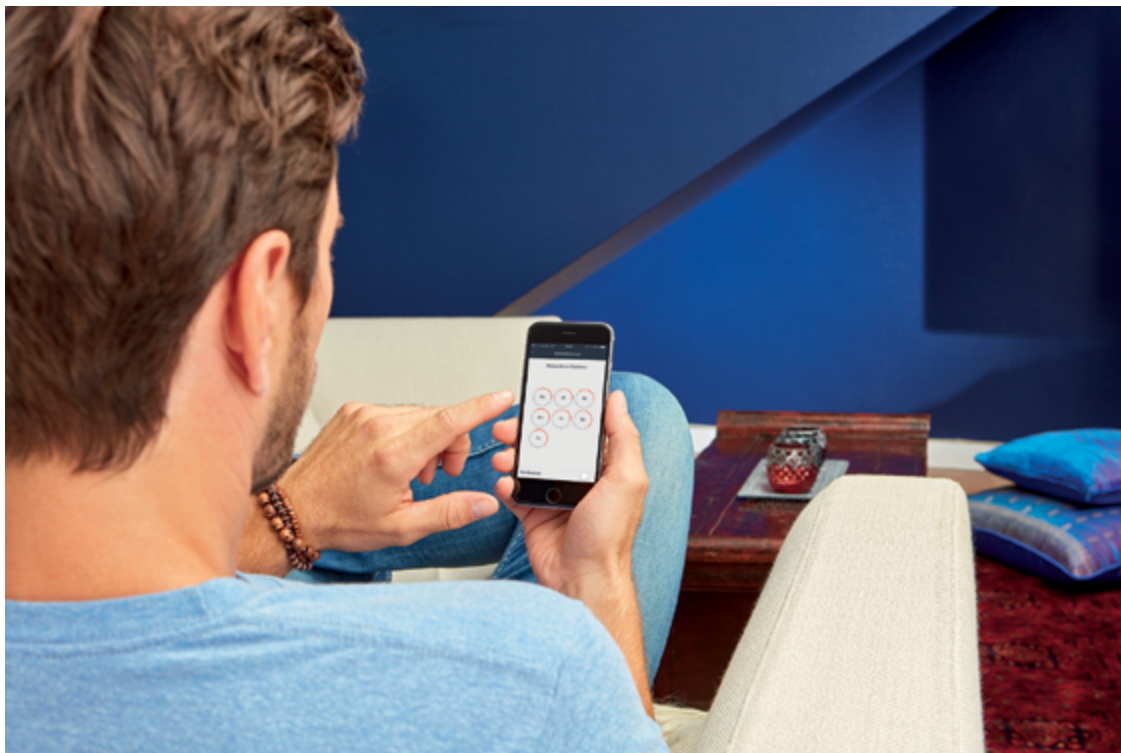
Dr. Fiete Kalscheuer

Dr. Fiete Kalscheuer
BROCK MÜLLER
ZIEGENBEIN
Rechtsanwälte Partnerschaft
mbB · Notare
Schwedenkai 1
24103 Kiel

Energie / Umwelt

Techem und Danfoss bringen digitale Energiewende – Mieter können bis zu 15 Prozent Energie einsparen

Der Energieverbrauch in Gebäuden sinkt mit Blick auf die Energiewende zu langsam. In einem Bereich, in dem etwa 35 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland verbucht werden, steckt aber ein enormes Einsparpotenzial. Dies gilt es auszuschöpfen – der Umwelt und dem Klima zuliebe. Nicht immer ist der Austausch der Heizanlage notwendig: So bieten Techem und Danfoss eine einfache Smart Home-Lösung zur Einzelraumtemperaturregelung, die wenig kostet und trotzdem die gewünschte Optimierung bringt: Techem SmartHeating. Dahinter verbergen sich intelligente Thermostate, mit denen Mieter in Mehrfamilienhäusern bis zu 15 Prozent Energie sparen und ihre Heizkosten senken können. Schon heute hilft Techem Mietern und Vermietern mit seinen Lösungen, jährlich rund 6,5 Millionen Tonnen CO₂ in über 11 Millionen Wohnungen zu vermeiden. Auf's Jahr gerechnet ergibt das für die Bewohner einen Gegenwert von zusammen rund 1,5 Milliarden Euro für Heizöl, Erdgas oder Fernwärme. „Mit neuen Lösungen wie SmartHeating soll das noch mehr werden“, erklärt Techem CEO Frank Hyldmar.



SmartHeating – der Mieter hat seine Heizung auch per Handy im Blick. Foto: Techem

Da SmartHeating gut für den Klimaschutz ist, wird die Lösung zusammen mit der Beauftragung eines hydraulischen Abgleichs im Rahmen des BAFA-Förderprogramms bezuschusst. Das hat eine Erstattung von 30 Prozent der Netto-Anschaffungs- und Installationskosten zur Folge.

Geräte von Danfoss, Service von Techem

Techem übernimmt beim SmartHeating die Terminkoordination, die Installation der Danfoss-Geräte und eine Kurzeinweisung der Mieter. Die Thermostate, die über Adapter mit fast allen gängigen Heizkörperventilen kompatibel sind, werden direkt am Heizkörper montiert, sind intuitiv bedienbar und einfach zu programmieren. So kann beispielsweise eine automatische Temperaturabsenkung bei Tag und Nacht beziehungsweise im Urlaub eingestellt werden. Zudem reagiert das Thermostat intelligent auf Lüftungsvorgänge, was beim zusätzlichen Energiesparen hilft. Entweder am Gerät selbst, am Display der zentralen Steuereinheit oder per dazugehöriger App können die Heizkörper individuell eingestellt werden – je nach gewählter Ausstattung. Für spätere Fragen oder im Fall einer Störung steht den Mietern eine Hotline zur Verfügung. Zudem übernimmt Techem auch die Reparatur oder den Austausch von Komponenten, sollte dies erforderlich sein. Abgerundet wird das Angebot durch den Batterieservice, bei dem nach Ablauf der Lebensdauer neue Batterien für die Thermostate zur Verfügung gestellt werden.

Robert Woggon
Beate Reins

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.600 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 11 Millionen Wohnungen im Service. Weltweit ist Techem mit rund 150 Niederlassungen vertreten, allein in Deutschland flächendeckend an rund 60 Standorten. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr rund 6,5 Millionen Tonnen CO₂. Dazu gehören unter anderem optimierte Brennstoffbeschaffung, innovative Energieversorgungs-Lösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Erfassung und Abrechnung von Wärme- und Wasserverbrauch, intelligente Lösungen zur Steuerung von Heizungsanlagen und Heizkörpern und Energiemonitoring für Immobilieneigentümer und -nutzer. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion, die in Kooperation mit einem akkreditierten Partnerunternehmen durchgeführte Legionellenprüfung und weitere Angebote zur Trinkwasserqualität ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. Techem ist Gründungsmitglied der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ und der „Wirtschaftsinitiative Smart Living“. www.techem.de



Energie / Umwelt

EUREF-Campus Berlin – GASAG Solution Plus nimmt erste Power-to-Heat-/ Power-to-Cool-Anlage Deutschlands in Betrieb

Der steigende Anteil erneuerbarer Energien und die daraus resultierenden Spannungsschwankungen im Stromnetz führen immer öfter zum Abregeln von überschüssigem Strom durch die Netzbetreiber. Saubere Energie aus Wind und Sonne gehen dadurch verloren. Ein neuer Technologieansatz der GASAG Solution Plus verbindet die Power-to-Heat- mit der Power-to-Cool-Technologie, bindet diese in den Regelenergiemarkt ein und bildet somit eine neue Speicherlösung für erneuerbare Energien. Ramona Pop, Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe, nahm Deutschlands erste Power-to-Heat- / Power-to-Cool-Anlage (P2H-/P2C) der GASAG Solution Plus jetzt auf dem EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg in Betrieb.



Matthias Trunk, GASAG Vertriebsvorstand; Frank Mattat, Geschäftsführer der GASAG Solution Plus; Vera Gäde-Butzlaff, GASAG-Vorstandsvorsitzende; Ramona Pop, Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe; Benjamin Melcher, Vorstand EUREF.
Foto Gasag

10 Tage könnte man Berlin mit der jährlich abgeregelten Energie aus Wind und Sonne allein in Brandenburg versorgen. Die P2H-/P2C-Anlage, bestehend aus zwei Speichern mit je 22m³ Kapazität sowie einem Elektroheizer mit 550 kWel Leistung, nutzt überschüssigen Strom zur Erwärmung von Wasser, welches bei Bedarf in das Wärmenetz des EUREF-Campus eingespeist werden kann. Eine Verbindung mit zwei Kompressionskältemaschinen ermöglicht nach gleichem Prinzip die lokale Kälteversorgung und gewährleistet das Speichern von überschüssigem Strom auch im Sommerbetrieb. Den Ausgleich einer zu geringen Netzspannung gewährleistet der Anschluss an ein Biomethan-BHKW. Durch diese einzigartige Kombination bestehender Technologien leistet die GASAG Solution Plus auf dem EUREF einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Netzstabilität.



Power to Heat and Power to Cool auf dem EUREF Campus
Hintergrundinformationen zum Projekt

Weiterführende Erklärungen zur Funktionsweise der Anlage sowie technische Daten finden Sie als Pdf mit einem Klick aufs Bild .

EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg Foto Gasag

„Der Smart Energy Leuchtturm EUREF-Campus strahlt ab heute noch heller“, sagt die Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe Ramona Pop. „Denn mit der Inbetriebnahme der neuen P2H-/P2C-Anlage setzt das innovative Energiemanagement der GASAG auf Sektorkopplung und Systemintegration erneuerbarer Energien. Statt diese bei einem Überangebot abzuregeln, können sie auf dem EUREF-Campus umgewandelt, gespeichert und als Wärme oder Kälte genutzt werden. Das zeigt den wichtigen Anteil, den innovative Lösungen in der Stadt für das Gelingen der Energiewende in der gesamten Region haben.“

Auch GASAG-Vorstandsvorsitzende Vera Gäde-Butzlaff betont die Potenziale der neuen Anlage: „Wir haben den Blick auch in die Zukunft gerichtet: Wie entwickelt sich die Technik weiter? Wie müssen die regulatorischen Rahmenbedingungen gestaltet sein? Das testen wir mit der Power to Heat-/ Power to Cool-Anlage auch hier auf dem EUREF-Campus.“

Frank Mattat, Geschäftsführer der GASAG Solution Plus, unterstreicht die Erfordernis neuer Ansätze bei dem Vorantreiben der Energiewende: „Mit der P2H-/ P2C-Anlage gehen wir einen Schritt weiter: Sie ist neuer Ansatz und zugleich eine Blaupause für die energetische Versorgung von Quartieren in der Zukunft. Das Quartier ist damit Verbraucher - Erzeuger - Speicher und Netzstabilisator in einem.“

Die P2H-/P2C-Anlage ist Bestandteil der entstehenden Energiewerkstatt – einem Projekt auf dem EUREF im Rahmen der WindNODE-Initiative, welche sich die Förderung intelligenter Nutz- und Speichersysteme von erneuerbaren Energien zur Hauptaufgabe gemacht hat. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie fördert das Vorhaben im Programm Schaufenster Intelligente Energie – Digitale Agenda für die Energiewende (SINTEG**).

Ursula Luchner

Weitere Informationen zu Partnern, Konzept und Projekten von WindNODE unter <http://www.windnode.de>.

Gebäude / Umfeld

Fahrrad- und Rollatorboxen sind die ‚neuen‘ Garagen – WG „Lipsia“ eG, Leipzig, reagiert auf Mobilitätstrends

Aus einem Test wurde ein Boom – die Nachfrage nach Fahrrad- und Rollatorgaragen wächst stetig. „Wir erleben aktuell, wie sich die veränderte Bevölkerungsstruktur Leipzigs im Mobilitätsverhalten widerspiegelt“, betont Dr. Kristina Fleischer, Vorstand der WG „Lipsia“ eG.



Fahrrad- und Rollatorgaragen der WG „Lipsia“ eG werden immer stärker nachgefragt.
Foto: Lipsia

Leipzig wird jünger, zugleich wächst die Zahl der Senioren. „Junge Menschen und „junge Alte“ nutzen verstärkt Fahrräder und E-Bikes“, so Dr. Fleischer. „Gleichzeitig wächst die Zahl der Rollatoren bei unseren älteren Mitgliedern. Insofern verändert sich das Mobilitätsverhalten rund um unsere Bestände tatsächlich signifikant. Fahrrad- und Rollatorboxen sind sozusagen die ‚neuen‘ Garagen.“

Die WG „Lipsia“ eG reagiert darauf. In den vergangenen Jahren errichtete sie in verschiedenen Wohnkomplexen 12 Fahrrad- und Rollatorgaragen sowie 29 Rollatoreinzelboxen. Die Unterstellmöglichkeiten befinden sich in der Nähe der Hauseingänge.

„Wir erleben eine stetig steigende Nachfrage von Rollator-Besitzern und von älteren Rad- und E-Bike-Fahrern“, sagt Dr. Kristina Fleischer. Gerade für die älteren Genossenschaftsmitglieder sei es anstrengend, ihre Fahrräder aus dem Keller zu holen und wieder hinunter zu bringen. „Das Garagenangebot wird deshalb sehr rege in Anspruch genommen und jedes Jahr in unseren Planungen angepasst“, so Dr. Kristina Fleischer.

Die erste Fahrrad- und Rollatorgarage der WG „Lipsia“ eG entstand schon 2012 in der Grünauer Allee 20-26 in Grünau, weil dort nach dem Einbau eines Aufzugs der Fahrradraum gänzlich weichen musste. In der Folge ließ die Wohnungsgenossenschaft aufgrund des wachsenden Bedarfs allein in diesem Stadtteil sieben weitere Fahrrad- und Rollatorgaragen aufstellen. Weitere Anlagen entstanden in Mockau, in der Springer- und in der Brandstraße. Während bei der WG „Lipsia“ eG die Fahrradnutzer dominieren, verzeichnet die WG „Elsteraue“ eG in der Otto-Militzer-Straße mehr Rollatorennutzer. Für diese werden bei Bedarf seit 2015 auch so genannte Einzelboxen angeboten. Sie sparen Platz, aber erlauben, anders als die Garagen, keine Kombi-nutzung.

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spa-reinrichtung.

Damit in den Fahrrad- und Rollatorgaragen nicht „wild geparkt“ wird, bekommt jeder Nutzer in einer Vereinbarung einen Stellplatz zugewiesen. „Die Plätze sind gut ausgelastet – zieht jemand aus, steht der nächste Interessent schon bereit“, so die Erfahrung von Dr. Kristina Fleischer. In eine einfache Garage passen zehn Fahrräder im Ständer – im Falle einer ausschließlichen Nutzung, also ohne Rollatoren.

Da sich die Fahrrad- und Rollatorgaragen unmittelbar vor den Hauseingängen befinden, sind die Wege für die Senioren entsprechend kurz. „Schwierigkeiten gibt es lediglich bei Liegenschaften, deren Vorbeete eine Böschung haben. Dann muss man auch mal Wege von 20 Metern laufen“, so die Vorstandsvorsitzende. In solchen Fällen sei dann die Hilfsbereitschaft der anderen Hausbewohner gefragt. Für das kommende Jahr rechnet die WG „Lipsia“ eG mit einem weiteren Anstieg der Anfragen. „Wir versuchen, diese so gut wie möglich zu bedienen, jedoch bietet nicht jeder Wohnkomplex genügend Platz für mehr als zwei bis drei Rollatorboxen oder eine ganze Garage. Jeder Fall wird einzeln von uns geprüft“, so Dr. Kristina Fleischer.

Grit Wolkowicz

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



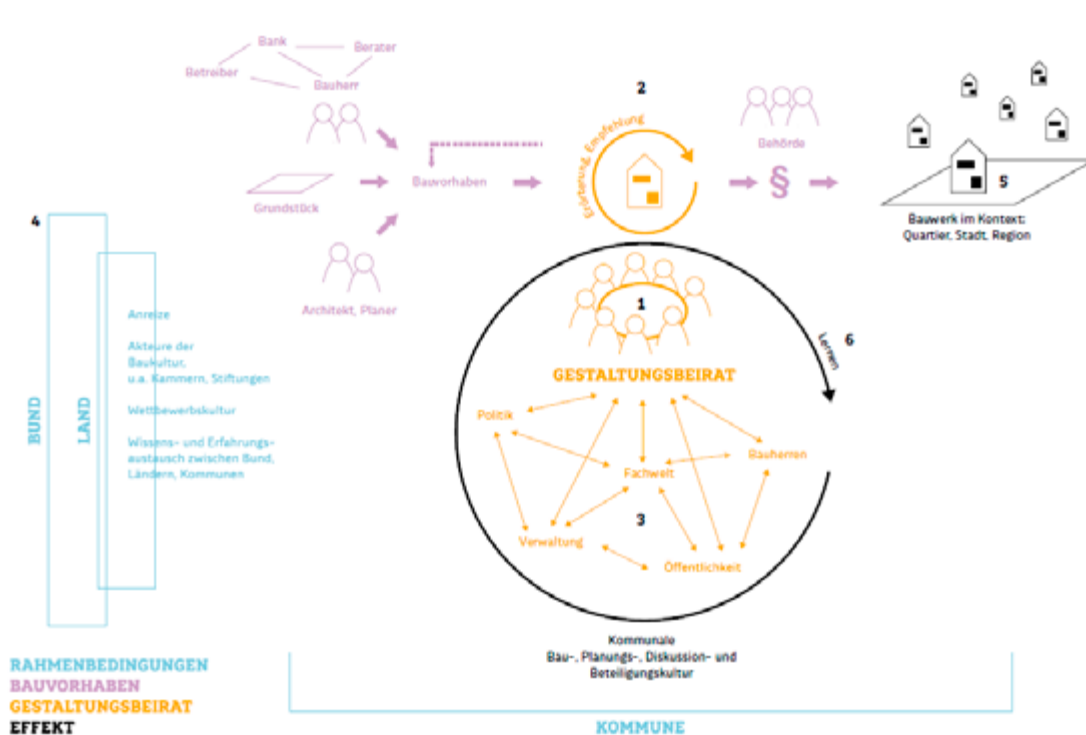
www.schleswig-holstein.sh

Gebäude / Umfeld

Gestaltungsbeiräte unverzichtbar für qualitätsvolles Planen und Bauen in Kommunen – zeigt

1. Bestandsaufnahme vom BBSR/Bauministerium

Eine neue Publikation des Bundesbauministeriums und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bietet erstmals eine umfassende Bestandsaufnahme von Gestaltungsbeiräten in Deutschland. Immer mehr Städte richten diese Expertengremien ein, um sich bei architektonisch und städtebaulich wichtigen Bauvorhaben beraten zu lassen. Gestaltungsbeiräte bewerten beispielsweise die architektonische Qualität der Maßnahmen und deren Einbindung in den Stadtraum.



Grafik entnommen aus der Veröffentlichung „Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte“.

Die Publikation zeigt, dass sich die Zahl der Beiräte seit 1994 mehr als verdoppelt hat – auf derzeit rund 130. Mehr als die Hälfte der Gremien sind in Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen aktiv. Sie entstehen vor allem in Großstädten. „Gestaltungsbeiräte beraten die Kommunen nicht nur, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Sie fördern Debatten über gutes Planen und Bauen in den Städten und Gemeinden“, sagt BBSR-Expertin Karin Hartmann. „Ihre Einrichtung ist in der Kommune oftmals die Initialzündung, um sich langfristig mit Baukultur auseinanderzusetzen.“

Das Bundesbauministerium arbeitet gemeinsam mit dem Netzwerk Baukultur der Länder an der Förderung von Instrumenten, die zur Erhöhung der Qualität unserer gebauten Umwelt beitragen. Ein wichtiges Anliegen ist es, städtebaulich-architektonisch und infrastrukturell relevante, öffentliche und private Bauvorhaben zu qualifizieren und einen Beitrag zur Vermittlung zwischen Fachdiskurs und Bürgeranliegen zu leisten. Wie dies mit der Beratung durch Gestaltungsbeiräte gelingen kann, wird in der vorliegenden Broschüre anschaulich vermittelt, die heute auf dem 2. Netzwerktreffen Gestaltungsbeirat in Freiburg vorgestellt wurde.

Fallbeispiele aus deutschen Kommunen zeigen, wie vielfältig die Expertengremien lokal arbeiten und wie unterschiedlich ihre Zusammensetzung und ihre Tätigkeitsfelder sind. Die Publikation nimmt ebenfalls den Mehrwert der Arbeit von Gestaltungsbeiräten und ihr Wirken in Verwaltung, Politik und Stadtöffentlichkeit in den Fokus. Neben Faktoren, welche die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats fördern, stellt die Forschungsarbeit auch die Grenzen und Hemmnisse des Instruments dar. Die Veröffentlichung richtet sich an Fachleute in Kommunalverwaltungen sowie Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten.

Michael Schroeren



Die Publikation ist Ergebnis des Forschungsprojekts „Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte“. Hier laden Sie das PDF mit einem KLIICK auf das Bild herunter.

Wir bringen gute Zahlen

zum Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Gebäude / Umfeld

Neubau, Umbau, Nutzungsänderungen – Brandschutz anpassen

Werden Industriegebäude baulich verändert oder anders genutzt, muss der Betreiber sicherstellen, dass die im Brandschutzkonzept des Gebäudes festgelegten Schutzziele weiterhin erreicht werden. Dazu müssen bestehende Brandschutzmaßnahmen und Sicherheitseinrichtungen dem möglicherweise veränderten Risiko angepasst werden. Der Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e. V. (FVLR) weist darauf hin, dass dabei nicht nur die allgemeinen Schutzziele beachtet werden sollten.



Foto: FVLR

Ein Brandschutzkonzept ist nicht nur auf das betreffende Gebäude abgestimmt. Es entspricht immer auch dem zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Baurecht. Solange das Gebäude unverändert bleibt, genießt es Bestandsschutz. Geplante und ungeplante Änderungen – wie Umbauten, Nutzungsänderungen, aber auch eine Erhöhung der Brandlast – können zum Verlust des Bestandsschutzes führen. Denn jede Änderung muss der geltenden Rechtslage entsprechen. Dabei kann die Bauaufsicht verlangen, dass auch Gebäudeteile nachgerüstet und angepasst werden müssen, die nicht vom Umbau betroffen sind. Hier ist zu prüfen, ob die Änderungen wesentlich sind und daher Auswirkungen auf das vorhandene Brandschutzkonzept haben. Daher ist es sinnvoll, den Brandschutzbeauftragten, den Sachversicherer und die zuständige Feuerwehr frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Brandschutzkonzept ausweiten

Industriebauten zählen nach den Bauordnungen der Länder zu den baulichen Anlagen und Räumen besonderer Art oder Nutzung. Im Allgemeinen müssen sie so geplant und errichtet werden, dass Personen sich im Gefahrenfall selbst in Sicherheit bringen können. Nicht definiert sind Maßnahmen zur Rettung des Gebäudes oder der darin lagernden Sachwerte wie Maschinen oder Waren und damit in vielen Fällen auch der Produktionsgrundlagen. Im Brandfall wird die Feuerwehr zwar versuchen, den Brand einzudämmen, dafür jedoch den Verlust ganzer Brandabschnitte bis hin zum Totalverlust des Gebäudes in Kauf nehmen.

Für den Unternehmer hat ein Totalverlust des Gebäudes sowie der Produktionsanlagen und Materialien enorme wirtschaftliche Folgen. Je nach Gebäudeart und -nutzung können daher im Rahmen von Umbau, Neubau oder Nutzungsänderung neben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften weitere Schutzziele relevant sein, die individuell festgelegt werden müssen. Dazu zählen insbesondere der Schutz von Sachwerten, der Erhalt der Bausubstanz und die Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs. Bei Letzterem ist die Wiederbeschaffungszeit der Materialien, Maschinen und Produktionsanlagen zu berücksichtigen.



Befinden sich in einem Raum besondere Sachwerte, ist zu deren Schutz eine qualifizierte Entrauchung notwendig. Foto: FVLR

Rauchschäden müssen nicht sein

Bei jedem Brand entsteht Rauch. Dieser enthält nicht nur toxische Zersetzungsprodukte, sondern auch Ruß und gasförmige Säuren. In einer vollständig verrauchten Halle schlägt sich der Rauch auf alle Oberflächen nieder und kann dabei Maschinen, Geräte oder auch tragende Bauteile schädigen. Befinden sich in einem Raum besondere Sachwerte, ist zu deren Schutz eine qualifizierte Entrauchung notwendig. Insbesondere sollte bei der Festlegung der raucharmen Schicht auch die Höhe der Lagergüter und Produktionsanlagen einbezogen werden.

Neben den individuellen Vorgaben zum Risiko-Management können, ergänzend zu den Anforderungen der Bauordnung, besondere Maßnahmen zum Rauchabzug notwendig werden die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen. Entrauchungsanlagen sind zum Beispiel nach den anerkannten Regeln der Technik zu projektieren.

So fordert die DIN 18 232-2 „Rauch- und Wärmefreihaltung – Teil 2: Natürliche Rauchabzugsanlagen (NRA) - Bemessung, Anforderungen und Einbau“ den Nachweis einer raucharmen Schicht. Sie muss im Brandfall eine Höhe von mindestens 2,50 m erreichen. Je nach notwendigem Abstand der Rauchsicht zu den Lagergütern oder Produktionsanlagen ist diese Mindesthöhe anzupassen. Ein praxisbewährter Richtwert für die Dimensionierung der einzelnen Rauchabzugsgeräte ist die 200-m²-Regel. Das heißt ein Rauchabzug pro 200 m² Grundfläche und damit doppelt so viele, wie der Gesetzgeber als Mindestanforderung für das Schutzziel „Unterstützung des Löschangriffs der Feuerwehr“ vorgibt.

Red.

Gebäude / Umfeld

Legionellen! Verkeimung! FH Münster untersucht den Wärmeübergang in Trinkwasser-Installationen – Leitungen räumlich und thermisch trennen

Wandarmaturen, wie sie in vielen großen Liegenschaften wie Hotels oder Krankenhäusern zum Alltag dazugehören, können Probleme machen. Treffen nämlich die an die Armatur angeschlossenen Warm- und Kaltwasserleitungen aufeinander, greifen die 55 bis 60 Grad Celsius der Warmwasserleitung auf das kalte Wasser über – und das ist hygienisch heikel. So kann es zur Verkeimung des Trinkwassers kommen. Bei welchen Armaturen und Installationsarten dieses Problem entsteht und wie man es in den Griff bekommt, das untersuchen Prof. Dr. Carsten Bäcker und Projektingenieur Stefan Brodale von der FH Münster. An ihrem Fachbereich Energie – Gebäude – Umwelt läuft gerade ein Forschungsauftrag für das Gebäudetechnikunternehmen Gebr. Kemper aus Olpe.



Für den Forschungsauftrag hat das Team im Labor für Haus- und Energietechnik der FH Münster eine Testwand inklusive Vorwand und Schacht aufgebaut. (Foto: FH Münster/Energie – Gebäude – Umwelt)

„Wir haben herausgefunden, dass das Verkeimungsproblem vor allem auftritt, wenn die Warm- und Kaltwasserleitung sowie die Zirkulationsleitung im Hohlraum der Vorwand zu eng beieinanderliegen“, berichtet Prof. Bäcker. „Durch das Luftvolumen und den zu geringen Abstand greift die Hitze der Warmwasserleitung nämlich auf die Kaltwasserleitung über.“ Zusätzlich komme es auf die Art der Armatur und die der Installation an – bei Wandarmaturen trete das Problem beispielsweise häufiger auf als bei Standardarmaturen.



Prof. Dr. Carsten Bäcker (l.) und Stefan Brodale schließen eine Armatur an ihr aufgebautes Trinkwasser-Installationsmodell mit Warm- und Kaltwasserleitung an. (Foto: FH Münster/Pressestelle)

Die Empfehlung der beiden Gebäudetechnikexperten lautet deshalb wie folgt: Die Leitungen sollten mit genug räumlichen Abstand verlegt werden, mindestens einem Meter. „Wir verlegen die Leitungen nicht parallel, sondern die Warmwasserleitung oberhalb der Armatur und die Kaltwasserleitung unter ihr – so steigt die sich erwärmende Luft rund um die Warmwasserleitung nach oben und hat keinen Einfluss auf die Kaltwasserleitung“, fasst Brodale zusammen. Dieses Prinzip hat das Forschungsteam in seinen messtechnischen Untersuchungen auch für die gängigen Installationsarten wie die T-Stück-Installation, das Durchschleifen und die Ringinstallation bestätigen können.

Herausgefunden haben Bäcker und Brodale dies mithilfe einer selbstgebauten Vorwand inklusive Schacht, in der sie verschiedene Armaturen installiert und mindestens 15 Stunden betrieben haben. Mit einer Thermografiekamera haben sie Momentaufnahmen machen können, die sie dann miteinander verglichen. „Wir empfehlen außerdem, den Schacht mit seinen Leitungen thermisch von der Vorwand abzutrennen“, sagt Bäcker. „Bei genug räumlichem Abstand der Leitungen plus Thermotrennung konnten wir die besten Temperaturergebnisse für die Kaltwasserleitung erzielen. Das ist auf unseren Aufnahmen eindeutig erkennbar.“

Ihre Methodik, beeinflussende Faktoren und weitere Ergebnisse möchte das Forschungsteam am 14. Februar 2018 beim 18. Sanitärtechnischen Symposium auf dem Steinfurter Campus der FH Münster vorstellen. Denn der Forschungsauftrag für Kemper läuft noch bis Anfang 2018 – als nächstes steht für Bäcker und Brodale die technische Untersuchung horizontaler Installationsarten und getrennte Schächte auf dem Plan.

Dipl.-Oecotroph. Martina Weiland-Söker

Wir zeigen Sie von Ihren

besten

Seiten.



Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends

Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Gebäude / Umfeld

GEWOFAG München schafft „Wohnraum“ für Mauersegler und Co – Sieben Auszeichnungen für Nisthilfen im Mauerwerk

Das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) und der Landesbund für Vogelschutz (LBV) haben im Rahmen eines Festaktes die GEWOFAG für ihren Artenschutz an Gebäuden ausgezeichnet. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft erhielt die Plakette „Ausgezeichneter Artenschutz“ sieben Mal für Maßnahmen zum Schutz von Gebäudebrütern wie Mauerseglern und Haussperlingen.



Von RGU und LBV ausgezeichnete Modernisierung: GEWOFAG-Siedlung Sendling an der Attenkoferstraße (Foto: Roland Weegen)

„Mit unserem Gebäudebrüter-Bonus unterstützen wir Bauherren, die auch für Spatz und Co ein Zuhause schaffen. Damit auch künftig unsere Kinder diese Tiere nicht nur aus dem Biologiebuch kennen, die früher einmal Allerweltsvögel waren“, sagt Stephanie Jacobs, Referentin für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München. Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG, fügt hinzu: „Wir schaffen nicht nur Wohnraum für Menschen, sondern auch für Tiere. Zum Beispiel, indem wir Niststeine an der Fassade anbringen.“ Diese Niststeine fügen sich nahtlos in die Hausfassaden ein, verfügen aber über Löcher, durch die Mauersegler und Haussperlinge in die dahinter liegenden Hohlräume schlüpfen und dort brüten können.

Das RGU und der LBV zeichneten folgende, bereits abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen der GEWOFAG aus: Attenkoferstraße in Sendling-Westpark, Siedlung Neuhausen-Süd, Wohnanlage Max II in Neuhausen, Ramersdorf-Mitte und an der Freisinger Straße in Berg am Laim. Auch die Neubauvorhaben an der Hochäckerstraße in Perlach und an der Max-Bill-Straße im DomagkPark erhielten den Preis und die zugehörige Gebäude-Plakette.

Sabine Sommer

GEWOFAG

Die GEWOFAG ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit ca. 36.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit rund 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG. www.gewofag.de



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

DESWOS

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Erbbaurecht: Ohne eigenem Grundstück bauen

Um bis zu 45 Prozent sind die Baulandpreise in einigen Regionen Deutschlands in den vergangenen fünf Jahren gestiegen. Gerade in Ballungsräumen stellen die Kosten für das Grundstück eine hohe Hürde dar. Der Erwerb eines Erbbaurechts ist eine Möglichkeit, trotzdem eine Immobilie zu realisieren.

So funktioniert das Erbbaurecht



Erbbaurechtsvertrag
• Grundstück
gegen jährlichen
Erbbauszins



Nutzung
• Laufzeit: 60 – 99 Jahre
• Erbbaurecht
und Immobilie
veräußerbar/vererbbar



Zum Ende der Laufzeit
• Rückgabe Grundstück
und Immobilie
(gegen Entschädigung)
• Vorkaufsrecht
Erbbaurechtsnehmer/Erben
• Verlängerung Erbbaurecht

Wer neu bauen möchte, braucht ein Grundstück. Da die Nachfrage nach Bauland hoch ist und wächst, das Angebot aber gleich bleibt oder gar rückläufig ist, ziehen die Preise an. Zwischen 2012 und Mitte 2017 sind diese in den Groß- und Mittelstädten Süddeutschlands um etwa 45 Prozent gestiegen. Ein Quadratmeter Bauland kostet dort aktuell im Schnitt 480 Euro. Bei einem 400-Quadratmeter-Grundstück sind das fast 200.000 Euro – Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren noch nicht eingerechnet. Auch in anderen Regionen Deutschlands haben die Preise angezogen, wenn auch auf niedrigerem Niveau. Im Bundesdurchschnitt rechnen die Immobilienexperten der LBS für das Jahr 2017 mit einem Anstieg um etwa sechs Prozent.

„Eine Möglichkeit, Kosten einzusparen bieten Erbbaurechte. Statt Grund und Boden zu kaufen, erwerben Bauherren hier das Recht, ein Grundstück über einen bestimmten Zeitraum – häufig 60 bis 99 Jahre – zu nutzen und zu bebauen“, erklärt Sven Schüler von der LBS. Erbbaurechtsgeber können Kommunen, Stiftungen oder Kirchen sein, aber auch Privatleute.

Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen und kann ebenso wie die auf dem Grundstück stehende Immobilie verkauft oder vererbt werden. Für das Erbbaurecht wird ein jährlicher Erbbauszins fällig, der im Schnitt bei drei bis vier Prozent des Grundstückswertes liegt und während der Laufzeit angepasst wird. Für das eingangs erwähnte 400-Quadratmeter-Grundstück ergibt sich somit eine jährliche Belastung von etwa 5.700 Euro. Die Immobilie selbst kann über eine klassische Baufinanzierung mit Bausparvertrag finanziert werden. „Das Erbbaurecht kann gerade in Regionen mit hohen Grundstückspreisen eine Alternative zum Kauf sein“, sagt Sven Schüler. „Schließlich bringt der geringere Kapitalbedarf Vorteile bei der Finanzierung.“

Wer ein Erbbaurecht erwirbt, sollte darauf achten, dass im Vertrag alle wichtigen Bedingungen geregelt sind. Also neben der Höhe des jährlichen Erbbauzinses auch, wie dieser während der Laufzeit angepasst wird und was passiert, wenn das Erbbaurecht nach der vereinbarten Frist ausläuft.

Grundsätzlich fällt das Grundstück in diesem Fall zurück an den Erbbaurechtsgeber, für die darauf stehende Immobilie ist eine Entschädigung vorgesehen. Deren Berechnung sollte geregelt sein. Es lassen sich aber auch eine Verlängerungsoption oder ein Vorkaufsrecht für das Grundstück vertraglich festschreiben. Wer daran interessiert ist, ein Erbbaurecht zu erwerben, sollte sich vorab über die jeweiligen, teils sehr unterschiedlichen Bedingungen informieren. Möglich ist das beispielsweise beim Deutschen Erbbaurechtsverband (<http://www.erbbaurechtsverband.de>), in dem öffentliche, kirchliche und private Erbbaurechtsgeber organisiert sind.

8. MAINZER IMMOBILIENTAG (MIT)

FREITAG, 10. NOVEMBER 2017

AULA HOCHSCHULE MAINZ

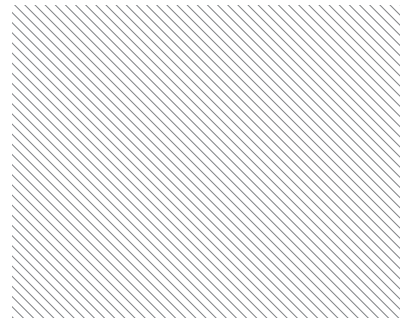


- Anzeige -

Führung / Kommunikation

Aus ESWiD wird eid – Spitzenverband der evangelischen Immobilienwirtschaft benennt sich um

„Der Spitzenverband der evangelischen Immobilienwirtschaft hat jetzt einen klaren Wortklang. Das passt zu seiner inhaltlichen Klarheit und professionellen Aufstellung“, erläutert Präsident Hans-Christian Biallas die Umbenennung des bisherigen „ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis“ in „eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland“. „Seit Jahrzehnten sind unsere Fachgespräche zum Miet-, Wohnungseigentums- und Baurecht etabliert. Zukünftig wird es auch darum gehen, gute Beispiele evangelischer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den gesellschaftlichen sowie politischen Dialog zu bringen“, so Biallas weiter.



Der Verband wurde bewusst in Fischen im Allgäu feierlich umbenannt. Dort richtet er jährlich seit 1975 die traditionsreichste und inzwischen auch größte Veranstaltung zum Wohnungseigentumsrecht aus. „Einen Verband umzubenennen ist herausfordernd. Hier in Fischen finden jährlich über 600 Interessierte für drei Tage zu uns, um aktuelle Themen des Wohnungseigentumsrechts als Partner im Gespräch zu vertiefen. Größtmögliche Aufmerksamkeit für unsere Umbenennung ist uns hier garantiert“, so der stellvertretende Präsident Prof. Dr. Martin Häublein.

„Immobilienfragen werden – das hat der vergangene Bundestagswahlkampf wieder deutlich gemacht – auf der politischen Tagesordnung bleiben“, unterstreicht Dennis Beyer, Geschäftsführender Vorstand. „Der eid wird hierbei die Stimme einer Immobilienwirtschaft sein, die sich an Werten orientiert. Zahlreiche Beispiele aus der evangelischen Immobilienwirtschaft belegen, dass bezahlbares Wohnen und gesellschaftlicher Zusammenhalt möglich sind“, so Beyer abschließend.

Mehr zur Geschichte des eid - Gemeinsam gelingt mehr.

Deshalb schlossen sich 1952 evangelische Wohnungsunternehmen zum „ESWiD Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland“ zusammen, um den fachlichen Austausch zum „Ansiedeln“ und „Umsiedeln“ notleidender Bevölkerungsschichten nach dem Zweiten Weltkrieg zu sichern. Zusätzlich vergab der Verband internationale Hilfsmittel zum Wohnungsbau als Darlehen an Bedürftige. Im Lauf der Jahrzehnte erübrigte sich der ursprüngliche Auftrag Wiederaufbau, 2007 waren die letzten Hilfsmittel zurückgezahlt. Inzwischen hatte der Verband seinen Bildungsauftrag im Immobilienrecht verstärkt wahrgenommen: seit 1975 und bis heute veranstaltet er in Fischen ein Fachgespräch zum Thema Wohnungseigentumsrecht mit hundert Teilnehmern jedes Jahr. Zwei weitere wissenschaftliche Fachforen zu Immobilienthemen und ein Forum zum kirchlichen Immobilienmanagement kamen hinzu. Ergänzt wurde das Programm durch eine Fachzeitschrift zum Wohnungseigentumsrecht und eine Schriftenreihe zum Immobilienrecht.

2002 erschien die Umbenennung in ESWiD – Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis konsequent. Zu den Gründungsmitgliedern aus der evangelischen Wohnungswirtschaft haben sich inzwischen Landeskirchen, Kirchenkreise und -gemeinden, Stiftungen mit evangelischem Gesellschafterhintergrund, Diakonische Werke sowie andere Verbände gesellt, ebenso persönliche Mitglieder, die im Wissenschaftlichen Beirat des Verbands maßgeblich dessen Fachgespräche gestalten. Gemeinsam vertreten sie eine werteorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik und sind Kompetenzpartner für Kirche, Politik und Wirtschaft in allen Immobilienfragen.

Der 2017 in eid – Evangelischer Immobilienverband Deutschland umbenannte Verband wird künftig die vielfältigen Herausforderungen im kirchlichen Immobilienmanagement – von der Bestandspflege über die Umnutzung bis hin zu quartiersbezogenen Vorhaben – ebenso stärker in den Blick nehmen wie den öffentlichen Diskurs in Gesellschaft und Politik. Heute spricht der eid für etwa 15.000 Immobilienverantwortliche in der bzw. im Umfeld der evangelischen Kirche.

red.

www.der-eid.de

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch? **Jetzt.**



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Bundesgerichtshof Urteil vom 27. Oktober 2017 – V ZR 193/16 – Nutzung einer Teileigentumseinheit als Flüchtlingsunterkunft

Der Bundesgerichtshof hat über einen zwischen zwei Teileigentümerinnen geführten Rechtsstreit entschieden, der die Zulässigkeit der Nutzung einer früher als Altenpflegeheim dienenden Teileigentumseinheit u.a. als Flüchtlingsunterkunft zum Gegenstand hatte.



Der Bundesgerichtshof Ansicht Palais mit Brunnen. Foto: Joe Miletzki

Sachverhalt:

Die Teileigentümergeinschaft besteht aus der Klägerin und der Beklagten. Bei der Errichtung des Gebäudes zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde es als Kinderheim konzipiert und zunächst auch als solches genutzt. In den 1970er Jahren erfolgte die Aufteilung in zwei Teileigentumseinheiten (vgl. dazu § 1 Abs. 3 WEG). Zu dieser Zeit befand sich in der deutlich größeren Einheit Nr. 1, die inzwischen im Eigentum der Beklagten steht, ein Altenpflegeheim. In der Einheit Nr. 2 der Klägerin wurde fortlaufend eine Arztpraxis betrieben; heute ist dort eine kardiologische Praxis ansässig. Die Teilungserklärung enthält folgende Regelung:

„Herr (...) teilt hiermit das Eigentum (...) in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, verbunden wird.“

Im Einzelnen wurden gebildet:

1. Miteigentumsanteil von 869/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen (...) Räumen des Altenpflegeheims (...), im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
2. Miteigentumsanteil von 131/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen (...) Räumen der (...) Praxis, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Die Einheit Nr. 1 – das frühere Altenpflegeheim – steht seit dem Jahr 2003 leer. Die Beklagte hat zunächst angekündigt, darin ein Arbeiterwohnheim einzurichten; nunmehr will sie die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen.

Bisheriger Prozessverlauf:

Auf die von der Klägerin erhobene Unterlassungsklage hat das Amtsgericht der Beklagten untersagt, in dem Teileigentum Nr. 1 eine Unterkunft für „Arbeiter, Asylbewerber, Flüchtlinge oder sonstige in den Raum München Zugezogene oder Gestrandete zu betreiben oder von Dritten betreiben zu lassen.“ Das Landgericht hat die Berufung durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Bundesgerichtshof zugelassenen Revision will die Beklagte die Abweisung der Unterlassungsklage erreichen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat den Beschluss des Landgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Er hat einen Unterlassungsanspruch der Klägerin gemäß § 15 Abs. 3 WEG verneint, weil er die von der Beklagten beabsichtigten Nutzungsformen im Grundsatz als zulässig ansieht. Dabei hat sich der Senat von folgenden Erwägungen leiten lassen:

Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis (vgl. § 1 WEG) schließen sich – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – gegenseitig aus. Dient eine Einheit nicht zu Wohnzwecken, darf sie grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind. Wird eine Nutzung dem Wohnen zugeordnet, muss sie im Umkehrschluss in Wohnungseigentumseinheiten jedenfalls im Grundsatz als zulässig erachtet werden. Die Auslegung darf nämlich nicht dazu führen, dass eine von der Rechtsordnung grundsätzlich gebilligte Nutzungsform im Ergebnis weder in Wohnungs- noch in Teileigentumseinheiten erfolgen darf. Die Bedeutung von Zweifelsfragen, die sich aus der Vielfalt von Lebens- und Nutzungsformen notwendigerweise ergeben, wird durch die ständige Rechtsprechung abgemildert, wonach sich eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung als zulässig erweisen kann, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung. Der maßgebliche Begriff des Wohnens ist weit zu verstehen, wobei entscheidend ist, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet; so dient nach der Rechtsprechung des Senats eine Eigentumswohnung bei der Vermietung an laufend wechselnde Feriengäste als Unterkunft und damit Wohnzwecken. Dagegen bestand bislang in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und der Literatur zwar im Ausgangspunkt Einigkeit darüber, dass eine Nutzung als Heim oder als heimähnliche Einrichtung nicht zu Wohnzwecken dient; welche Kriterien aber im Einzelnen ein Heim ausmachen, war umstritten und bislang höchststrichterlich nicht entschieden.

Mit der heutigen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof geklärt, dass eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim dadurch gekennzeichnet wird, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Die Grenzen einer Wohnnutzung werden überschritten, wenn die Nutzung nicht nur durch die schlichte Unterkunft, sondern durch die von der Einrichtung vorgegebene Organisationsstruktur und - je nach Zweck des Aufenthalts - durch Dienst- oder Pflegeleistungen und/oder durch Überwachung und Kontrolle geprägt wird. Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht. So wird im Bereich der Altenpflege etwa das betreute Wohnen als Wohnnutzung anzusehen sein, nicht aber eine Nutzung durch stationäre Pflegeeinrichtungen, die in erster Linie Pflege- und Betreuungscharakter haben.

Was die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern angeht, dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken und zwar auch dann, wenn die Bewohner nicht familiär verbunden sind. Eine Überbelegung muss allerdings von den übrigen Wohnungseigentümern nicht ohne weiteres hingenommen werden. Dagegen ist die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann. Denn in der Gesamtschau mit der erforderlichen baulichen Größe und Ausgestaltung der Einheit machen das enge Zusammenleben, die Anzahl und die häufige Fluktuation der Bewohner eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich; in typisierender Betrachtung fehlt es an einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises. So müssen etwa Zimmer und Betten zugewiesen, Verhaltensregeln im Hinblick auf Ruhezeiten sowie die Nutzung gemeinschaftlicher Küchen- und Sanitäranlagen aufgestellt und durchgesetzt und etwaige Konflikte zwischen den Bewohnern geschlichtet werden. Ob solche Leistungen tatsächlich erbracht werden, ist für die Unterscheidung zwischen Wohn- und Heimnutzung unerheblich; entscheidend ist, dass sie objektiv erforderlich sind, um ein gedeihliches Zusammenleben der Bewohner zu gewährleisten. Vergleichbare Kriterien gelten bei einem Arbeiterwohnheim. Daran gemessen dienen die von der Beklagten beabsichtigten Nutzungen nicht zu Wohnzwecken. Nach ihrer aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen baulichen Gestaltung weist die zuvor als Altenpflegeheim genutzte Einheit Nr. 1 eine heimtypische Beschaffenheit auf und ist für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt; auch soll die Unterbringung von Arbeitern oder Flüchtlingen jeweils in Mehrbettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäranlagen erfolgen.

Die Entscheidung des Landgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar. Daher hat der Senat den angefochtenen Beschluss aufgehoben und die Klage abgewiesen. Der maßgeblichen Teilungserklärung lässt sich nicht mit der erforderlichen Klarheit entnehmen, dass die Einheiten ausschließlich als Altenpflegeheim bzw. Praxis dienen dürfen, also auch für die Zukunft die Fortsetzung der zur Zeit der Aufteilung ausgeübten Nutzung vereinbart worden ist. Infolgedessen darf die Einheit zwar nicht zum Wohnen, aber zu jedem anderen Zweck genutzt werden, und damit auch - jedenfalls im Grundsatz - für die von der Beklagten beabsichtigten Nutzungsformen, deren Unterlassung die Klägerin begehrt. Nicht zu prüfen war in diesem Verfahren, ob eine konkrete Ausgestaltung, etwa im Hinblick auf die Zahl der unterzubringenden Personen, unzulässig sein kann, und ob und inwieweit die Beklagte verpflichtet ist, für eine angemessene Organisation der Gemeinschaftsunterkunft und insbesondere die Betreuung und Überwachung der Bewohner Sorge zu tragen.

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Vorinstanzen:

AG Starnberg – Urteil vom 18. Dezember 2015 – 3 C 682/15 WEG

LG München I – Beschluss vom 15. Juni 2016 – 36 S 734/16 WEG

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 1 WEG Begriffsbestimmungen

(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 15 WEG Gebrauchsregelung

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der (...) den Vereinbarungen (...) entspricht.

§ 53 AsylG Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften

(1) Ausländer, die einen Asylantrag gestellt haben und nicht oder nicht mehr verpflichtet sind, in einer Aufnahmeeinrichtung zu wohnen, sollen in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden.

veröffentlicht durch die
Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

HOME INITIATIVE EXPERTEN BEIRAT KONTAKT



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-SCHUTZ »

BRAND-SCHUTZ »

LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN »

NATUR-GEFAHREN »

SCHIMMEL-SCHÄDEN »

Marketing

Die Marken der anderen: Vier Beispiele für erfolgreiche Quartiersmarken

Projekt- und Quartiersmarken sind wertvolle Helfer im Bauträrgeschäft wie im Mietwohnungsbestand – das spricht sich langsam auch in der Wohnungswirtschaft herum. Vier Beispiele aus der Praxis zeigen, welche Strategien sinnvoll und welche praktischen Herangehensweisen erfolgreich sind.



Erfolgreich etabliert: Die Quartiersmarken und „Wohnen am Stadtgarten“ und „Die neue Flora“ der Wohnstätten Wanne-Eickel.

Eine Marke hilft Menschen, Angebote voneinander zu unterscheiden, wiederzufinden und mit Informationen und Emotionen zu verbinden. Quartiersmarken sind also dann sinnvoll, wenn Quartiere oder Neubaugenossenschaften über Eigenschaften verfügen, die sie signifikant von anderen Angeboten des Unternehmens unterscheiden. Im Folgenden betrachten wir vier unterschiedliche Herangehensweisen an die Markenbildung.

Fall 1: Besonders hochwertiger Bestand

Nehmen wir an, ein Unternehmen steht vor allem für sicheres Wohnen mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis. Durch einen Neubau oder umfassende Modernisierungen entsteht in einem Quartier nun zusammenhängender Wohnraum, der sich qualitativ deutlich vom übrigen Bestand abhebt. In diesem Fall ist es vorteilhaft, eine eigene Marke für das Quartier zu schaffen, um es passenden Zielgruppen zu erleichtern, sich mit dem Angebot zu identifizieren. Ein Beispiel für eine solche Herangehensweise: Diese Wohnstätten Wanne-Eickel haben etwa mit den Quartieren „Die neue Flora“ und „Wohnen am Stadtgarten“ zwei Quartiersmarken für zusammenhängende Bestände entwickelt, die grundlegend modernisiert wurden.

Fall 2: Gewerbe- statt Wohnbau

Steht ein Unternehmen bisher vor allem für erfolgreichen Wohnbau und vermarktet in einem neuen Projekt Gewerbeflächen, ist es sinnvoll, eine eigene Marke für dieses Projekt aufzubauen. Ein gelungenes Beispiel für eine solche Herangehensweise lieferte die GSW Sigmaringen mit dem L1 im Herzen Sigmaringens.



Das Büro-Gebäude am Leopoldplatz 1 wurde zur modernen Marke



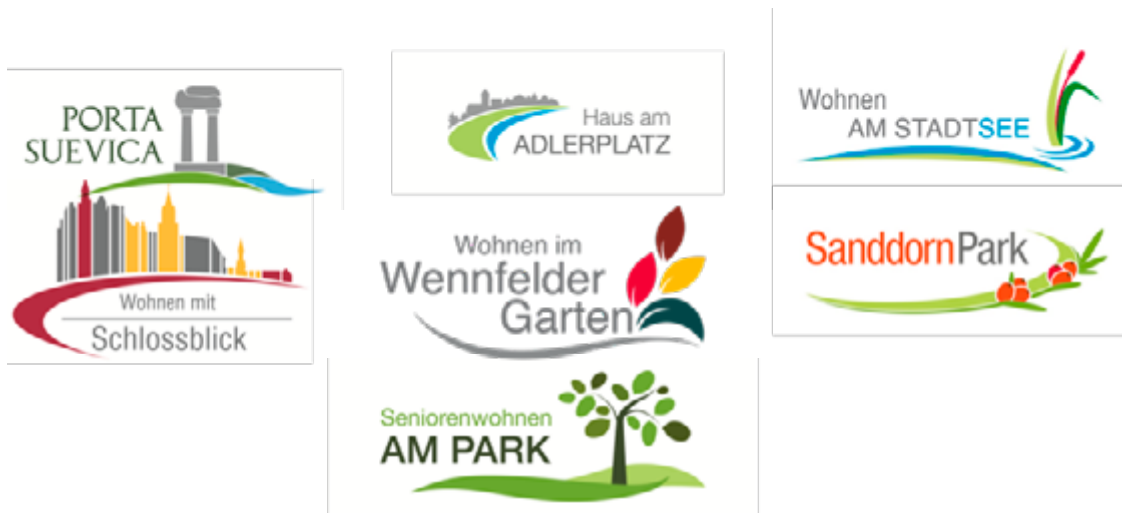
Tangram-Style: Die Nibelungen stellt die Eigenheiten ihrer Quartiere heraus – und betont durch die Gestaltung der Logos im Tangram-Stil ihre Zugehörigkeit zur Dachmarke der Nibelungen.

Fall 3: Große, zusammenhängende Bestände an mehreren Standorten

Bei Unternehmen mit großen, zusammenhängenden Beständen in unterschiedlichen Stadtteilen kann es sich lohnen, diese Quartiere zu Marken zu entwickeln. Das Unterscheidungskriterium ist dann allein Lage an sich. Auf diese Weise hat beispielsweise die Nibelungen Wohnbau GmbH in Braunschweig ihre Quartiere gegliedert, um Mietern und Interessenten eine bessere Übersicht über die großen Standorte des Wohnungsbestands zu bieten.

Fall 4: Neubauprojekte außerhalb des Kerngebiets

Eine Projektmarke ist auch für kleinere Neubauprojekte sehr sinnvoll, wenn ein Unternehmen am Standort nicht bekannt ist. Die eigene Unternehmensmarke würde schließlich nicht bei der Vermarktung helfen. Eine klug konzipierte Projektmarke mit Bezug zum Standort dagegen hilft Interessenten, das Projekt im Netz per Suchmaschine zu finden und sich mit Freunden und Bekannten darüber auszutauschen. Diesen Ansatz verfolgt die GSW Sigmaringen bei ihren Bauträgerprojekten. Mit diesen ist das Immobilienunternehmen des VDK-Sozialverbands in ganz Süddeutschland erfolgreich – ohne als Unternehmen außerhalb der Vermietungsgebiete besonders bekannt zu sein.



Die Projektmarken der GSW Sigmaringen greifen Eigenarten des Projekts oder des Standorts auf und sind zugleich eindeutig als Teil einer Markenfamilie erkennbar.

Wie Unternehmens- und Quartiersmarke verknüpft werden



Beispiel „Wohnen am Stadtgarten“: Die markante Architektur prägt die Bildmarke

Die markanten Elemente des Unternehmenslogos im Stile eines Tangrams zu den Quartierslogos zusammengesetzt“, erläutert der Marketing-Fachmann.

„Jedes Quartier hat seine Eigenarten“, beschreibt s+f-Kundenberater Lars Gerling die Herangehensweise bei der Ideenfindung für Quartiersmarken. „Etwa markante Architektur, Umgebungsmerkmale oder eine tolle Aussicht. Der erste Schritt ist, so einen Ansatzpunkt zu finden. Der zweite ist, diesen mit den Eigenarten des Unternehmens zu verknüpfen.“ Schließlich solle sich das positive Image eines Projekts oder Quartiers bestenfalls auf das Unternehmen übertragen. „Bei den Quartiersmarken der Wohnstätten ist das verbindende Element beispielsweise die charakteristische Farbe des Unternehmens, bei den Bauträger-Projekten der GSW sind es die dynamisch-geschwungenen Linien und bei den Nibelungen werden die Ele-

Alternative Herangehensweisen an die Markenarchitektur

Quartiersmarken werden immer beliebter – für Wohnungsunternehmen kommen jedoch auch kommen ganz andere Markenstrategien infrage: Marken können etwa auf Ebene der einzelnen Wohnungen angewendet werden, um damit auf unterschiedliche Ausstattungsstandards aufmerksam zu machen oder gezielt verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Bewährt haben sich etwa drei unterschiedliche Ausstattungsstandards oder spezielle Wohnungsmarken für junge und ältere Mieter.

Es gibt also unterschiedliche Ansätze, wie Wohnungsunternehmen „Tochtermarken“ einsetzen können, um ihre Bestände gezielt zu vermarkten und nachhaltig aufzuwerten. Ein Patentrezept für gelungene Markenarchitektur gibt es nicht – stattdessen sind individuelle Ansätze gefragt.

Hanno Schmidt

Über den Autor: Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück berät Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. Die Entwicklung von Markenstrategien für Wohnungsunternehmen und ihre Projekte gehört seit über 20 Jahren zum Kerngeschäft der Marketingexperten für die Wohnungswirtschaft.

Marketing

WIRO Rostock – Ina Wilken macht Fassaden zu Kunstwerken – Orang-Utans im Dschungel auf dem Parkhaus „Am Gericht“.

Rostock wird immer bunter und schöner. Jetzt springt das neueste Kunstwerk der Fassadenmalerin Ina Wilken allen Besuchern der August-Bebel-Straße ins Auge. Es zeigt eine Orang-Utan-Familie und ziert die Wände des WIRO-Parkhauses „Am Gericht“.



Kunst am Parkhaus. Foto:
Joachim Klock

Zoodirektor Udo Nagel verriet bei der Enthüllung des Motivs ein süßes Geheimnis aus dem DARWINEUM: Nach der am 24. Juli geborenen Niah von Hsiao-Ning erwarten nun auch ihre Schwester Dinda und „Nachbarin“ Miri im Frühjahr 2018 Nachwuchs. „Umso mehr freuen wir uns, dass die WIRO nun die Patenschaft für beide Orang-Utan-Gruppen im Zoo übernommen hat“, betonte Zoodirektor Udo Nagel. Die Rostocker Wohnungsgesellschaft hatte vor vier Jahren die Patenschaft für das Orang-Utan-Mädchen Surya sowie für die Galapagos-Riesenschildkröten übernommen.

Leben in Familie

„Mit dem Wandmotiv verbinden wir viele Themen, die uns als Wohnungsgesellschaft wichtig sind“, sagte der Vorsitzende der WIRO-Geschäftsführung, Ralf Zimlich. „Familie, Geborgenheit und Wohlfühlen. Aber als Partner des Zoos liegt uns auch der Natur- und Artenschutz am Herzen.“ Erneut hat die Künstlerin Ina Wilken dieses Anliegen bildhaft umgesetzt. Sie kennt sich mit Fassaden aus, hat schon die Hauswand der Ziolkowskistraße 9 mit einem beeindruckenden Eisbären bemalt. Ralf Zimlich: „Das ist ihr unserer Meinung nach ausgezeichnet gelungen. Wir hoffen, dass der eine oder andere Fußgänger, Rad- und Autofahrer beim Passieren des Parkhauses unsere Werte hinter dem Bild erkennt und auf sich wirken lässt.“ Das 2006 eröffnete WIRO-Parkhaus „Am Gericht“ mit 390 Stellplätzen ist ein beliebter Stopp bei City-Besuchern, die mit dem Auto in die Stadt fahren.



Die WIRO Wohnfühlgesellschaft zählt mit rund 36.000 Wohnungen und Gewerberäumen sowie fast 600 Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Wohnungsunternehmen Norddeutschlands. Fast ein Drittel der Rostocker wohnt bei der WIRO, unsere Bestände befinden sich in allen Stadtteilen der Hansestadt. Bester Service, moderner Wohnraum zu fairen Mietpreisen und eine ausgeprägte Kundenorientierung bilden die Basis, um unserer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verantwortung als kommunaler Vermieter gerecht zu werden. www.WIRO.de

Stolz präsentieren WIRO-Geschäftsführer Ralf Zimlich, Künstlerin Ina Wilken und Zoodirektor Udo Nagel die neuen Wandmotive am WIRO-Parkhaus in der August-Bebel-Straße. Foto: Joachim Kloock

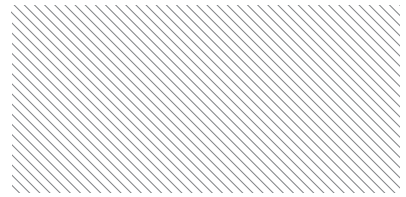
Auch Malerin Ina Wilken möchte ihr neuestes Werk mit einer Botschaft verbinden. Das rund 230 Quadratmeter große Wandbild zeigt ein Orang-Utan-Baby, das von einer Liane zur Mutter herunterklettern möchte. Die Mutter sitzt auf einem halb abgestorbenen Ast, der auf die stark gefährdeten Lebensräume der Menschenaffen aufmerksam machen soll. Die Mutter wiederum schaut zum Vater ihres Kindes, der offensichtlich lautstark brüllt. Gilt der Schrei dem Menschen? Das wird bewusst offen gelassen. „Wir sind verantwortlich für einen funktionierenden Kreislauf zwischen der Umwelt, den Tieren und Menschen“, macht Ina Wilken deutlich. „Insofern ist für mich das Wandmotiv mehr als die Verschönerung einer Fassade.“

Dagmar Horning

Sozialmanagement

degewo und Zephir gGmbH starten in Marzahn Modellprojekt „NeNa“ für geflüchtete Menschen

Projekt Neue Nachbarn („NeNa“) hilft Sprachbarrieren bei der Wohnungsanmietung zu überwinden und fördert die Integration ins Quartier.



Die ersten Schritte zur neuen Wohnung in einem Land mit einer fremden Sprache sind für viele Menschen mit Fluchterfahrung schwer. Unterstützung bietet das Modellprojekt „NeNa“, das von degewo und dem Jugendhilfeträger Zephir gGmbH ins Leben gerufen wurde. Die Wohnungsinteressenten erhalten bei einem Mietvertragsabschluss eine Übersetzung und Erläuterung ihres Mietvertrages und der Hausordnung in ihrer Landessprache. Bei weiterem Beratungsbedarf geht das Hilfeangebot auch über den Vertragsabschluss hinaus. Ein Mietvertrag sollte aufmerksam gelesen und gut verstanden werden, da sich daraus Rechte und Pflichten für die Mieterinnen und Mieter ableiten. Doch was tun, wenn man gerade Hals über Kopf seine Heimat verlassen musste und für das Lernen einer neuen Sprache neben Behördengängen und Wohnungssuche eigentlich noch gar keine Zeit war? „NeNa“ bietet den neuen Nachbarn von degewo-Mieterinnen und Mietern die entsprechende Hilfe.

Bereits bei der Wohnungsbesichtigung erhalten die Interessenten ein mehrsprachiges Informationsblatt, das auf das Unterstützungsangebot hinweist. Kommt es zum Mietvertragsabschluss kann das Angebot der Mitarbeiter von Zephir gGmbH in Anspruch genommen werden. Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter, bzw. Sprach- und Kulturmittler und –mittlerinnen bieten professionelle Hilfe bei Behördengängen oder beim Ausfüllen von Anträgen oder dem Umgang mit Behörden an. Um das Einleben zu erleichtern wird außerdem über Angebote im Quartier informiert. Bei Bedarf gilt dieses Angebot auch während der ersten Monate in der neuen Wohnung.

„Wir haben festgestellt, dass die Sprachbarriere bei der Wohnungssuche oft hoch ist“, so Kerstin Schindler, Vermietungsteamleiterin im degewo-Kundenzentrum Marzahn. „Mit unserem in der Flüchtlingsarbeit erfahrenen Projektpartner Zephir gGmbH haben wir eine gute Lösung gefunden, um geflüchteten Menschen ihren Weg zur neuen Wohnung und eine Integration ins Quartier zu erleichtern.“

Mit einem eigenen Quartiersmanagement betreibt degewo eine aktive und nachhaltige Entwicklung ihrer Quartiere. „NeNa“ ist ein weiterer Baustein, der auf lebenswerte Nachbarschaften in lebenswerten Quartieren einzahlt. Das Projekt läuft zunächst für 12 Monate.

Sabrina Gohlisch

Personen

GEWOBA verleiht Xenia Wahl (Hochschule Wismar) den Alvar Aalto Preis 2017 für „ICH 2077 – Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen...“

Wie denken heutige Architekturstudenten als „Senioren von übermorgen“ über das Thema gemeinschaftliches Wohnen im Alter? Wie wollen sie 2077 leben? Dieses Thema steht im Mittelpunkt des diesjährigen Alvar Aalto Preises Bremen, den die GEWOBA zusammen mit der School of Architecture der Hochschule Bremen ausgelobt. Die drei besten Arbeiten wurden am 1. November an der Hochschule Bremen ausgezeichnet. Der Siegerentwurf stammt von der Studentin Xenia Wahl aus Wismar.



Preisträgerin des Alvar Aalto Preis Bremen 2017 ist Xenia Wahl von der Hochschule Wismar. Foto: GEWOBA

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte für die „Senioren von übermorgen“

Im Rahmen des alle zwei Jahre stattfindenden Architekturwettbewerbs erhalten Studierende der Fachrichtung Architektur die Möglichkeit, eigene Konzeptideen zu städtebaulichen Themen für reale Grundstücke zu entwickeln. Unter dem Titel „ICH 2077“ sollten sie die Frage „Wie würde ich mit über 80 gerne wohnen“ beantworten und Entwürfe zum gemeinschaftlichen Wohnen – insbesondere unter der Berücksichtigung der Bedürfnisse im Seniorenalter – einreichen. Ausgangsort ist das „Schweizer Viertel“ in Bremen Osterholz – ein Quartier, das durch eine urbane Mischung aus verschiedenen Nationen, Altersgruppen und Lebensmodellen charakterisiert ist. Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren prägen vornehmlich das Gesamtbild des im Bremer Osten liegenden Ortsteils.

„Die drei prämierten Arbeiten haben das Thema sehr gut erarbeitet und planerisch umgesetzt. Ihre Entwürfe erfüllen die Anforderungen an Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit – ohne dass dies auf den ersten Blick ersichtlich ist –, werden den Ansprüchen von Privatheit und Gemeinschaft gerecht und sind für andere Standorte adaptierbar“, so Corinna Bühring, die als verantwortliche GEWOBA-Architektin den Wettbewerb begleitet. Insbesondere das Konzept der Preisträgerin überzeugte die Jury: „Geschickt entwickelt die Erstplatzierte mit ihrem Wohngebäude eine Art ‚Wohnschlange‘. Diese setzt der stringenten Bauweise der Bestandsgebäude auf dem Grundstück einen anderen Maßstab entgegen und erzeugt neue, spannende Raumqualitäten. Sie bietet zudem ein schlüssiges Konzept des Mehrgenerationenwohnens an: mit einem vielfältigen Wohnungsmix, Angeboten an Gemeinschaftsflächen und sozialer wie gewerblicher Infrastruktur wertet das Konzept das Quartier positiv auf und überzeugt.“

Christine Dose

Alvar Aalto Preis 2017 (1.800 Euro) Xenia Wahl, Hochschule Wismar

2. Platz (1.300 Euro) Katna Wiese, Hochschule Bremen „HofG“ (Hofgemeinschaft)

3. Platz (800 Euro) Fenise Armuctu, Hochschule Bremen

Der Alvar Aalto Preis Bremen

Seit 2003 vergibt die GEWOBA im Abstand von zwei Jahren den mit 3.900 Euro dotierten Alvar Aalto Preis. Dieses Jahr werden drei Arbeiten prämiert. Der Wettbewerb ehrt den finnischen Designer und Architekten Alvar Aalto (1898-1976), der für seine besonderen Konzeptionen im Bereich des organischen Bauens bekannt ist. An dem Wettbewerb beteiligen sich auch Studierende auswärtiger Hochschulen, in diesem Jahr mit Beiträgen aus Oldenburg und Wismar.

Jury

Frau Prof. Dr. Reuther
Senatsbaudirektorin, Hansestadt Bremen
Frau Prof. Hoppe
Fachbereich Architektur der Hochschule Bremen
Frau Prof. Pahl
Hochschule Bremen
Herr Schlüter
Ortsamtsleiter Osterholz
Herr Platz
freischaffender Architekt, Präsident Architektenkammer
Herr Stubbe
Vorstandsvorsitzender der GEWOBA