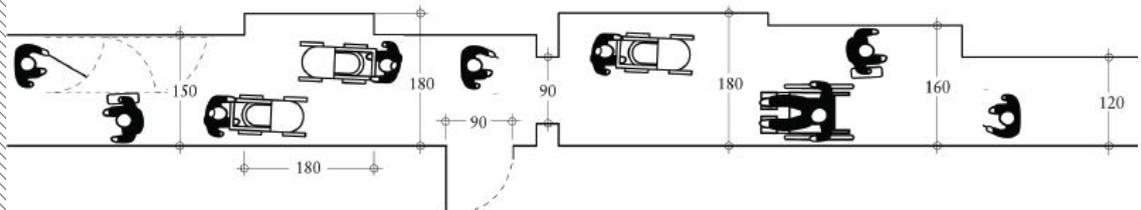


Editorial	3
Energie/ Brand-Schallschutz	6
Baukonstruktionen/ Baulemente	14
Breitband/IT	36

### Barrierefreiheit bei Neubau für rund ein Prozent der Baukosten realisierbar – 1,6 Mio. zusätzliche barrierefreie Wohnungen nötig



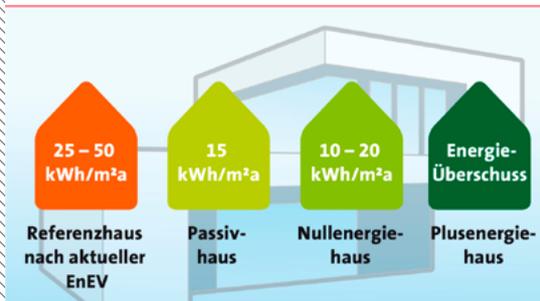
Barrierefreies Bauen ist keine Frage der Kosten, sondern vielmehr der Konzeption und Planung. Zu diesem Schluss kommt eine aktuelle Studie der TERRAGON und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB). Die Untersuchung analysiert die Mehrausgaben für barrierefreies Bauen im Vergleich zum konventionellen... [Seite 4](#)

### Wohnungswirtschaft sagt NEIN zu Straßenausbaubeiträgen: VNW und Haus & Grund fordern Abschaffung – Grundsteuer als Alternative

„Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft!“ Das forderten Andreas Breitner, Verbandsdirektor beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, und Alexander Blažek, Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein... [Seite 24](#)



#### Heizwärmeverbrauch nach Energiestandards



### Das Wohngebäude der Zukunft – Passivhaus, Nullenergiehaus oder Plusenergiehaus – was steckt dahinter?

Immobilienbesitzer spielen eine wichtige Rolle, die Klimaschutzziele der

Bundesregierung zu erreichen. Bereits heute müssen Bauherren hohe energetische Anforderungen einhalten. Wer für die Zukunft gerüstet sein will, sollte sich aber an den Standards von morgen orientieren... [Seite 13](#)

AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account  
Abonnement

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**  
Gerd Warda

**siehe auch unter**  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

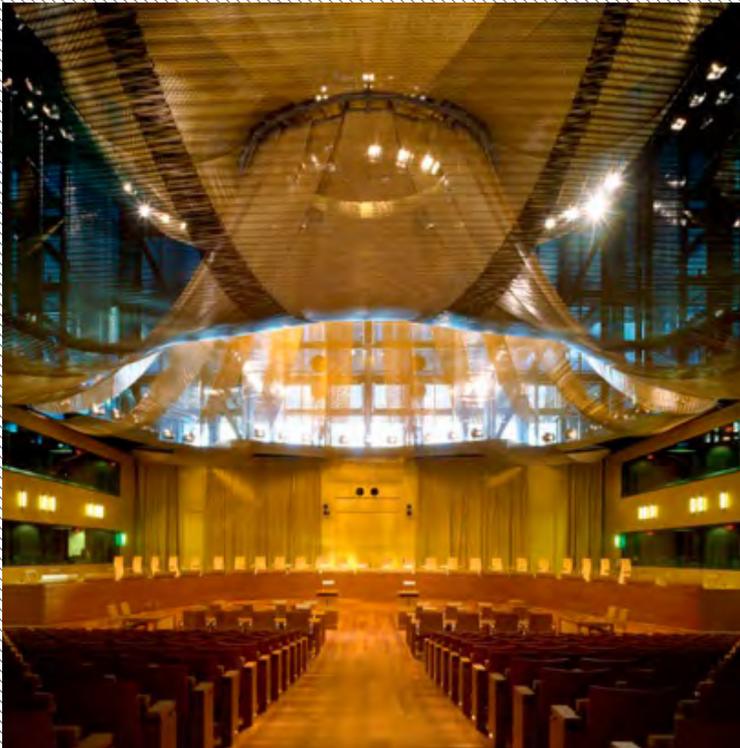
**Sonstige Themen:** Bauprodukte: Hohe Standards für Sicherheit, Umwelt- und Verbraucherschutz sollen bleiben – Berlin klagt gegen EU-Kommission • Modernisieren gegen Gentrifizierung / Mut zur Modernisierung

# Wohnungswirtschaft heute.

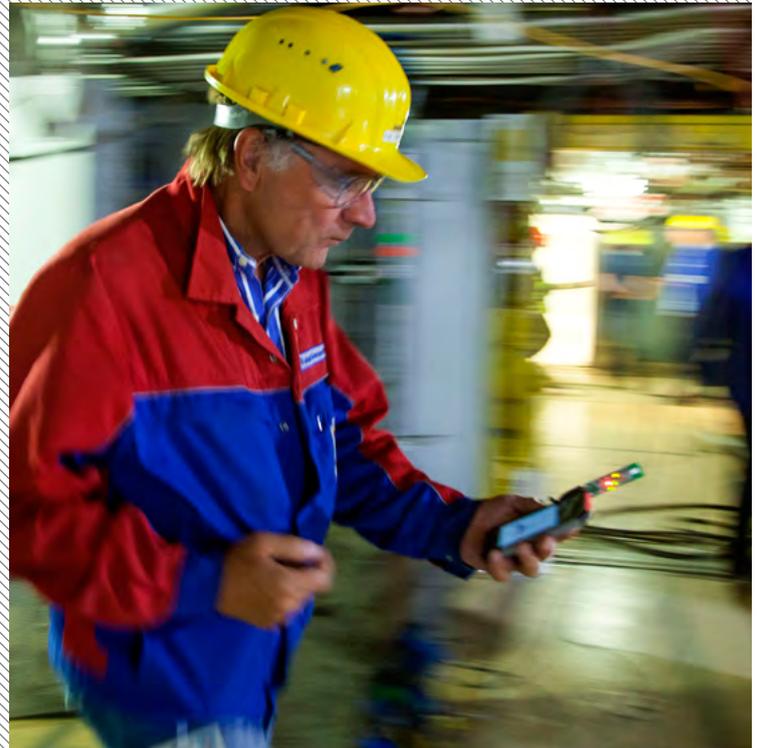
Fakten und Lösungen für Profis

## TECHNIK

Ausgabe 76 | April 2017



Bauprodukte: Hohe Standards für Sicherheit, Umwelt- und Verbraucherschutz sollen bleiben – Berlin klagt gegen EU-Kommission



Qualitätssicherung bei Wohnungen in Modulbauweise. Das können wir aus dem Schiffbau lernen

### Energie / Brand-Schallschutz

3 Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft - in Schleswig-Holstein und im Rest der Republik.

4 Barrierefreiheit bei Neubau für rund ein Prozent der Baukosten realisierbar – 1,6 Mio. zusätzliche barrierefreie Wohnungen nötig

6 Mieterstrom ist wichtiger Bestandteil der Energiewende – steuerliche Hemmnisse abbauen, auch Quartierslösungen ermöglichen

8 Bremen: GEWOBA weicht das „Energiespar-Haus“ in Findorff ein. Mieter haben im Schnitt 93 Cent Heizkosten pro qm

10 Fachtagung zu Betriebskosten und Wohnkosten - „Abgerechnet wird zum Schluss!“ – 27. Juni 2017 in Frankfurt – schon vormerken

11 Das Wohngebäude der Zukunft - Passivhaus, Nullenergiehaus oder Plusenergiehaus – was steckt dahinter?

### Baukonstruktion / Bauelemente

14 Qualitätssicherung bei Wohnungen in Modulbauweise. Das können wir aus dem Schiffbau lernen

16 Bauprodukte: Hohe Standards für Sicherheit, Umwelt- und Verbraucherschutz sollen bleiben – Berlin klagt gegen EU-Kommission

18 Potsdam Krampnitz: Deutsche Wohnen baut 1400 Wohnungen

20 Frankfurt-Niederrad - Ein weiterer Baustein zum nachhaltigen Quartier mit urban gardening, Car-Sharing im Passivhausstandard

24 Wohnungswirtschaft sagt NEIN zu Straßenausbaubeiträgen: VNW und Haus & Grund fordern Abschaffung – Grundsteuer als Alternative

26 Berlin hat die Stadt und Land-Idee: Bauen von Typenhäuser spart Zeit und Geld – steigert die Wohnqualität und Baukultur

28 Modernisieren gegen Gentrifizierung / Mut zur Modernisierung

30 Wohnungsneubau in ost-deutschen Schrumpfungsregionen - Der Leerstand von morgen -

33 Der neue Difu-Praxisratgeber „Klimagerechtes Bauen“ zeigt Baulösungen zum Schutz bei Extremwetterereignisse

### Breitband / IT

36 Eurhonet Fachtagung Digital Communication and IT in Housing - 30 europäische Wohnungsgesellschaften zu Gast bei der GWG München

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial

## Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft – in Schleswig-Holstein und im Rest der Republik.

Liebe Leserin, lieber Leser! - Wie so häufig in der Politik, sei es im Land, in den Städten oder Gemeinden, bei klammen Kassen schaut man erst tief in den INSTRUMENTENKASTEN und fördert alte Texte hervor. Es geht um Straßenausbaubeiträgen, eine Idee aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Das Auto war gerade erfunden. Gute Straßen fehlten. Autofahren galt noch als Hobby und wer „besser“ fahren wollte, sollte gefälligst selbst zahlen. Die Straßenausbaubeiträge waren erfunden. Und wer musste zahlen? Eigenheimer! Sie hatten meist das Geld für diese Liebhaberei, also wer Grundeigentum hatte wurde zur Kasse gebeten. Einmal eingeführt ist es auch heute noch so. Nun ist heute Mobilität mit dem Auto keine Liebhaberei mehr und die Straßen sind ein öffentliches Gut geworden. Also sollte Straßenbau und deren nachgelagerte Instandhaltung als Gemeinschaftsaufgabe angesehen werden und aus Steuergeldern beglichen werden. Kurz gesagt: Die Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de  
Gerd Warda; Foto WOWIheute

In Schleswig-Holstein sagt auch der VNW, also die Wohnungswirtschaft, gemeinsam mit Haus und Grund „NEIN zu Straßenausbaubeiträgen“ (mehr ab Seite 24).

Aber zurück zum Wohnen und Bauen. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) und TERRAGON kommen in einer neuen Studie zum Schluss, dass über 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen heute fehlen, wenn die ambulante Pflege erfolgreich umgesetzt werden soll. Die Studie rechnet auch vor: Barrierefreiheit ist bei Neubau für rund ein Prozent der Baukosten realisierbar (mehr ab Seite 4).

**April 2017. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.**

**Klicken Sie mal rein.**

**Ihr Gerd Warda**

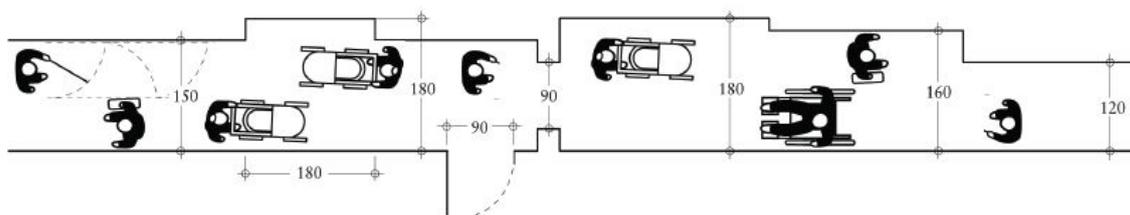
Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet Ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unsere nächste Ausgabe 77 erscheint am 31. Mai 2017.

Baukonstruktion / Bauelemente

## Barrierefreiheit bei Neubau für rund ein Prozent der Baukosten realisierbar – 1,6 Mio. zusätzliche barrierefreie Wohnungen nötig

Barrierefreies Bauen ist keine Frage der Kosten, sondern vielmehr der Konzeption und Planung. Zu diesem Schluss kommt eine aktuelle Studie der TERRAGON und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB). Die Untersuchung analysiert die Mehrausgaben für barrierefreies Bauen im Vergleich zum konventionellen Bauen anhand eines exemplarischen Wohnungsneubauprojektes und kommt zu einem verblüffenden Ergebnis: Barrierefreiheit macht nur gut ein Prozent der Gesamtbaukosten aus.

### FLURE UND SONSTIGE VERKEHRSFLÄCHEN



Entnommen aus der Studie „Barrierefreies Wohnen im Kostenvergleich“

„In Deutschland fehlen aktuell mindestens 1,6 Millionen barrierefreie Wohnungen, Tendenz steigend. Gleichzeitig sind barrierefreie Wohnungen eine Grundvoraussetzung für eine stärkere ambulante Versorgung der Pflegebedürftigen und damit auch für eine finanzielle Entlastung der Kommunen. Vor diesem Hintergrund kommt den Kosten der Barrierefreiheit eine große gesellschaftliche Bedeutung zu“, sagt Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB). Analysiert wurden im Rahmen der Studie „Barrierefreies Wohnen im Kostenvergleich“ insgesamt 140 Kriterien für barrierefreies Bauen nach der DIN 18040-2. Bei 130 Kriterien zeigte sich, dass Barrierefreiheit nicht mit Mehrkosten verbunden ist, sondern allein mithilfe einer intelligenten Planung erreicht werden kann.

Grundlage der Untersuchung war das Musterprojekt eines fünfgeschossigen Wohnungsneubaus in Berlin mit insgesamt 20 Wohnungen und 1.500 Quadratmeter Wohnfläche. Bei einer auf vollständige Barrierefreiheit ausgelegten Variante ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 21,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht 1,26 Prozent der reinen Baukosten (KG 300 und 400) pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei einer Wohnung mit 75 Quadratmeter Wohnfläche würden sich die Mehrkosten für eine vollständige Barrierefreiheit auf rund 1.600 Euro belaufen.

In einer zweiten, kostengünstigeren, aber immer noch barrierefreien Variante sind es sogar nur 9,20 Euro (0,54 Prozent) pro Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten (KG 100 bis 700) belaufen sich die Mehrkosten auf 0,83 Prozent beziehungsweise 0,35 Prozent in der zweiten Variante.

„Werden die Mehrkosten von rund einem Prozent in Beziehung zum Anstieg der Grundstückskosten, Kaufpreise oder auch der Grunderwerbsteuer in den vergangenen Jahren gesetzt, so erscheinen sie vernachlässigbar gering“, sagt Dr. Michael Held, Geschäftsführer von TERRAGON. „Diese geringen Mehrkosten müssen zudem vor dem Hintergrund der erheblichen Vorteile der Barrierefreiheit gesehen werden. Selbstnutzende Eigentümer profitieren vom Komfort bis ins hohe Alter, Vermieter von der besseren und längeren Vermietbarkeit. Zudem wird ein generell höherer Immobilienwert gegenüber nicht barrierefreien Wohnungen erzielt“, erklärt Held.

### Durchgänge

Darstellung Platzbedarf und Bewegungsflächen von Begegnungsfällen verschiedener Personengruppen, großzügiger als in der DIN vorgeschrieben

Zur Studie „Barrierefreies Wohnen im Kostenvergleich“ als Pdf, [hier per KLINK](#)



Rutschhemmender Bodenbelag im Eingangsbereich. Foto entnommen aus der Studie „Barrierefreies Wohnen im Kostenvergleich“

Ein weiteres Ergebnis der Studie: Die Kosten für die Barrierefreiheit sind im Neubau weitaus günstiger. Die durchschnittlichen Aufwendungen für den altersgerechten Umbau im Bestand im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerechter Umbau“ beliefen sich laut einer Untersuchung von Prognos auf 19.100 Euro pro Wohnung. Mit diesem Aufwand wurde eine Verringerung der Barrieren, aber keine Barrierefreiheit erreicht. Durchschnittlich wurde das KfW-Programm „Altersgerechter Umbau“ für jährlich rund 25.000 Wohnungen wahrgenommen. Im Jahr 2011 wurde ein Spitzenwert von 43.310 Wohnungen erreicht.

„In Deutschland ist jetzt der Zeitpunkt für ein Umdenken gekommen. Denn wir stehen am Anfang einer Phase des vermehrten Neubaus. Jeder Neubau ist eine Chance, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen - Wohnraum, der für Jahrzehnte als Zuhause dienen soll. Aktuell werden jährlich circa 100.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet. Diese Chance müssen wir mit Blick auf den demografischen Wandel dringend nutzen“, sagt Prof. Dipl. Ing. Lothar Marx, Honorarprofessor an

der TU München für „Bauen für alte und behinderte Menschen“ und Mitglied der Normenausschüsse zum altersgerechten Wohnen und zur Barrierefreiheit.

Die Studie empfiehlt Bauherren, den Fokus auf Maßnahmen zu legen, die den höchsten Beitrag zur Barrierefreiheit leisten: ein barrierefreier Haus- und Wohnungszugang, ein barrierefreier Aufzug, geeignete Türen und ausreichend große Bewegungsflächen, barrierefreie Bäder mit bodengleicher Dusche sowie ein barrierefreier Zugang zum Balkon. Zur Förderung des barrierefreien Bauens schlägt die Studie zudem vor, das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ auf den Neubau auszuweiten. Demnach könnten 2.500 bis 5.000 Euro pro Wohnung als Zuschuss gewährt werden.

„Leider wird Barrierefreiheit bisher noch in vielen Fällen ausschließlich mit den Zielgruppen Senioren und Menschen mit Handicaps in Verbindung gebracht. Dabei bedeutet ein durchdachtes Konzept für Barrierefreiheit nichts anderes als Komfort, von dem Nutzer aller Altersklassen und in allen Lebenslagen profitieren können - ein nachhaltiges Investment, für das sowohl wirtschaftlich, als auch gesamtgesellschaftlich gesehen viele gute Argumente sprechen“, ergänzt Prof. Lothar Marx.

**Jaroslaw Plewinski**  
**Franz-Reinhard Habel**

### Über TERRAGON

TERRAGON Investment GmbH mit Sitz in Berlin ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler von barrierefreien Wohn- und qualitativ hochwertigen Senioren- und Pflegeimmobilien. Das Unternehmen wurde im Jahr 1995 von Dr. Michael Held gegründet und wird von diesem bis heute geführt. Zum Tätigkeitsfeld der TERRAGON Investment GmbH gehören Projektentwicklung, Projektmanagement, Wohnbau und Vertrieb.



Zur Studie „Barrierefreies Wohnen im Kostenvergleich“ als Pdf, hier per [KLICK](#)

## Parkplätze effizienter vermieten

**Park&Control. Dienstleister für Wohnungsgesellschaften**

- ✓ Zusätzliche Einnahmen durch Vermarktung freier Stellplätze
- ✓ Professionelle Verwaltung und Entwicklung von Mieter-Stellplätzen

## PARK&CONTROL

PARKRAUMÜBERWACHUNG

**Park&Control PAC GmbH**  
Flughafenstraße 34, 70629 Stuttgart

Telefon 0711 – 94791 771  
E-Mail [marketing@park-control.de](mailto:marketing@park-control.de)  
Web [www.park-control.de](http://www.park-control.de)

Baukonstruktion / Bauelemente

## Mieterstrom ist wichtiger Bestandteil der Energiewende – steuerliche Hemmnisse abbauen, auch Quartierslösungen ermöglichen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat einen Referentenentwurf zum Gesetz zur Förderung von Mieterstrom vorgelegt. Durch dieses Gesetz soll der Ausbau der Solarenergie auf Wohngebäuden verstärkt werden, indem auch Mieterstrom aus Solaranlagen eine Förderung nach dem EEG 2017 erhält. Solarstrom soll dazu künftig auch dann gefördert werden, wenn er ohne Nutzung des Netzes direkt an Letztverbraucher in ein Wohngebäude mit der Solaranlage geliefert und vom Mieter verbraucht wird. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. begrüßt das Vorhaben des BMWi, einen wichtigen Impuls für die Energiewende im Gebäudesektor zu setzen, weist aber auf ein erhebliches Erweiterungspotenzial des vorgelegten Entwurfs hin. „Im Gebäudesektor gibt es ein enormes Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien. Das Vorhaben des Bundeswirtschaftsministeriums ist also ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Doch darf dieser nicht zu kurz sein. Wir müssen Anlauf nehmen und nach vorne springen. Der aktuelle Entwurf ist zu wenig“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.



Mieterstrom vom Dach eines Gebäudes, oder Hausaufgang, oder Flurstück, was gemeint ist bestimmt der jeweilige Netzbetreiber. Das schränkt ein. „Gebäude“ muss der Gesetzgeber klar definieren. Foto: Warda

### Beschränkung auf Einzelgebäude reduziert Möglichkeiten erheblich

So sei laut Ansicht des ZIA insbesondere die Beschränkung der Förderwürdigkeit auf Solarstrom, wenn er im gleichen Wohngebäude erzeugt wurde, nicht nachvollziehbar. Hier finde sich bereits ein erhebliches Definitionsproblem. „Die unklare Definition eines ‚Gebäudes‘ führt dazu, dass ein Anspruch auf Mieterstromförderung nur besteht, wenn der Strom an einen Stromkunden in demselben Wohngebäude geliefert wird, auf, an oder in dem dieser Strom (durch eine Solaranlage) erzeugt wurde. Aktuell bestimmt der jeweilige Netzbetreiber, ob ein Gebäude sich durch einen Hausaufgang, ein Grund-/Flurstück, ein Dach oder ähnliches definiert“, sagt Mattner. Hier benötige die Immobilienwirtschaft eine einheitliche und praktikable Definition.

Die vollständige Position des ZIA zur Förderung von Mieterstrom finden Sie hier per Klick als Pdf

Grundsätzlich sollten die Regelungen für Mieterstrom aber auch für Quartiere gelten. „Die derzeit enthaltene Beschränkung führt dazu, dass ein Anspruch auf Mieterstromförderung nur besteht, wenn der Strom an einen Stromkunden tatsächlich in demselben Wohngebäude geliefert wird, auf, an oder in dem dieser Strom durch eine Solaranlage erzeugt wurde“, ergänzt Mattner. „Wir sollten den Radius der potenziellen Kunden einer Anlage über die Grenzen des Gebäudes hinaus definieren. Sonst sind der Immobilienwirtschaft grundlos die Hände für eine quartiersübergreifende Lösung zur Erzeugung erneuerbarer Energien gebunden.“

### Mieterstrom ganzheitlich auch für Wirtschaftsimmobilien verankern

Ein weiteres Manko ist der ausschließliche Fokus des Hausentwurfs auf Wohnimmobilien. „Wir haben bereits mehrfach angemerkt, dass das Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wirtschaftsimmobilien enorm hoch ist. Die nicht begründete Beschränkung des Hausentwurfs auf eine einzelne Gebäudeklasse ist für uns nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Gleichzeitigkeit von Stromerzeugung und -verbrauch bei Nichtwohngebäuden bietet ein großes Potenzial für die Verbesserung der Ökobilanz des Gebäudesektors. Angesichts der ambitionierten Klimaziele von Paris dürfen wir das nicht ungenutzt lassen“, erklärt Mattner.

### Steuerliche Hemmnisse abbauen, um Praxistauglichkeit zu gewährleisten

Darüber hinaus verweist der ZIA auf bestehende steuerliche Hemmnisse bei der Erzeugung erneuerbarer Energien am Gebäude. So unterliegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aktuell regelmäßig nicht der Gewerbesteuer. Das entfällt aber, wenn die entsprechenden Einnahmen durch gewerbliche Einkünfte etwa durch die Erzeugung und Einspeisung von erneuerbaren Energien am Gebäude „infiziert“ werden. „Die Gewerbesteuerinfektion ist ein enormer Stolperstein, der in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass viele Vermieter ihre Potenziale im Bereich der erneuerbaren Energien nicht ausschöpfen konnten. Die Einkünfte, die aus der Erzeugung und Einspeisung erneuerbarer Energien im Quartier erzielt werden, sollten daher als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden. Sonst könnte das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom lediglich ein zahnloser Papiertiger ohne Wirkung in der Praxis werden“, sagt Mattner.

**Andy Dietrich**

### ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, unter diesen mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der ZIA will der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.



„Mit **kaloBLUE** Immobilien rechtssicher und fristgerecht abrechnen – dafür sorgen wir persönlich.“

Thomas Kode, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner bei KALO

### kaloBLUE:

- » zukunftssichere vernetzte Funkmessgeräte
- » intelligente Abrechnungslösungen
- » smarte Portallösungen

**Sprechen Sie mit uns persönlich!**

Tel. 040 – 23 77 50

KALORIMETA AG & Co. KG · info@kalo.de · www.kalo.de



Baukonstruktion / Bauelemente

## Bremen: GEWOBA weiht das „Energiespar-Haus“ in Findorff ein. Mieter haben im Schnitt 93 Cent Heizkosten pro qm

Nach knapp 18 Monaten Bauzeit ist es soweit. Gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Dr. Joachim Lohse, weihte GEWOBA-Vorstandsvorsitzende, Peter Stubbe, das Passivhaus in Findorff feierlich ein. An der Kissinger Straße 5 baute die GEWOBA den barrierefreien Neubau mit 16 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Die ersten Mieter ziehen noch im April ein. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 4,5 Millionen Euro.



Mit einem symbolischen Anschnitt einer Torte wurde das Passivhaus in Findorff feierlich von Peter Stubbe, Vorsitzender der GEWOBA und dem Bau- und Umweltsenator, Dr. Joachim Lohse, eingeweiht. Foto: GEWOBA

Das Besondere: Passivhäuser entsprechen höchsten Standards beim energiesparenden Bauen. Mit 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr liegt der Heizwärmebedarf unter dem eines Niedrigenergiehauses. „Das bedeutet, dass die zukünftigen Mieter bei Heizkosten von durchschnittlich 0,93 Euro pro Quadratmeter monatlich über 50 Prozent sparen“, sagt Peter Stubbe. Für niedrige Heizkosten und gutes Raumklima sorgt in Zukunft das Zusammenspiel aus sorgfältiger Konstruktion und Lüftungstechnik. Die Gebäudehülle ist hochwirksam gedämmt, eine Solaranlage produziert Strom, die automatische Lüftungsanlage ermöglicht eine angenehme Raumluft. Die restliche Heizwärme stammt aus einem modernen Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung. Dr. Joachim Lohse: „Mit dem Passivhaus vereint die GEWOBA ambitionierten Klimaschutz am Bau mit ansprechender Architektur und schafft gleichzeitig neuen Wohnraum in einem stark nachgefragten Stadtteil.“

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

## Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de



### Findorff meets Europe

Das Projekt in Findorff ist ein Bauvorhaben im Rahmen des europäischen Forschungsprojekts „BuildTog“ (Building Together) des europäischen Netzwerks der Wohnungswirtschaft EURHONET. Gemeinsam mit verschiedenen Vertretern der europäischen Wohnungswirtschaft entwickelte die GEWOBA einen Mehrfamilienhaus-Typus im Passivhausstandard, der länderspezifisch und standortabhängig angepasst werden kann und höchster Energieeffizienz mit wirtschaftlicher Bauausführung und hoher Architekturqualität vereint. Mit dem Neubau nimmt die GEWOBA schon heute den Niedrigstenergiegebäude-Standard ins Visier, der ab 2021 europaweit eingeführt werden soll. Gleichzeitig hat das Unternehmen auch die im „Pariser Klimaabkommen“ vereinbarten Ziele für 2050 im Blick, das von knapp 200 Staaten beschlossen wurde. Das verbindliche Klimaziel: Bis zum Jahr 2050 soll die Weltgemeinschaft annähernd treibhausneutral leben. „Die Wohnungswirtschaft trägt eine große Verantwortung zur Erreichung der Klimaschutzziele. Das bedeutet, wir müssen Wege finden, auch im Null-Energie-Standard bezahlbar und wohnlich zu bauen“, so Peter Stubbe. Zusätzlich steht den Mietern eine öffentliche Car-Sharing-Station für Elektroautos und -räder (Pedelects) zur Verfügung. Die Grundgebühr übernimmt die GEWOBA dabei für einen bestimmten Zeitraum. Auf demselben Grundstück erfolgt neben dem Passivhaus im Mai 2017 der Baustart eines weiteren Gebäudes mit 28 öffentlich geförderten Mietwohnungen.

**Christine Dose**

Der beste Zeitpunkt für Ihren  
Website-Relaunch?

**Jetzt.**

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Baukonstruktion / Bauelemente

## Fachtagung zu Betriebskosten und Wohnkosten – „Abgerechnet wird zum Schluss!“ – 27. Juni 2017 in Frankfurt – schon vormerken

Unter dem Titel „Abgerechnet wird zum Schluss!“ findet in Frankfurt am 27.06.2017 die 2. Bundesweite Fachtagung zu Betriebskosten und Wohnkosten statt. Die Betriebskosten im Spannungsfeld zwischen bezahlbarem Wohnen und Wirtschaftlichkeit, von staatlichen Vorgaben und Verbraucherschutz Häufig werden die Kosten des Wohnens auf die reine Belastung durch die Netto-Kaltmiete reduziert.



2. Bundesweite Fachtagung zu Betriebskosten und Wohnkosten - Abgerechnet wird zum Schluss?! - Die Betriebskosten im Spannungsfeld von bezahlbarem Wohnen und Wirtschaftlichkeit, von staatlichen Vorgaben und Verbraucherschutz.

erfolgserfolge messen, darstellen und „verkaufen“.

**Red.**

Die Betriebskosten als Wohnzusatzkosten und Treiber der gesamten Wohnkostenbelastung spielen dagegen nur eine Nebenrolle. Das gilt vor allem auch für die politische Diskussion, wie z.B. im „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ auf Bundes- und vergleichbaren Bündnissen auf Landesebene. Deshalb ist es wenig überraschend, wenn der Gesetzgeber mit der Mietpreisbremse den Anstieg der Netto-Kaltmieten regulieren will, dabei gleichzeitig aber aus dem Blick verliert, dass er einer der Preistreiber für die Wohnkostenbelastung insgesamt ist.

Aktuell niedrige Energiepreise mögen die Bedeutung der Betriebskosten etwas in den Hintergrund gedrängt haben. Aber mit mehr als einem Drittel der Bruttomiete belasten sie die Budgets der Privathaushalte nach wie vor stark.

Alte und neue Betriebskosten aus der Sicht von Wirtschaftlichkeit u. Verbraucherschutz Wieviel Betriebskostenoptimierung ist sinnvoll und was kann sie bringen?

Was sagt die Rechtsprechung zu den neuen Betriebskosten? Geislinger Konvention: Optimie-

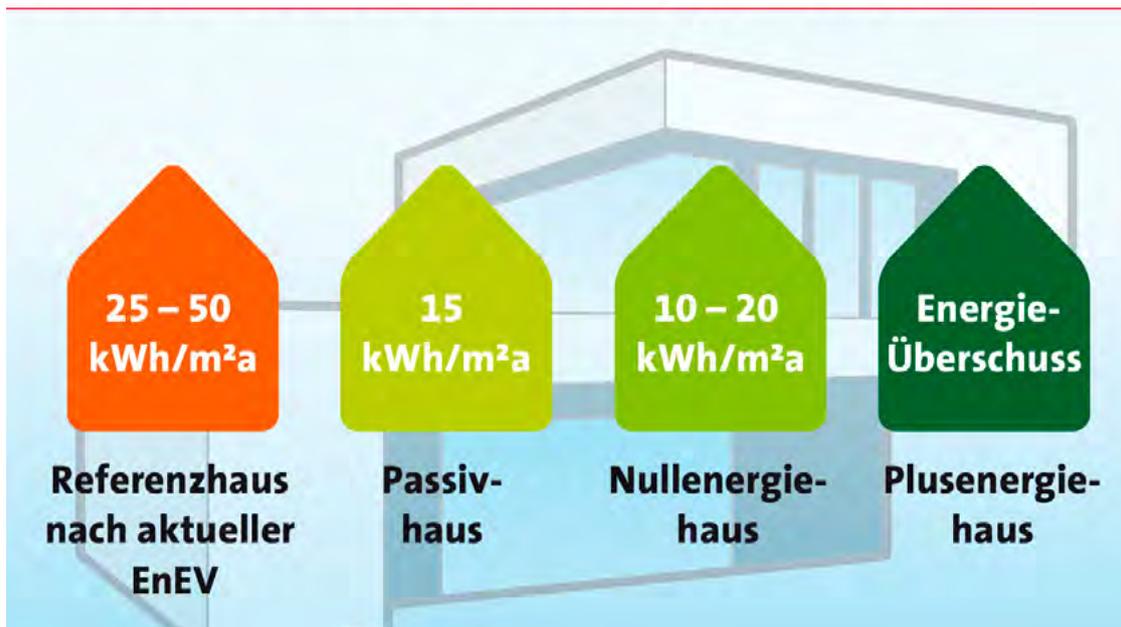
Das Programm und die Anmeldemodalitäten finden Sie hier per [KLICK](#) im Pdf

Baukonstruktion / Bauelemente

## Das Wohngebäude der Zukunft – Passivhaus, Nullenergiehaus oder Plusenergiehaus – was steckt dahinter?

Immobilienbesitzer spielen eine wichtige Rolle, die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Bereits heute müssen Bauherren hohe energetische Anforderungen einhalten. Wer für die Zukunft gerüstet sein will, sollte sich aber an den Standards von morgen orientieren.

### Heizwärmeverbrauch nach Energiestandards



Heizwärmeverbrauch nach Energiestandards - Quelle das Haus, Passivhaus Institut

Mit ihrer Klimastrategie will die Bundesregierung die Emissionen von Treibhausgasen in Deutschland erheblich senken. Ein großer Schritt ist bereits getan: Bis 2014 konnte Deutschland seine Treibhausgas-Emissionen um knapp 28 Prozent gegenüber 1990 verringern. Bis zum Jahr 2020 sollen es 40 Prozent sein, bis 2050 sogar 80 bis 90 Prozent. Damit wäre der Gebäudebestand nahezu klimaneutral.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss sich die Bundesregierung anstrengen. Erst 2016 hat sie den Höchstwert für den jährlichen Primärenergiebedarf eines Neubaus um 25 Prozent gesenkt. Denn der Wohnungs- und Eigenheimsektor trägt einen Großteil zum Erreichen der Klimaschutzziele bei: Rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland entfallen laut Umweltbundesamt auf Gebäude. Zudem ist der Gebäudesektor verantwortlich für etwa 40 Prozent des Energieverbrauchs. Immobilienbesitzer können durch energieeffiziente Maßnahmen also nicht nur das Klima, sondern auch den eigenen Geldbeutel schonen.

Schon jetzt ist energiesparendes Bauen in Deutschland längst Standard. Wer neu baut, muss sich an die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) halten. Diese legt die energetischen Mindestanforderungen des Gebäudes fest, vor allem hinsichtlich der Wärmedämmung sowie der Heizungs- und Klimatechnik. Zudem sind Bauherren durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit 2009 verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Eigenheims anteilig mit erneuerbaren Energien wie Solarthermie oder Biomasse zu decken.

„Die gesetzlichen Standards werden immer höher angesetzt. Bereits ab dem Jahr 2021 sollen die europaweiten Neubaustandards weiter angehoben werden“, sagt Sabine Schmitt von der LBS. Passivhäuser benötigen kaum Energie zum Heizen (rund 15 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr). Die Gebäude der Zukunft gehen sogar noch weiter: Nullenergiehäuser produzieren genauso viel Energie, wie sie verbrauchen. Plusenergiehäuser können sogar energiegewinnend sein.

### Passivhaus, Nullenergiehaus oder Plusenergiehaus – was steckt dahinter?

Unter den „Energiesparern“ sind Passivhäuser derzeit die am weitesten verbreitete Bauform. Die Häuser der Zukunft sind aber Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.



### 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.

## So unterscheiden sich die Gebäudestandards.

### Y Passivhaus

Das Passivhaus verbraucht fast drei Viertel weniger Heizwärme als ein durchschnittlicher Neubau, der den derzeitigen, gesetzlich vorgegebenen Energiestandards entspricht. Für diese enorme Energieeinsparung sorgen besonders energieeffiziente Bauelemente sowie eine spezielle Lüftungstechnik. So halten dreifach- und wärmeschutzverglaste Fenster sowie eine hochwirksame Dämmung in Außenwänden, Dach und Bodenplatte die Wärme im Haus. Die Lüftungsanlage sorgt für gleichbleibend frische Luft. Zum Heizen nutzen Passivhäuser die im Inneren des Hauses vorhandenen Energiequellen – beispielsweise die Körperwärme von Personen oder einfallende Sonnenwärme.

### Y Nullenergiehaus

Eine Weiterentwicklung des Passivhauses ist das Nullenergiehaus. Es verbraucht nur so viel Energie, wie es selbst auch produziert. Das bedeutet, dass keine Fremdenergie für Warmwasser, Kühlung oder Heizung benötigt wird. Der Stromverbrauch für Licht, Geräte oder Maschinen wird dabei allerdings nicht berücksichtigt. Ein Nullenergiehaus nach aktuellem Standard funktioniert also nicht komplett autark: Während die Sonne im Sommer zur Energiegewinnung genutzt werden kann, fällt diese Möglichkeit im Winter weg. Nullenergiehäuser sind daher an das allgemeine Stromnetz gekoppelt. Das heißt, sie können überschüssige Energie in das Stromnetz einspeisen, im Winter dafür Energie aus dem Netz beziehen. Nullenergiehäuser gelten aber dennoch als energieneutral, weil sie auf das Jahr gerechnet genau die Energiemenge produzieren, die gebraucht wird.

### Y Plusenergiehaus

Plusenergiehäuser gelten als die bislang am weitesten entwickelte Form eines energieeffizienten Gebäudes. Ein Plusenergiehaus produziert mehr Energie als seine Bewohner verbrauchen und ist emissionsfrei. Erreicht wird dieser Standard unter anderem durch eine hocheffiziente Anlagentechnik und eine komplett regenerative Energieversorgung. Zusätzlich erzeugt eine Photovoltaikanlage Solarstrom.

Die überschüssige, nicht genutzte Energie kann beispielsweise in das öffentliche Netz eingespeist oder zum Aufladen eines Elektroautos genutzt werden. Häuser, die einen Energieüberschuss produzieren und diesen auch speichern können, sind energieautark.

**Kathrin Hartwig**

**LBS Infodienst Bauen und Finanzieren**

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](http://www.stolpundfriends.de)

Baukonstruktion / Bauelemente

## Qualitätssicherung bei Wohnungen in Modulbauweise. Das können wir aus dem Schiffbau lernen

Eine Lokalisierungstechnologie wie GPS gibt es für den Indoor-Bereich nicht. Dies macht die Ortung vor allem in Werften schwierig. Die Umgebung im Schiffbau verändert sich durch den Bauprozess stetig. Zudem erschwert die metallische Umgebung die für eine Lokalisierung notwendige drahtlose Kommunikation. Mittels des neuen Ortungssystems, welches das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) und seine Partner Meyer Werft und VOMATEC Innovations im Rahmen des Projektes SchiV 3.0 entwickelt haben, können Personen sich nun auch in einer dynamischen Umgebung innerhalb einer Halle verorten.



Innenraum-Ortung für dynamische Umgebungen Foto: KIT

Anders als in der Automobilindustrie mit ihren fixen Produktionsstraßen werden Schiffe im „Blockbau-Prinzip“ gefertigt. Aus kleinen Teilen entstehen immer größere Einheiten. Diese sind teilweise schon begehbar, werden mit Kabeln und Rohren ausgestattet und werden schließlich zu Sektionen zusammengefügt. Zehn Sektionen wiederum bilden einen Block, der weiter ausgerüstet und schließlich in die Werfthalle transportiert wird. Ein Kreuzfahrtschiff zum Beispiel besteht aus 90 solcher Blöcke.

„Die Lokalisierung von Personen und die zeitnahe Weitergabe von sicherheitsrelevanten Informationen ist in einer solchen Situation extrem schwierig“, erklärt Wilhelm Stork, Leiter des Instituts für Technik in der Informationsverarbeitung des KIT. Derzeit geschehen etwa die Erfassung und Weitergabe von Sicherheitsmängeln und -risiken, zum Beispiel fehlende Geländer, freiliegende Kabel oder leicht entflammable Bauabfälle wie Farben und Konservierungsstoffe manuell. Routengänger laufen das Schiff ab und erfassen kritische Zustände wie brennbare Materialien in der Nähe von Heißenarbeiten auf Papierformularen. Am Ende ihres Kontrollgangs geben sie diese Informationen bei ihrem Vorgesetzten ab, der wiederum die notwendigen Maßnahmen einleitet.

Das Projekt SchiV 3.0 wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und dem Projektträger Jülich gefördert. Konsortialpartner waren neben dem KIT die Meyer Werft GmbH und Co.KG und die VOMATEC Innovations GmbH. Das Projekt lief vom 2013 bis 2016.

„Das Innovationspotenzial ist riesig, wenn man Abläufe mit Hilfe digitaler Technologien regelt“, sagt Frank Hartmann vom Institut für Technik in der Informationsverarbeitung des KIT. Im Rahmen seiner Promotion hat Hartmann ein Lokalisierungssystem entwickelt, das nicht nur die schnellere Behebung von Sicherheitsrisiken und die Steigerung von Arbeitssicherheit ermöglicht. Es hilft auch die Logistik – also den vorrauschaudenden Transport von Baumaterial an den Einbauort im Inneren des entstehenden Schiffes – zu optimieren und den Baufortschritt – also die Abnahme von Gewerken – zeitnah zu dokumentieren. Sein System verfolgt einen hybriden Ansatz: Zusammen mit der notwendigen Infrastruktur der Baustelle – wie etwa der Stromversorgung – werden Antennen für ein Nahbereichs-Funkkommunikationssystem verlegt. Aus der Messung des Abstandes zu mehreren Antennen lässt sich mittels Trilateration die Position bestimmen. Ist der Funkkontakt zu den Antennen im verwinkelten, stählernen Schiffsbauch zu schwach, wird die Position mittels der Bewegungs- und Beschleunigungssensoren eines mobilen Endgeräts und Koppelnavigation geschätzt. „So erreichen wir eine ausreichende Positionsgenauigkeit bei vertretbarem Installationsaufwand“, erklärt Hartmann die Kosten-Nutzen-Abwägung.

Das auf der Meyer-Werft in Papenburg erfolgreich erprobte System der läuft komplett digital. Sicherheitsmitarbeiter fotografieren in den Schiffsteilen Mängel, Risiken oder Baufortschritt und erfassen sie mittels einer vom Kooperationspartner VOMATEC entwickelten mobilen App als Arbeitsprozess - zum Beispiel „Abfall beseitigen“ - auf einem Smartphone. Das System erfasst gleichzeitig die Positionsinformationen und verkoppelt sie mit dem erforderlichen Arbeitsprozess. Beide Informationspakete werden in Echtzeit per Mobilfunk oder WLAN übertragen, als „Vorfall“ auf einem Server hochgeladen und können sofort weiter bearbeitet werden.

In einem klar definierten Bereich von rund 1200 Quadratmetern eines im Bau befindlichen Kreuzfahrtschiffes hat Hartmann mit seinen Prototypen auf der Meyer Werft bereits verschiedene Anwendungsszenarien durchgespielt. Über den Schiffbau hinaus sind der Tiefbau oder Flugzeugbau weitere denkbare Anwendungsfelder.

Das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) verbindet seine drei Kernaufgaben Forschung, Lehre und Innovation zu einer Mission. Mit rund 9 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie 25 000 Studierenden ist das KIT eine der großen natur- und ingenieurwissenschaftlichen Forschungs- und Lehrinrichtungen Europas.

**Monika Landgraf**

[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





EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

Baukonstruktion / Bauelemente

## Bauprodukte: Hohe Standards für Sicherheit, Umwelt- und Verbraucherschutz sollen bleiben – Berlin klagt gegen EU-Kommission

Bestimmte Baunormen der EU sind aus Sicht der Bundesregierung unzureichend oder lückenhaft umgesetzt. Darum hat die Bundesregierung fristgerecht eine Klage gegen die EU-Kommission beim Gericht der Europäischen Union (EuG) eingereicht. Würden die Normen in der jetzigen Form angewendet, wären die Bauwerkssicherheit sowie der Umwelt- und Gesundheitsschutz der Bevölkerung gefährdet.



Der große Saal des Europäischen Gerichtshofes. (© Court of Justice of the European Union)

Die EU-Mitgliedstaaten sind verpflichtet, europäisch harmonisierte Normen für Bauprodukte anzuwenden, um deren Qualitätseigenschaften zu bestimmen und zu kontrollieren. Sie dürfen über die europäische CE-Kennzeichnung hinaus keine weiteren Prüfungen verlangen. Dies hatte der Europäische Gerichtshof jüngst entschieden.

Nach Auffassung der Bundesregierung gefährden die existierenden Normen die Bauwerkssicherheit sowie bestimmte Anforderungen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes. 2015 hatte Deutschland deshalb gegen 6 unvollständig harmonisierte Bauproduktnormen Einwände vorgebracht – nach Art. 18 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 – um die bestehenden Lücken in den Normen zu schließen. Zwei Einwände wurden seitens der EU-Kommission zurückgewiesen. Diese beziehen sich auf Holzfußböden und Sportböden. Dagegen wird nun Klage vor dem Europäischen Gericht erhoben.

Die Kommission hält zusätzliche Qualitätseigenschaften bzw. Produkthanforderungen in europäischen Normen für rechtswidrig und hat Hinweise auf national geltende ergänzende Regelungen aus den Normen gestrichen. Nach deutscher Auffassung werden damit die Regelungsmöglichkeiten zur Errichtung sicherer Bauwerke weiter eingeschränkt und das Umwelt- und Verbraucherschutzniveau abgesenkt.

Ein Beispiel: Würden die harmonisierten EU-Normen derzeit ohne ergänzende Angaben angewendet, könnten Bauunternehmen, die zum Beispiel Fußbodenbeläge für Sporthallen oder Kindereinrichtungen sowie Parkett und Holzfußböden einbauen, nicht mehr überprüfen, ob diese gesundheitsschädliche Stoffe in die Innenraumluft abgeben.

Die Hersteller der Fußböden wären nicht mehr verpflichtet, einen Nachweis über die Emissionen ihrer Bodenbeläge zu geben. Es bestünde daher die Gefahr, dass Hauseigentümer und Mieter einer höheren Schadstoffkonzentration ausgesetzt werden.

Die Klage Deutschlands zielt darauf ab, dass die genannten Entscheidungen der Kommission durch ein Urteil des EuG aufgehoben werden und die Möglichkeit nationaler Ergänzungsregelungen rechtsverbindlich eröffnet wird. Die Klageschrift wurde zwischen den Ländern und der Bundesregierung abgestimmt und wird fristgerecht beim Europäischen Gericht eingereicht. Die Klagefrist endete am 19. April 2017.

In der andauernden Übergangsphase gelten die bisherigen Anforderungen an Bauprodukte fort, die in den bauordnungsrechtlichen Regelungen der Bundesländer festgelegt sind. Damit ist sicheres Bauen weiterhin möglich.

**Michael Schroeren**

### Weitere Informationen:

Die Klage soll eine Nichtigerklärung folgender Beschlüsse der Kommission sowie auf teilweise Nichtigerklärung der Mitteilungen der Kommission im Rahmen der Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. C 76 vom 10.03.2017, S. 32) erreichen:

KOM-Beschluss (EU) 2017/145 vom 25.01.2017 EN 14904:2006 „Sportböden“  
KOM-Beschluss (EU) 2017/133 vom 25.01.2017 EN 14342:2013 „Holzfußböden“

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,  
Pressearbeit



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Baukonstruktion / Bauelemente

## Potsdam Krampnitz: Deutsche Wohnen baut 1400 Wohnungen

Durchbruch für den Entwicklungsbereich Krampnitz: Die Landeshauptstadt Potsdam hat mit dem Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen Gruppe einen privaten Investor gefunden, der auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsbau in Potsdam leisten will. Oberbürgermeister Jann Jakobs: „Ich freue mich, dass wir in enger Abstimmung mit dem Land den Entwicklungsbereich jetzt gemeinsam voranbringen können. Krampnitz wird ein wichtiger Baustein für den Wohnungsbau in Potsdam – vor allem auch für den Bereich sozial verträglicher Mieten. Dafür haben wir mit der Deutschen Wohnen AG einen finanzstarken und in Denkmalfragen erfahrenen Investor gewinnen können. Ich möchte daher dem Unternehmen und Finanzminister Christian Görke für die gute Zusammenarbeit danken.“

Finanzminister Christian Görke zeigte sich erfreut über das Ergebnis: „Dass wir gemeinsam am Ziel sind und eine so erfreuliche Lösung präsentieren können, freut mich vor allem wegen der neuen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich die Landeshauptstadt damit erschließen kann. Es freut mich aber auch, dass wir damit eine jahrelange, gemeinsame Lösungssuche nach einer für alle Beteiligten gewinnbringenden Zukunft für die Liegenschaften in Krampnitz abgeschlossen haben und als Eigentümer die Flächen an den Entwicklungsträger Potsdam übergeben konnten. Deshalb möchte ich mich ganz besonders bei denjenigen Menschen bedanken, die diesen langen Weg aus Sicht der Fachleute begleitet und zum Erfolg geführt haben. Der Landeshauptstadt Potsdam wünsche ich gutes Gelingen bei diesem neuen Projekt der Stadtentwicklung und ihrer Wohnungspolitik.“

Geplant war bislang, in Krampnitz in den kommenden Jahren auf einer Fläche von 140 Hektar rund 1900 Wohnungen für insgesamt 3800 Menschen zu bauen. Dafür sollen vor allem die denkmalgeschützten Altbauten des ehemaligen Kasernenareals genutzt werden. Im laufenden Jahr plant die Landeshauptstadt Potsdam zudem einer Vorgabe der Stadtverordnetenversammlung folgend die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit dem Ziel, über bisherige Planungen hinaus die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnungsneubaupotentiale zu untersuchen.

„Wir haben in den letzten Monaten mit Hochdruck an einer Lösung der juristisch äußerst schwierigen Eigentumsfragen in Krampnitz gearbeitet. Ich freue mich sehr, dass wir mit der nunmehr gefundenen Einigung praktisch in letzter Minute einen Weg für die Rettung der denkmalgeschützten Gebäude in Krampnitz gefunden haben und nun auch draußen auf dem Kasernengelände richtig loslegen können. Jetzt gilt es, gemeinsam mit der Energie- und Wasser Potsdam möglichst schnell die Erschließung des Geländes sicherzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Deutsche Wohnen zügig mit der Sanierung der Kasernengebäude beginnen kann“, sagte Bert Nicke, Geschäftsführer Entwicklungsträger Potsdam.

### Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasst zum 31. Dezember 2016 insgesamt 160.200 Einheiten, davon 158.000 Wohneinheiten und 2.200 Gewerbeeinheiten. Mit rund 110.000 Wohnungen im Großraum Berlin, darunter rund 15.000 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, ist die Deutsche Wohnen der größte Anbieter von Wohnungen in Berlin.



**nie wieder bohren.**

Die Deutsche Wohnen erwirbt Teile des Kasernengeländes vom Entwicklungsträger. Dieser wiederum erwirbt das Gesamtgelände vom Land Brandenburg. Über alle Rechtsfragen ist Einigkeit mit dem Land Brandenburg erzielt.

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG: „Erst vor wenigen Monaten haben wir begonnen, mit der Stadt Potsdam und dem Entwicklungsträger über eine mögliche Lösung für Krampnitz zu sprechen. Die Zusammenarbeit zwischen uns lief vom ersten Tag an sehr gut. Wir zeigen nun in unserer Heimatregion im Großraum Berlin, wie der dringend benötigte Mietwohnungsneubau schnell und qualitativ entstehen kann. Diese faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Potsdam haben wir schon bei der Realisierung unseres ersten Neubauprojekts in Potsdam-Babelsberg kennen- und schätzen gelernt, sie wird uns auch in Krampnitz zügig in die Umsetzung des Vorhabens bringen.“

Die Deutsche Wohnen erwirbt maßgebliche Teile des historischen Bestandes, bei dessen Instandsetzung sie auf ihre große Expertise im Denkmalschutz zurückgreifen kann. Die Neubauanteile werden im Rahmen eines Architekturwettbewerbs gemeinsam mit der Landeshauptstadt konkretisiert. Ziel ist eine ganzheitliche Entwicklung auf dem erworbenen Teil des Kasernengeländes mit 1400 neuen Wohnungen. Das Investitionsvolumen der Deutsche Wohnen beträgt ca. 350 bis 400 Mio. Euro.

**Manuela Damianakis**

---

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer  
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche  
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Baukonstruktion / Bauelemente

## Frankfurt-Niederrad – Ein weiterer Baustein zum nachhaltigen Quartier mit urban gardening, Car-Sharing im Passivhausstandard

In Frankfurt-Niederrad zeigt die Nassauische Heimstätte, wie energetische und soziale Quartiersentwicklung funktioniert. Jetzt wurden 25 geförderte Mietwohnungen im Passivhausstandard an die Mieter übergeben. Frankfurts Umweltdezernentin Rosemarie Heilig nahm sich Zeit für einen Besuch in der Adolf-Miersch-Siedlung.



Nahmen die erfolgreiche Quartiersentwicklung vor Ort in Augenschein (v.l.n.r.): Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer Nassauische Heimstätte; Umweltdezernentin Rosemarie Heilig; Swantje Quelle, Servicecenter Nassauische Heimstätte; Dr. Christian Hey, Umweltministerium Hessen und Regionalcenterleiter Holger Lack, Nassauische Heimstätte.  
Foto: UGNHWS/Jens Duffner

Die Weiterentwicklung eines Wohnquartiers ist eine planerische und finanzielle Herausforderung ebenso wie eine soziale Aufgabe. In der Adolf-Miersch-Straße / Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad verwirklicht die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein ganzheitliches Konzept, um das Quartier fit für die Zukunft zu machen. Neben der energetischen Modernisierung ihrer Bestandsgebäude und der Quartiersergänzung mit 25 geförderten Wohnungen im Passivhausstandard bringt die Nassauische Heimstätte mit der „Essbaren Siedlung“ den urban gardening-Gedanken ins Wohnviertel. Sie setzt zudem auf Car-Sharing und haushaltsnahe Dienstleistungen für ältere Mieter. Mit dem CUBITY weist die Siedlung auch ein innovatives Wohnkonzept für Studenten auf.

Mitten im Quartier der Nassauischen Heimstätte an der Adolf-Miersch-Straße / Melibocusstraße in Frankfurt-Niederrad sind zwei Gebäude mit 25 Wohnungen fertiggestellt worden. Zur Einweihung und Übergabe der Wohnungen an die neuen Mieter hatte der Bauherr zu einer kleinen Feier in die Siedlung eingeladen. Die Frankfurter Umweltdezernentin Rosemarie Heilig hatte sich Zeit für einen Besuch in Niederrad genommen. Die Mietwohnungen sind alle öffentlich gefördert und entstehen im besonders Energie sparenden Passivhausstandard. Die 15 Drei-Zimmer-Wohnungen und zehn Vierzimmer-Wohnungen in den Größen von 78,1 bis 91,3 m<sup>2</sup> sind zudem barrierearm. Baubeginn war im Herbst 2015. Im Keller des einen Gebäudes wird es eine Heizzentrale mit zwei Pelletkesseln geben, die auch noch zwei Bestandsgebäude mit Wärme mitversorgen kann. Die Nassauische Heimstätte investierte rund 7,9 Millionen Euro in den

Neubau. Diese neuen günstigen Wohnungen, die am West-Giebel der Wohnhäuser Melibocusstraße 62 und 70 wachsen, fügen sich ein in ein umfangreiches Entwicklungskonzept für das Quartier in Niederrad. Hier wird nicht nur energieeffizient neu gebaut, sondern auch der Bestand nach und nach energetisch modernisiert. Hier werden die Freiflächen – gemeinsam mit den Mietern – mit essbaren Früchten und Kräutern bepflanzt. Gemeinsame Aktivitäten und haushaltsnahe Dienstleistungen stärken die Nachbarschaft einer zunehmend älter werdenden Mieterschaft.

### Ein nachhaltiges Quartier mit vielen Facetten

„Die energetische und soziale Quartiersentwicklung ist das Herzstück unserer Nachhaltigkeitsstrategie und mit den eben fertiggestellten Wohnungen im Passivhausstand haben wir einen weiteren Baustein auf dem Weg zu einem nachhaltigen Quartier in Niederrad gesetzt“, erläuterte Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte, bei der Einweihung der Neubauten. Heilig zeigte sich beeindruckt von der Vielfalt an Aktivitäten und Ansätzen, die in der Adolf-Miersch-Siedlung ineinandergreifen. „Neubauten im Passivhausstandard sind in Frankfurt keine Besonderheit, aber hier wird eine gesamte Siedlung energetisch fit gemacht und auch noch mit einem Energie-Plus-Haus für Studentenwohnen gekrönt. Noch mehr begeistert mich das Konzept der „Essbaren Siedlung“. Die Nassauische Heimstätte zeigt hier beispielhaft, welch großes Naturschutz-Potential in den Grünflächen der Wohnungsgesellschaften schlummert. Gemeinsames Gärtnern oder das Car-Sharing-Angebot sind innovative Ansätze, die man in vielen Frankfurter Siedlungen umsetzen kann.“ Westphal ergänzte, dass das Wohnungsunternehmen bei der Quartiersentwicklung einen anderen Fokus habe als die Gebäudeebene. „Wir möchten für das Gesamtquartier eine gute Energiebilanz statt technischer Höchstleistungen bei Einzelgebäuden. Wir wollen unsere Mieter auf den Weg mitnehmen und dafür sorgen, dass sie möglichst lange in ihren Wohnungen wohnen bleiben, weil wir die Mieten bezahlbar halten und ihnen das Leben leichter machen.“

### 30 Millionen Euro Bestandsinvestitionen für die Siedlung

Das Quartier der Nassauischen Heimstätte an der Adolf-Miersch-Straße / Melibocusstraße umfasst 486 Wohnungen aus den 1950er Jahren. Insgesamt 11,3 Millionen Euro hat die Nassauische Heimstätte in den letzten drei Jahren dort in die Modernisierung der Gebäude und Freiflächen investiert. Wärmedämmung für die Fassaden, neue Balkone und Leitungssysteme sind zentrale Elemente der umfassenden Sanierung für mehr Wohnkomfort und weniger Energieverbrauch. Bis Ende 2026 sind Gesamtinvestitionen von rund 30 Millionen Euro in das Quartier geplant. Unterstützt wird das Wohnungsunternehmen aus Fördermitteln der Energetischen Stadtsanierung. Fördermittelakquise, Beratung und Begleitung des Prozesses leistet die eigene Stadtentwicklungssparte NH ProjektStadt. Solche baulichen Eingriffe verlangen den Menschen einiges ab. Um die Mieter mit ins Boot zu holen, hat das Servicecenter unter der Leitung von Sandra Gesper einen Mietertreff in einem Container eingerichtet. Bei Kaffee und Kuchen treffen sich die Mieter gemütlich mit Ihren Nachbarn. Außerdem ist regelmäßig ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin zur Stelle, die Fragen rund um das Bauvorhaben aufnehmen. Während der Bauphase hat das Café in den wärmeren Monaten jeden Montag von 14 bis 16.30 Uhr geöffnet. „Wir wollen uns mit dem Angebot bei unseren Mietern für ihre Geduld bedanken und eine Möglichkeit schaffen, um Kritik oder Anregungen schnell und persönlich abzuholen“, beschreibt Sandra Gesper die vertrauensbildende Maßnahme.

### Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regional-, untergliedert in 13 Service-Centern, betreut. Das Regionalcenter Frankfurt bewirtschaftet rund 19.800 Wohnungen, darunter 16.000 direkt in Frankfurt. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2022 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)



### Essbare Siedlung: gemeinsam pflegen und ernten

Die Einbindung der Mieter in die Erneuerung ihres Quartiers geht aber noch deutlich weiter. Verknüpft mit Modernisierung und Neubau ist auch die Umgestaltung der Außenanlagen. Statt nur Rasenflächen herzurichten und Ziersträucher zu pflanzen, hatte Michael Mayer-Marczona, Leiter des Freiflächenmanagements im Unternehmen, die Idee der „Essbare Siedlung“. Das in den Stadtzentren beliebte „urban gardening“ wird damit in neuer Form in die Wohnviertel hineingetragen. Gemeinsam mit den Mietern sind in der Melibocusstraße Obst- und Nussbäume, Beerensträucher und Kräuter gepflanzt worden. Nach und nach sollen dort Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Holunder und Heidelbeere Früchte tragen. Schnittlauch, Thymian, Borretsch, Lavendel, Melisse, Pfefferminze, Majoran und Rosmarin, geerntet vor der eigenen Haustüre, sollen die Speisen der Mieter in Zukunft verfeinern.



Die „Essbare Siedlung“ wird von den Mietern gestaltet. Foto: UGNHWS/Thomas Rohnke

Gemeinsam das Obst ernten, selbst gezüchtete Kräuter oder den frischen Apfelkuchen mit den Nachbarn genießen – das soll das Gemeinschaftsgefühl stärken sowie schlicht und einfach Freude bereiten. Die Nassauische Heimstätte leistet mit ihrem Freiflächenmanagement darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt. Blühpflanzen bieten Bienen eine wichtige Nahrungsquelle, Insektenhotels und Nisthilfen für Mauersegler und Singvögel bieten bedrohten Arten Lebensraum.

### Günstiges Car-Sharing

Einen ökologischen Aspekt hat auch eine weitere Neuerung in der Siedlung. Die Nassauische Heimstätte stellt dem Car-Sharing-Anbieter stadtmobil.de zwei Parkplätze an der Melibocusstraße zur Verfügung. Im Gegenzug genießen die Mieter der Nassauischen Heimstätte Sonderkonditionen beim Car-Sharing. Dazu zählt unter anderem der Verzicht auf die übliche Aktivierungsgebühr von 30 Euro. Gezahlt wird nur für die Nutzungszeit und die gefahrenen Kilometer, Benzin und Vollkaskoversicherung sind inklusive. Die Mieter können ein Fahrzeug stunden-, tage-, oder wochenweise mieten. Bei Bedarf sind auch Kleinbusse für den Gruppenausflug oder Transporter für den Umzug zu haben. Und die Mieter der Nassauischen Heimstätte können nicht nur den stadtmobil-Service in Frankfurt nutzen, sondern auch in allen weiteren 100 Städten in Deutschland. Eine Car-Sharing-Kooperation hat die Nassauische Heimstätte bereits an einer Reihe von Standorten, unter anderem im Preungesheimer Apfelcarré sowie im EnergieHaus PLUS auf dem Riedberg.

Angesichts der angespannten Verkehrs- und Parkplatzsituation in Frankfurt ist Car-Sharing eine sinnvolle Alternative und zudem für Wenig-Fahrer beeindruckend günstig. Mit diesem Baustein ihres Mobilitätskonzeptes trage die Nassauische Heimstätte zur Verkehrsentlastung der Stadt und zum Klimaschutz bei und erhöhe gleichzeitig den Mobilitäts-Komfort für ihre Mieter, so Westphal.

## Alltagshilfen für die Älteren

Die besonderen Wünsche und Bedürfnisse der Mieter hat das Unternehmen auch mit dem Angebot „WIN3“ im Blick. Der gemeinsam von den Wohnungsunternehmen Nassauischer Heimstätte und ABG Frankfurt Holding ins Leben gerufene Mieter-Service „Wir in Niederrad WiN3“ bietet haushaltsnahe Dienstleistungen für ein kleines Entgelt; für ältere und kranke Mieter sind sie sogar teilweise kostenfrei. Einkaufen, Hausputz, Gardinen aufhängen, Botengänge, kleinere Reparaturen – ältere Menschen sind bei vielen Dingen des Alltags bisweilen auf Hilfe angewiesen. Im Frankfurter Stadtteil Niederrad, in dem beide Wohnungsunternehmen insgesamt etwa 3.000 Wohnungen bewirtschaften, sind immerhin rund 50 Prozent der Bewohner über 65 Jahre alt. Dritte im Bunde ist die Beschäftigungsgesellschaft BIWAG, die den Service im Auftrag der Wohnungsunternehmen betreibt. Die Einsatzzentrale des Mieter-Services ist in einem Bürocontainer auf dem Grundstück der Nassauischen Heimstätte in der Melibocusstraße/Ecke Adolf-Miersch-Straße untergebracht. Das Projekt bietet vor allem Bewohnern aus dem Quartier auch beruflich eine neue Perspektive und hilft, längerfristig auf dem ersten Arbeitsmarkt wieder Fuß zu fassen. Sie sind bei BIWAG angestellt und werden für ihre neue Tätigkeit umfassend geschult. Bei der Personalbeschaffung kooperiert BIWAG mit dem Jugend- und Sozialamt der Stadt Frankfurt sowie mit dem Jobcenter Frankfurt am Main, die beide die Beschäftigung fördern. Die Wohnungsunternehmen investieren insgesamt rund 50.000 Euro im Jahr in den Service.

## Engagiert, kreativ, innovativ

Ein weithin sichtbares Zeichen gegen Rassismus und Fremdenfeindlichkeit setzt im Quartier ein überlebensgroßes Wandbild am Haus Melibocusstraße 86, das den ehemaligen Eintracht Frankfurt-Spieler Anthony Yeboah zeigt: „Wir schämen uns für alle, die gegen uns schreien“, ist darauf zu lesen. In unmittelbarer Nähe entstand mit dem Cubity ein innovatives Wohnkonzept für Studenten von Studenten. Architekturstudenten der TU Darmstadt haben es mit Prof. Annett Maud-Joppien im Rahmen des Solar Decathlon entwickelt. Realisiert hat es nun die Deutsche Fertighaus Holding auf dem Grundstück der Nassauischen Heimstätte. Diese übernimmt auch die Bewirtschaftung des Gebäudes, Generalmieter ist das Frankfurter Studentenwerk. Das 250 m<sup>2</sup> große Gebäude aus nachwachsenden Rohstoffen und einer Polycarbonat-Fassade ist nach dem Haus-im-Haus-Prinzip konstruiert. In einer großräumigen Halle sind sechs zweigeschossige Wohn-Cubes angeordnet. In jedem Wohnwürfel von 8 m<sup>2</sup> befindet sich ein Bett, Tisch, Stuhl, Schrank und zusätzlicher Stauraum sowie ein eigenes Bad. Der großzügige Gemeinschaftsbereich, mit gemeinsamer Küche, dem zentralen Marktplatz, einer Galerie und Terrasse, bietet Raum für ein vielfältiges Zusammenleben. Als Plus-Energie-Haus erzeugt der „Cubity“ mit Hilfe einer Photovoltaikanlage auf dem Dach mehr Energie als er verbrauchen kann. Heizung sowie Kühlung des Wohnhauses werden über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geregelt. Ein Heizwasser-Wärmespeicher regelt die Warmwasserversorgung.

**Jens Duffner**

Baukonstruktion / Bauelemente

## Wohnungswirtschaft sagt NEIN zu Straßenausbaubeiträgen: VNW und Haus & Grund fordern Abschaffung – Grundsteuer als Alternative

„Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft!“ Das forderten Andreas Breitner, Verbandsdirektor beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, und Alexander Blažek, Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein, unisono. Aus Sicht beider Verbände, die gemeinsam den Großteil des schleswig-holsteinischen Wohnungsbestands repräsentieren, seien Straßenausbaubeiträge eines der wichtigsten Wahlkampfthemen.



Straßenausbaubeiträge gehören abgeschafft. Foto: Privat

Andreas Breitner: „Unsere Mitglieder bewirtschaften größere Wohnanlagen. Nach dem jetzigen Umlagesystem kommen sehr schnell sehr hohe Ausbaubeiträge zusammen. Gerade wurde einer kleineren Mitglieds-genossenschaft mit rund 500 Wohnungen eine Beitragsrechnung von mehr als 500.000 Euro angekündigt. In einem anderen Fall stehen 800.000 Euro im Raum. Das ist viel Geld. Geld das dann nicht für die Gebäudesanierung, den Klimaschutz oder den notwendigen Neubau zur Verfügung steht.“

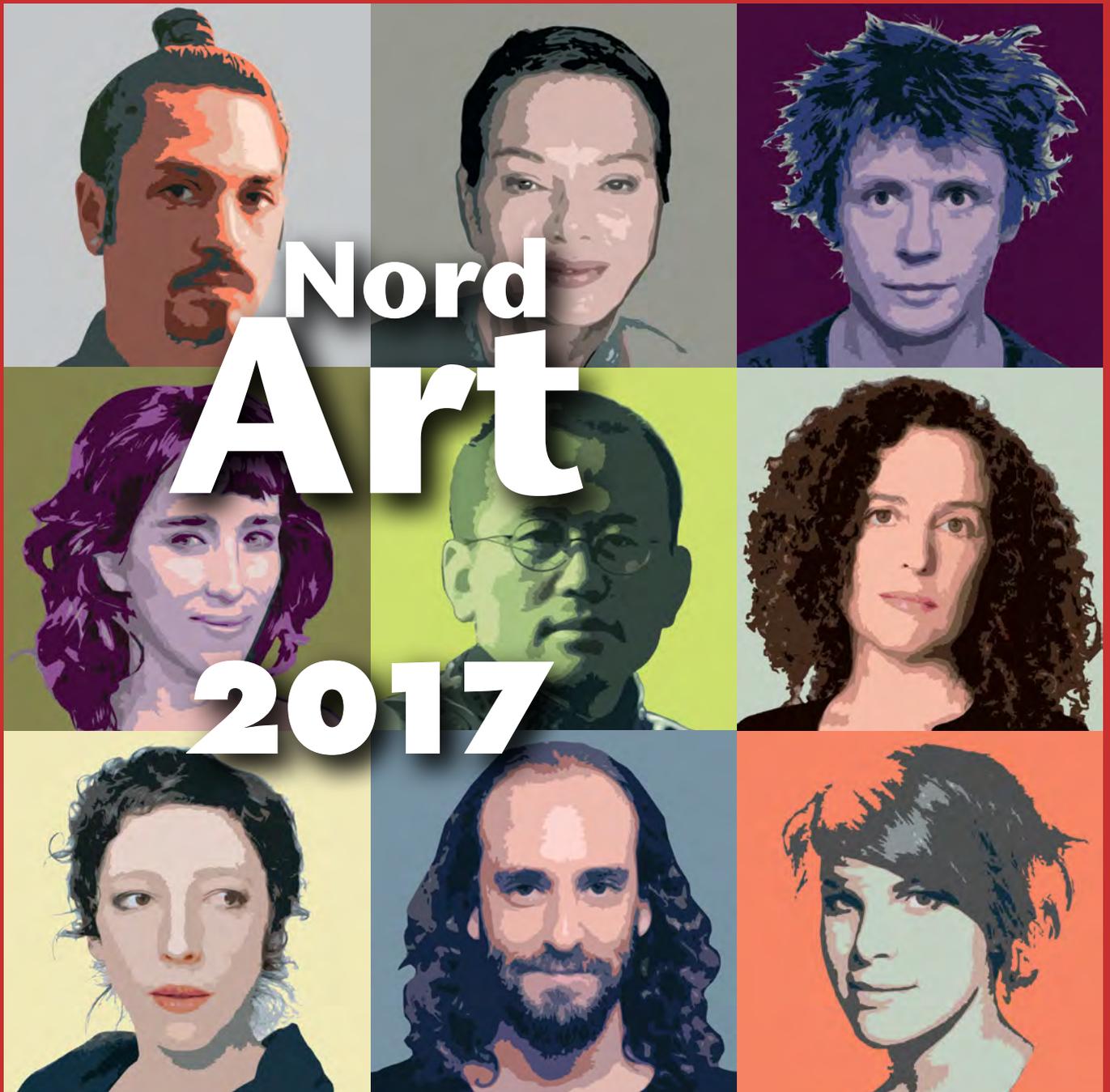
Darüber hinaus fehle es an Planbarkeit, da viele Kommunen die Wohnungsunternehmen nicht in die Straßenbauprogramme mit einbezögen. „Straßenausbaubeiträge in Höhe von mehreren tausend Euro können für junge Familien und Rentner existenzbedrohend seien,“ schilderte Blažek. Anlieger hätten beim Erwerb der Immobilien die Straßen bereits über Erschließungsbeiträge bezahlt und würden über die Straßenausbaubeiträge doppelt zur Kasse gebeten. Das sei insbesondere dann ungerecht, wenn die Kommunen sich nicht um die Instandsetzung der Straßen gekümmert hätten, wozu sie verpflichtet wären.

„Wer die Musik bestellt, bezahlt sie auch,“ sagten Breitner und Blažek wörtlich und veranschaulichten mit diesem Beispiel, wie ungerecht Straßenausbaubaukosten seien. Hier gelte dieser Grundsatz nicht – im Gegensatz zu Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Dabei würden Autofahrer über die Mineralöl- und Kraftfahrzeugsteuer bereits zur Finanzierung der öffentlichen Straßen beitragen.

„Die Grundsteuer ist das geeignete Finanzierungsinstrument,“ erläuterten die beiden Verbandschefs, wie Straßenausbaubaukosten künftig bezahlt werden könnten. Diesen sachgerechten Vorschlag habe der Kieler Oberbürgermeister Dr. Ulf Kämpfer (SPD) gemacht. Das sei unbürokratisch und mit Kosten in Höhe eines zweistelligen Eurobetrages je Bürger auch bezahlbar. Darüber hinaus sei diese Kostenverteilung auch gerechter. Die Mieter würden ebenfalls die Straßen mit bezahlen, die sie genauso nutzen würden wie die Immobilieneigentümer, so Breitner und Blažek abschließend.

Lena Fritschle

■■■ KUNSTWERK  
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

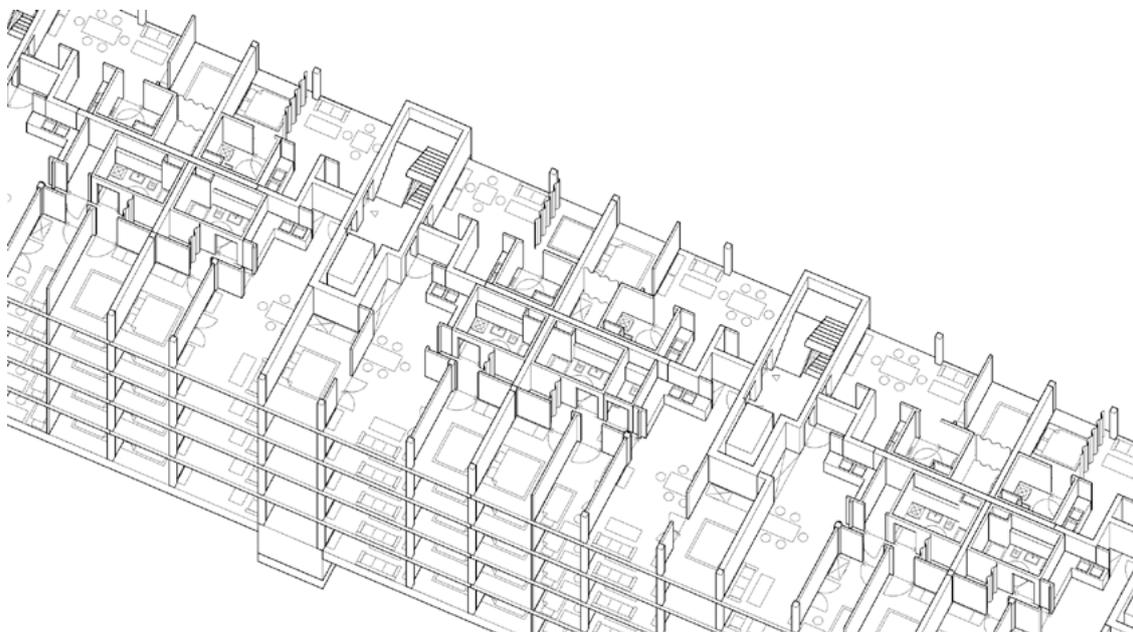
**10/06 — 08/10 2017**

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon  
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China  
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • [www.nordart.de](http://www.nordart.de)

Baukonstruktion / Bauelemente

## Berlin hat die Stadt und Land-Idee: Bauen von Typenhäuser spart Zeit und Geld – steigert die Wohnqualität und Baukultur

Noch in diesem Jahr soll der Startschuss für den Bau des Prototyps in Hellersdorf fallen – in der Schkeuditzer Straße entsteht das erste STADT UND LAND-Typenhaus. In nur dreieinhalb Monaten entwickelte die STADT UND LAND gemeinsam mit dem Büro Mars-Architekten ein neues Konzept. © STADT UND LAND/MARS ARCHITEKTEN



Das Video zum Typenhaus gibt es unter  
<https://youtu.be/RwSpRRzyEY>

Das Konzept gleicht einem Baukastensystem aus unterschiedlichen Segmenten. Diese lassen sich planerisch auf vielfältige Weise stapeln, aneinanderreihen und kombinieren. Mit einer Ost/West und einer Süd/Nord orientierten Variante sowie Eckmodulen kann sich das Typenhaus nahezu jeder Bausituation anpassen.

Alle Wohnungstypen sind standardisiert und zu 100 Prozent förderfähig – damit wird das Bauen günstig und die STADT UND LAND ihrem Auftrag gerecht, Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Das Konzept kann in vorgefertigter, serieller Bauweise umgesetzt werden, ist aber nicht zwingend auf darauf angewiesen. Mit gleichbleibendem Ziel, auch künftig auf eine Typenplanung zurückgreifen zu können, kann auch bei konventioneller Umsetzung der Bauaufgabe Zeit und Geld eingespart werden. In nur dreieinhalb Monaten entwickelte die STADT UND LAND gemeinsam mit dem Büro Mars-Architekten ein neues Konzept: Das Typenhaus ist als Stahlbetonskelettbau mit variablen Außenwandaufbau, variablen Erdgeschosszonen und variablen Dachformen für eine bis zu siebengeschossige Bauweise angedacht. Ziel war es, ein Konzept für einen standardisierten Geschosswohnungsbau zu entwickeln, der nicht nur flächeneffizient und kostengünstig ist, sondern darüber hinaus einen hohen Wohnkomfort bietet und in der Lage ist, einen Beitrag zur Baukultur zu leisten. Mit den gewonnenen Erkenntnissen aus der Umsetzung des Prototyps in der Schkeuditzer Straße kann das Typenhaus dann wiederholt zum Einsatz kommen. Wenn sich die Erwartungen an das Typenhaus in der Pilotphase erfüllen, plant die STADT UND LAND, die Entwurfsunterlagen kostenfrei auch anderen Bauherren zur Verfügung zu stellen, damit sich das Typenhaus als Standardprodukt im Markt etabliert.

**Frank Hadamczik**

### Die STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH gehört mit gut rund 43.000 eigenen Wohnungen, 770 Gewerbeobjekten und über 9.000 für Dritte verwaltete Mieteinheiten in Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg- Wilmersdorf und Marzahn-Hellersdorf sowie in Neuenhagen und Fredersdorf zu den großen städtischen Immobilien-Anbietern Berlins.



MEDIENPARTNER: **Wohnungswirtschaft heute.**  
Fakten und Lösungen für Profis

## WOWI golf tour 2017

### STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017 TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017 TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017 TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017 TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017 TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017 TURNIER BAYERN
- 14.10.2017 TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN | SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &  
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:  
**WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO**

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:



Dr. Adams Consulting



Baukonstruktion / Bauelemente

## Modernisieren gegen Gentrifizierung / Mut zur Modernisierung

Modernisierung und Gentrifizierung gehen Hand in Hand – das jedenfalls will uns ein breites Medienecho nahelegen. Investoren suchen sich Objekte in vielversprechenden Lagen und in ausbaufähigem Zustand, sanieren und vertreiben die alten Mieter, um sie durch wohlhabendere zu ersetzen. Doch das ist ein Irrtum. Modernisierung kann dafür sorgen, dass man die Mieter hält – wenn sie planvoll angegangen wird.



Thomas Meyer. Foto: WERTGRUND

Tatsächlich muss sogar groß angelegt modernisiert werden, um nicht aus der Zeit zu fallen: Investitionen können die Lebenswelt der Bewohner langfristig aufwerten und so den Verfall eines Wohnkomplexes oder eines ganzen Viertels verhindern. Das Schlimmste, was einem Viertel passieren kann, ist ein eintretender Stillstand aus Angst vor Veränderung oder mangelnden Finanzmitteln. Will man alles im Ist-Zustand belassen, nur um das schwierige Wort „Modernisierung“ nicht in den Mund nehmen zu müssen, wandern bald die ersten Mieter in attraktivere Gebiete oder Immobilien ab.

Wichtig für eine zukunftsorientierte Modernisierung sind umfassende Konzepte, die einen ausgewogenen Wohnungsmix und ein gutes Verhältnis aus Mieteinheiten und Eigentumswohnungen bieten. Zusätzliche Einzelhandelsflächen sorgen für eine hohe Wohnqualität und Arbeitsplätze im Quartier, zudem schließen sie vorhandene Versorgungslücken.

### Eine starke Präsenz von Nahversorgern hält die Wege für die Bewohner möglichst kurz.

Vor allem für Mieter im gehobenen Alter, wird ihr Bewegungsradius mit zunehmendem Alter doch immer kleiner. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten muss diesem Umstand Rechnung tragen. Vor allem in Gegenden mit höherem Altersdurchschnitt kann es sonst passieren, dass langjährige Mieter einen umständlichen Umzug auf sich nehmen müssen, weil sie die nötigen Wege zum Supermarkt oder zum Hausarzt nicht mehr fußläufig bewältigen können. Das bedeutet den Verlust der heimischen Umgebung für den Mieter und Leerstand für den Vermieter. Was für beide Seiten negative Folgen hätte, kann nur durch rechtzeitige Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen verhindert werden.

Aber auch das Kultur- und Freizeitangebot darf bei den Planungen nicht zu kurz kommen.

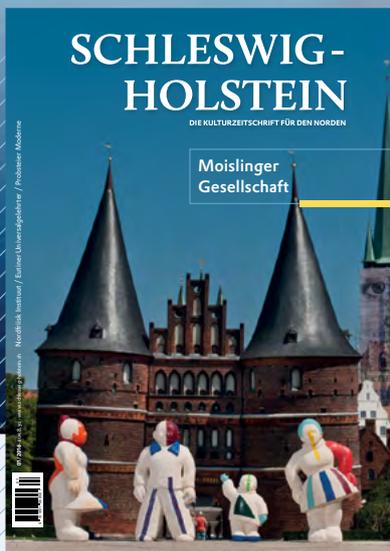
Dazu können Entwickler bereits bestehende Angebote fördern – zum Beispiel indem sie den Fußballverein in der Nähe sponsern. Das wertet das Freizeitangebot auf und dient gleichzeitig der Eigen-PR vor Ort. Oder sie sondieren die Umgebung und planen in ihr Quartierskonzept beispielsweise ein Fitness-Studio ein, wenn es in der Gegend nichts Vergleichbares gibt.

Erst wenn all diese genannten Bedürfnisse abgedeckt sind, wird dem Viertel Leben eingehaucht. Selbst im laufenden Betrieb kann mit dem richtigen Mietermanagement bereits viel erreicht werden: Gemeinsame Angebote zur Sozialisierung der Mieterschaft untereinander sorgen dafür, dass sich die Mieter nicht nur in ihren eigenen vier Wänden, sondern auch in ihrem Wohnquartier wohlfühlen. Das schafft eine tiefe Verwurzelung und damit für eine langfristige Mieterbindung – und die ist das beste denkbare Mittel gegen Gentrifizierung.

# SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

**ENTDECKEN**



**SCHLESWIG-HOLSTEIN**  
**ENTDECKEN,**  
2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

[www.schleswig-holstein.sh/entdecken](http://www.schleswig-holstein.sh/entdecken)



Führung / Kommunikation

## Wohnungsneubau in ostdeutschen Schrumpfungsregionen - Der Leerstand von morgen - Teil 2

Nachdem in einem ersten Beitrag zur ostdeutschen Wohnungsmarktentwicklung auf die Gefahr einer Überschätzung der aktuell positiven Einwohnerentwicklung in den ostdeutschen Großstädten hingewiesen wurde und Gründe gefunden werden konnten, die einer Fortschreibung dieses Trends in die Zukunft widersprechen, sollen nun die Auswirkungen dieser - möglicherweise zu positiven - Bevölkerungsvorausberechnungen auf den Wohnungsmarkt diskutiert werden.

Im Jahr 2011 wurden im gesamten Osten der Bundesrepublik lediglich 25.500 Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl ist innerhalb der letzten Jahre deutlich gestiegen, auf nunmehr 39.000 Wohnungen im Jahr 2015, ein Zuwachs von 52 %. Ein Großteil dieses Zuwachses vollzieht sich naturgemäß in den ostdeutschen Großstädten. So stieg in Leipzig im gleichen Zeitraum die Zahl der Baufertigstellungen von rund 900 Wohnungen p. a. auf gut 1.800 Wohnungen p. a. (+ 100 %). Auch in Potsdam verdoppelte sich die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen von rund 630 Wohnungen auf über 1.200 Wohnungen (+ 97 %). Und in Halle wurde die Zahl jährlich neu errichteter Wohnungen sogar verdreifacht (von 120 Wohnungen im Jahr 2011 auf 370 Wohnungen im Jahr 2015). Auch in Chemnitz (+ 78 %), Jena (+ 59 %) und Rostock (+ 52 %) stieg die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen zuletzt deutlich an.

Diese Anstiege der Neubautätigkeit in den Großstädten sind in erster Linie Folge von Binnen- und Außenwanderungsgewinnen und einer dadurch positiven Bevölkerungsentwicklung (siehe Teil 1). Beachtenswert ist jedoch der weiterhin ungebrochen starke Wohnungsneubau in den ostdeutschen Schrumpfungsregionen. Befördert durch die Notwendigkeiten der Unterbringung von Asylsuchenden und getragen vom gegenwärtig günstigen Zinsniveau steigt der Wohnungsbau auch in Regionen mit deutlich spürbaren Bevölkerungs- und Haushaltsverlusten. Erhöhte Baufertigungszahlen in den Großstädten gehen somit nicht notwendigerweise einher mit rückläufigen Neubauzahlen in der Peripherie. Die Situation am ostdeutschen Wohnungsmarkt ist stattdessen durch die eigentümliche Situation gekennzeichnet, dass trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen und steigenden Leerstands die Wohnungsneubautätigkeit auch in Schrumpfungsregionen zunimmt.

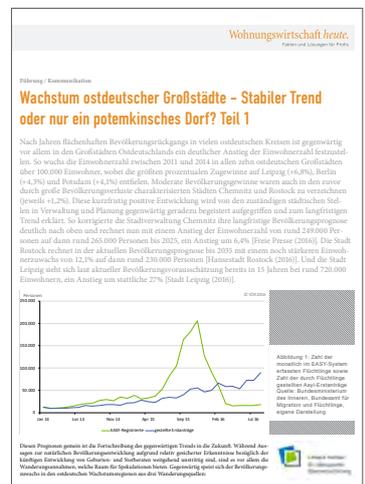
Nachfrageseitig sind die steigenden Wohnungsneubauzahlen auch jenseits der Versorgungsansprüche auf Grund wachsender Einwohnerzahlen durchaus plausibel begründbar. Die Wohnungswirtschaft folgt lediglich den spezifischen, legitimen Wünschen der Wohnungsnachfrager. So lassen sich drei übergeordnete Dimensionen der Wohnungsnachfrage unterscheiden, welche ursächlich für die starke Reaktion des Marktes und den damit verbundenen Wohnungsneubau in Schrumpfungsregionen sind:

**Örtliche Dimension (kleinräumige Lage der Wohnungsbestände) - Wo?**

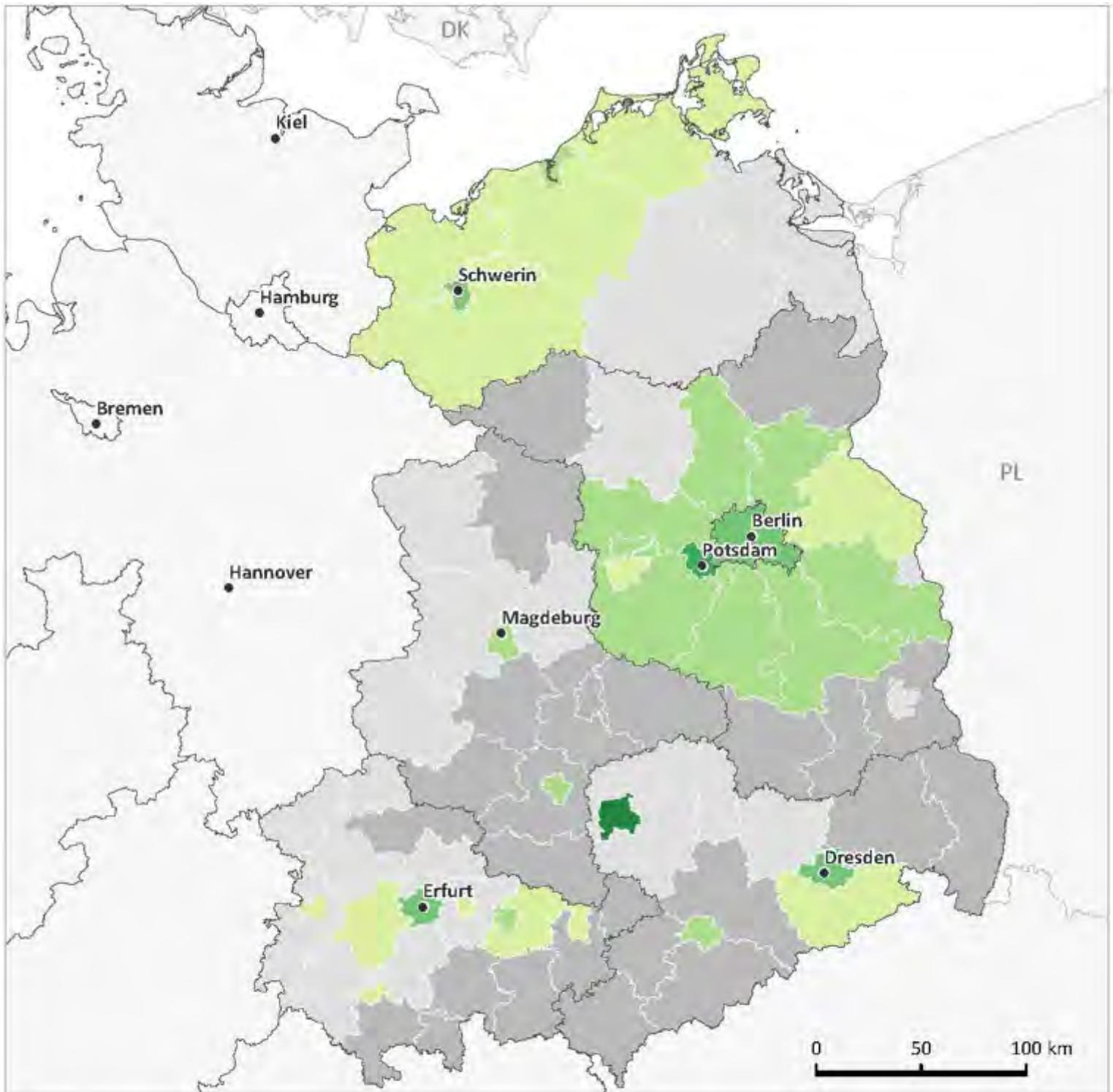
**Art der bisherigen Wohnungsbestände (Alter, Ausstattung, Größe, Zuschnitt etc.) - Was?**

**Individuelle Wohnwünsche und Nutzerpräferenzen - Wer?**

Wichtigster Treiber des Neubaus in Schrumpfungsregionen ist die aktuell stark divergente Bevölkerungsentwicklung innerhalb Ostdeutschlands, welche auch im Zeitverlauf hohen Schwankungen ausgesetzt ist (siehe Abbildung 1). Diese Entwicklung verläuft aktuell so kleinteilig, dass eine genaue Klassifikation nach wachsenden und schrumpfenden Räumen schwer fällt. Auch innerhalb von Schrumpfungsregionen lassen sich häufig kleinere Wachstumsinseln identifizieren, in denen die Einwohnerzahl steigt. Und auch in wachsenden Räumen gibt es Bereiche mit deutlichem Einwohnerrückgang. Aus diesem Grund ist eine klare Kategorisierung einer Region als Wachstums- bzw. Schrumpfungsraum nur eingeschränkt möglich. Auch auf Stadtteilebene setzt sich die Divergenz der Einwohnerentwicklung fort. Bereits heute kann in vielen Städten die Beobachtung getroffen werden, dass innerstädtische Altbauquartiere einen deutlichen Nachfragezuwachs erfahren, während in Großwohnsiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft die Leerstände steigen (siehe beispielsweise [DIE ZEIT 2015] zur Situation in Rostock).



Teil 1 der Serie finden Sie hier per KLICK als Pdf  
**Wachstum ostdeutscher Großstädte - Stabiler Trend oder nur ein potemkinsches Dorf? Teil 1**



### Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2011-2015

In Ostdeutschland auf Kreisebene



Leibniz-Institut  
für ökologische  
Raumentwicklung

Geodaten: VG250 © GeoBasis-DE /  
GeoBasis-EU / BKG 2014

Statistische Daten: Statistische Daten des  
Bundes und der Länder,  
eigene Bearbeitung 2017

Karte: D. Kretzschmar, U. Schinke © IÖR 2017

Beispielhaft für die hohen Neubauzahlen in Schrumpfungregionen sei hier der Vergleich zwischen dem Landkreis Weimarer Land und der Stadt Weimar genannt. Im Weimarer Land schrumpfte im Zeitraum zwischen 2011 bis 2015 die Einwohnerzahl trotz Flüchtlings-Sondereffekt um 0,4 %, während in Weimar selbst die Einwohnerzahl deutlich anstieg (+ 2,0 %). Dennoch wurden im Weimarer Land pro Einwohner über 50 % mehr neue Wohnungen gebaut als in Weimar (siehe Tabelle 1). Und der schrumpfende Landkreis Vorpommern-Greifswald kam im selben Zeitraum pro Einwohner auf mehr Neubauwohnungen als die wachsenden Städte Chemnitz, Weimar und Halle zusammen. Nach der Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern wurden wachsende Kernstädte mit ihrem häufig schrumpfenden Umland zu einheitlichen Kreisen zusammengelegt. Die hohen Neubauzahlen im Kreis Vorpommern-Greifswald sind demnach teilweise durch die Einwohnergewinne der Stadt Greifswald erklärbar. In der Summe schrumpft der Kreis jedoch weiterhin.

Wohnungsneubau in ausgewählten wachsenden und schrumpfenden Kreisen Ostdeutschlands	Einwohnerentwicklung relativ 2011- 2015	Neubau von Wohnungen in Wohngebäuden pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015	davon in Ein- und Zweifamilienhäusern	
			pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015	davon in Mehrfamilienhäusern <sup>1</sup> pro 1.000 Einwohner Ø 2011 bis 2015
Landkreis Vorpommern-Greifswald <sup>2</sup>	-1,1 %	3,3	1,5	1,8
Landkreis Börde	-1,0 %	1,7	1,3	0,4
Landkreis Weimarer Land	-0,4 %	1,6	1,3	0,2
Stadt Chemnitz	3,4 %	1,3	0,8	0,5
Stadt Weimar	2,0 %	0,9	0,5	0,4
Stadt Halle	2,8 %	0,7	0,5	0,2

Tabelle 1: Wohnungsneubau in ausgewählten ostdeutschen Kreisen

Quelle: Regionaldatenbanken der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

<sup>2</sup> durch Kreisgebietsreform hier Baufertigstellungsdaten erst ab 2012 verfügbar

Eine weitere Erklärung liegt im harten Konkurrenzkampf der schrumpfenden Kommunen um neue Einwohner. Zahlreiche Gemeinden versuchen aktuell offensiv durch eine lockere Baulandausweisung neue Nachfragegruppen für sich zu gewinnen. Die kommunale Bauland-politik in ostdeutschen Schrumpfungregionen wird als „Instrument einer aktiven, fiskalisch orientierten Wettbewerbspolitik der Kommunen um Einwohner“ missverstanden, welche „die Kommunen auch dann einsetzen, wenn eine nachweisliche Nachfrage nach urbanen Nutzungsflächen nicht oder nur in geringem Ausmaß besteht“ [BMVBS 2009]. Es kommt zu einem „race-to-the-bottom-Effekt“, bei dem alle Kommunen durch die Ausweisung neuer Flächen versuchen, Einwohner zu gewinnen, obwohl die Gesamtzahl der zu verteilenden Bevölkerung insgesamt rückläufig ist [IW KÖLN 2015]. Auf diesen preisgünstigen Flächen im Außenbereich wird dann der Traum vom Eigenheim realisiert - obgleich in den Stadt- und Dorfkernen zahlreiche Bestandsimmobilien leer stehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Anstieg der Baufertigstellungszahlen in Ostdeutschland vor dem Hintergrund der beschriebenen Gründe des Wohnungsneubaus wenig überraschend ist. Es stellt sich jedoch die Frage nach der politischen Steuerung dieses Prozesses. Die Folgen gesteigerter Neubautätigkeit in Schrumpfungregionen sind allenthalben bekannt. Jeglicher Neubau muss zwangsläufig zu Leerständen in anderen Landesteilen führen. Diese bittere Wahrheit wird aktuell vor dem Hintergrund kurzfristiger Außenwanderungsgewinne von vielen Akteuren verdrängt. Es droht eine neue Welle von Wohnungsleerständen in Ostdeutschland, denen jedoch - auf Grund ihrer kleinteiligen Ausprägung in den verschiedensten Segmenten, Baualtersklassen und Lagen - nicht mehr durch großflächig angelegte staatliche Abrissprogramme beizukommen ist.

**Daniel Kretzschmar**

**(In einem dritten Teil werden die Folgen der Neubautätigkeit auf den Wohnungsleerstand diskutiert.)**

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)  
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)  
Weberplatz 1  
01217 Dresden

Baukonstruktion / Bauelemente

# Der neue Difu-Praxisratgeber „Klimagerechtes Bauen“ zeigt Baulösungen zum Schutz bei Extremwetterereignisse

Extremwetter wie Hitze, Starkregen, Hochwasser und Sturm machen nicht an Grundstücksgrenzen halt. Die Folgen des Klimawandels im Bereich Bauen betreffen jedoch alle: Politik und Verwaltung, die für den Schutz des öffentlichen Raums zuständig sind, aber auch Privateigentümer und Mieter. Aufgabe von Städten, Gemeinden und Landkreisen ist es, ihre Bürger über mögliche Gefahren zu informieren und Lösungen aufzuzeigen. Der neue „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ unterstützt Kommunen bei der Information ihrer Bürger. Er steht online unter [www.difu.de/11177](http://www.difu.de/11177) zur Verfügung. Zur Kurzinfo dient ein Flyer, der in das Thema einführt und auf den Praxisratgeber verweist. Über die Website kann ein druckfähiges PDF angefordert werden, so dass Kommunen den Ratgeber bei Bedarf auch drucken lassen können.



Der vom Difu im Auftrag der Schwäbisch Hall-Stiftung wohnen-bauen-leben erarbeitete Praxisratgeber beschreibt Probleme, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf jeden Hausbesitzer zukommen könnten. „Der sowohl für Neu- als auch Bestandsbauten konzipierte Ratgeber beschreibt sinnvolle Präventionsmaßnahmen und zeigt anhand zahlreicher Fotos, Grafiken und Karten, wie Schäden vermieden oder wenigstens möglichst gering gehalten werden können. Daher hat der Ratgeber einen hohen Nutzwert, um künftig besser gegen extreme Wetterphänomene gewappnet zu sein“, so Professor Martin zur Nedden, Institutsleiter des Difu. Der Praxisratgeber dient vor allem als Ideengeber und zur Orientierung – eine detaillierte Beratung zu Einzelmaßnahmen muss durch Fachleute erfolgen. Auch die Kommune ist beim Thema Klimaanpassung ein wichtiger Ansprechpartner. Als Schirmherr unterstützt der Deutsche Städtetag den Praxisratgeber. „Der Leitfaden kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die 21 Millionen Gebäude in Deutschland zukunftsorientiert zu gestalten. Er soll Bauherren und private Eigentümer motivieren dafür selbst aktiv zu werden“, so Helmut Dedy, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages.

# Brand ?

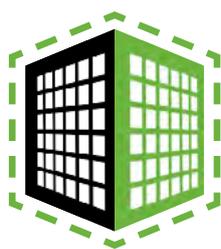
## Einbruch

## 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.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

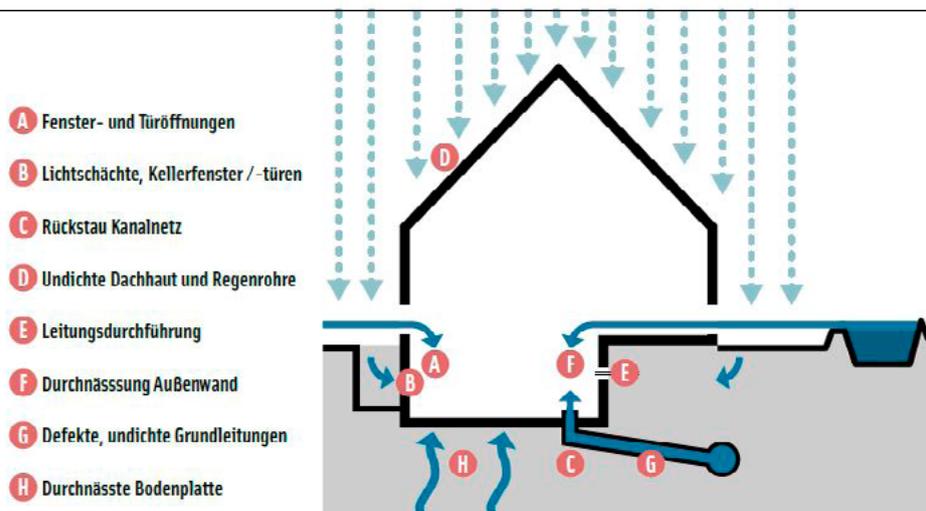
Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

### Eintrittswege für Wasser am Gebäude



Wohngebäude haben in unseren Breitengraden eine vergleichsweise lange Lebensdauer. In Deutschland gibt es rund 21 Millionen Gebäude. Sie spielen beim Schutz des Klimas eine zunehmend wichtige Rolle, denn fast 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs hierzulande entfallen auf den Gebäudesektor. Dass auch Immobilienbesitzer durch den Einbau effizienter (Heiz-)Technik und stromsparender Geräte sowie die verbesserte Dämmung der Gebäudehülle die Energiewende unterstützen müssen, liegt daher auf der Hand. Künftig wird es aber stärker darum gehen, die Gebäude selbst vor den Folgen des Klimawandels zu schützen: Immobilien repräsentieren einen hohen finanziellen Wert und in einem Wohnhaus wird viel Zeit verbracht. Daher sind der Schutz eines Gebäudes sowie die Sicherheit und Wohlfühlqualität für die Bewohner sehr wichtig. Wer Maßnahmen durchdacht kombiniert, schützt gleichzeitig das Klima und seine Immobilie.

Egal, ob ein Haus oder eine Wohnung neu gebaut, gekauft oder saniert bzw. umgebaut wird – eine klimagerechte Ausführung lohnt sich in jedem Fall. Extreme Wetterphänomene wie Starkregen und Hochwasser, Hitze, Stürme und Hagel treten im Rahmen des Klimawandels schon heute vermehrt und verstärkt auf. Die Risiken für diese Ereignisse sind in Deutschland regional unterschiedlich ausgeprägt, und auch die örtliche Lage von Gebäude bzw. Grundstück spielt eine wichtige Rolle. Entsprechende Berücksichtigung beim Planen und Bauen kann Schäden vorbeugen. Zu Vorsorgemaßnahmen gehören zum Beispiel ein wirksamer Schutz gegen einen Rückstau aus dem Kanal, eine geringe Versiegelung des Grundstücks oder Begrünung an Dach und Fassade. Wie die Umsetzung gelingt, erklärt der Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen.

Neben Anregungen für die Standortanalyse liefert der Ratgeber vor allem konkrete bauliche und technische Maßnahmen gegen eindringendes Wasser, zum Schutz gegen Hitze sowie gegen Sturm- und Hagelschäden. Mithilfe einer Checkliste kann eine erste Einschätzung zum Status der Klimaanpassung am Haus erfolgen. Darüber hinaus greift der Praxisratgeber mögliche Synergien, aber auch Konflikte mit anderen Themen auf – beispielsweise Klimaschutz und Barrierefreiheit – und gibt Anregungen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Über Internetlinks zum Thema klimaangepasstes Bauen und Sanieren können Interessierte sich weiter informieren.

**Luise Willen**



Zum Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen als PDF per KLI~~C~~K

Normen / Veranstaltungen

## Eurhonet Fachtagung Digital Communication and IT in Housing – 30 europäische Wohnungsgesellschaften zu Gast bei der GWG München

Ende März trafen sich 30 Vertreter europäischer Wohnungsgesellschaften aus England, Frankreich, Schweden, Italien und Deutschland bei der GWG München. Während der zweitägigen Fachtagung drehten sich die Themen in erster Linie um Digitalisierung, Smart Home und Smart Living. Auch ein Besuch des EU-Projekts Smarter Together der Landeshauptstadt München mit den Partnerstädten Wien und Lyon stand auf dem Programm.



Eurhonet Arbeitsgruppe im Stadteillabor Neuaubing-Westkreuz. Foto: GWG

Digitalisierung und der Einsatz neuer Technologien halten auch in der Wohnungswirtschaft Einzug und sind zum Beispiel mit Blick auf das selbständige Leben im Alter oder energieeffizientes Wohnen von großer Bedeutung. Diese und ähnliche Themen stehen auch im Fokus der regelmäßigen Treffen der Arbeitsgruppe Digital Communication and IT in Housing, der im European Housing Network (Eurhonet) zusammengeschlossenen Wohnungsgesellschaften.

Ende März, während der zweitägigen Fachtagung in München, besuchten die Teilnehmer auch das EU-Projekt Smarter Together der Landeshauptstadt München. Im Stadteillabor Neuaubing-Westkreuz, das von der MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH geführt wird, staunten die Besucher nicht schlecht, als ihnen neben einer grundlegenden Projekteinführung auch ein Prototyp eines so genannten intelligenten Lichtmastens vorgeführt wurde. Dieser kann über Sensoren z.B. Informationen aus der Umwelt, Wetter und Verkehr erfassen. Über eine Quartiers-App werden die Ergebnisse dann an die Bewohner des Stadtviertels weitergegeben.

Das Stadtteillabor in Neuaubing-Westkreuz versteht sich dabei im wahrsten Sinne des Wortes als Labor für das gesamte Viertel. Denn die EU-Förderung unterstützt hier explizit das „Ausprobieren“ von Ideen, um so Innovationen zu fördern, die in der „Stadt von Morgen“ vielleicht Wirklichkeit werden können. Für die Mitglieder der Eurhonet Arbeitsgruppe war der Besuch vor allem deshalb so interessant, da auch in ihren Heimatstädten ähnliche Vorhaben in Planung sind, bei denen stark auf das bürgerschaftliche Engagement und den Einsatz neuer Technologien in der Stadtentwicklung gesetzt wird.

„Die GWG München mit ihrem ehrgeizigen Bauprogramm und ihren Modellprojekten sorgt dafür, dass durch die Vernetzung von Wohnen, Mobilität und neuen Energien lebenswerte Quartiere für alle entstehen. Zusammen mit unserer Tochtergesellschaft MGS haben wir gerne unseren europäischen Partnerunternehmen ein wegweisendes Projekt vorgestellt“, so Christian Amlong, Sprecher der GWG-Geschäftsführung.

**Michael Schmitt**

## Eurhonet – European Housing Network

Das European Housing Network, Eurhonet, ist ein aus derzeit 36 Wohnungsunternehmen bestehendes Netzwerk mit Firmensitzen in England, Frankreich, Deutschland, Italien und Schweden. Diesen Unternehmen ist gemeinsam, dass sie im Eigentum der „öffentlichen Hand“ stehen, sie ihre Eigentümer bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen unterstützen und sie benachteiligten Haushalten durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum helfen. In Eurhonet beschäftigen sich derzeit fünf thematische Arbeitsgruppen mit den Schwerpunktthemen Corporate Social Responsibility (CSR), Sustainable Construction, Social Integration, Ageing of the Population und Digital Communications and IT in Housing.

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)