

# ESW Wohnen

N° 1/2018



## Heimspiel:

Neue Studentenwohnungen  
für Nürnberg  
Seite 2

## Mein Haus?

Was kann ich mir leisten?  
Seite 8

## Abräumen

Gewinne 20 Freikarten  
und ein Meet & Greet mit  
dem Rekordaufsteiger  
Seite 13

# Suchst Du noch oder wohnst Du schon?

Die Wohnungspolitik der GroKo

Grußwort des Geschäftsführers	<b>03</b>
Suchst Du noch oder wohnst Du schon?	<b>04</b>
Die Wohnungsoffensive des ESW	<b>06</b>
SCHUFA – was ist das eigentlich?	<b>07</b>
Mein Haus? Was kann ich mir leisten?	<b>08</b>
Neue Familienwohnungen für Nürnberg	<b>10</b>
Nachhaltiges Wohnen“ in Fürth – mehr zusammen, zusammen mehr	<b>12</b>

Kinder-Special: Fußball-Gewinnspiel	<b>13</b>
Stauden Ahoi – mit voller Kraft voraus für die Umwelt	<b>14</b>
Hausmusik und Feiern in der Mietwohnung	<b>16</b>
Sommer-Gewinnspiel	<b>17</b>
Zusammen ist man weniger allein – die WEG	<b>18</b>
Impressum	<b>19</b>



## Aktuelles

# Heimspiel in Nürnberg: 48 neue Studentenwohnungen

Im Sommer gemütlich in zehn Minuten zur Wöhrder Wiese schlendern und im See baden. Oder im Winter in wenigen Minuten am Hauptbahnhof sein, um zum Flughafen zu fahren und in wärmere Gefilde zu fliegen. Das Studium mag stressig sein, der Fußweg dorthin nicht. In 15 Gehminuten an der TH-Nürnberg, im Kino oder in der Nürnberger Innenstadt – die Lage ist nur eines der Topkriterien der neuen Studentenwohnungen des ESW – Evangelisches Siedlungswerk in Nürnberg.

Nach Ansbach und Regensburg kommt das ESW-Studentenwohnprojekt AM CAMPUS – LEBEN UND STUDIEREN pünktlich zum Wintersemester 2018/19 „back to the roots“ sozusagen – ist es doch bereits das zweite Projekt dieser Art, das das ESW in Nürnberg umsetzt. Das Konzept, wir geben es zu, ist kein Neues, sondern steht in groben Zügen bereits seit dem ersten Studentenwohnprojekt des ESW in Bayreuth. Getreu dem Motto „Never change a running system“ weisen auch die neuen Studentenwohnungen in der Nürnberger Scheurlstraße alle Merkmale des AM CAMPUS-Konzeptes auf: speziell auf studentische Bedürfnisse ausgelegte Ein-Zimmer-Apartments mit eigenem Bad, Küche und Balkon oder Terrasse. Die Wohnungen sind teilmöbliert und die Strom-, Internet- und Nebenkostenpauschale sorgt dafür,



dass es keine bösen Überraschungen gibt. Die Wohnanlage wird durch einen ESW-eigenen Hausmeister betreut, Hilfe ist also immer nur einen Anruf weit entfernt.

**Erste Infos zu den neuen Studentenwohnungen gibt es bei Melanie Raab, Telefon 0911 - 2008 192 oder unter [esw.de](http://esw.de).**



## Liebe Leserin, lieber Leser!

„Wohnungen, Wohnungen, Wohnungen! Wohnungsbau in Bayern 1918 | 2018“ – hieß eine Ausstellung, die am Pfingstmontag in München zu Ende ging. Zu sehen war dort, wie zu anderen Zeiten massenhaft Wohnungen entstanden. Warum schaffen wir das heute nicht? Die Hürden, die dem schnellen Bau bezahlbarer Wohnungen entgegenstehen, sind bekannt: Technische Standards und bürokratische Vorschriften, die auf den Prüfstand gehören. Gestalterische Extravaganz, die Geld kostet, ohne unser Stadtbild zu bereichern. Grundstücke, die nur zu astronomischen Preisen zu bekommen sind.

Aber seien wir ehrlich: Dass Wohnungsbau eine komplizierte, langwierige und teure Sache geworden ist, liegt auch daran, dass wir heute Anforderungen erfüllen, die allen dienen und die wir alle wollen: Schallschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit, Ökologie, Altlasten, Nachbar- und Bürgerbeteiligung und ein sorgfältiger Umgang mit dem Rohstoff Bauland. Das sind zu Recht die Themen, an denen heute kein Bauprojekt vorbeikommt. Das alles braucht seine Zeit, und es kostet Geld. Allein der Ruf nach einfachen Lösungen bringt uns nicht weiter. Vor diesem Hintergrund erscheinen die über 1.000 Wohnungen, die das ESW – Evangelisches Siedlungswerk in Planung hat, nochmals in einem besonderen Licht: Hinter jedem einzelnen Bauvorhaben steht das Ringen um das Grundstück, um die Kosten, um die richtige Lösung.

Zu einem anderen Thema dieser Ausgabe. Sicher fallen Ihnen manchmal sehr akkurate Grünflächen ins Auge: Rasen wie im Stadion und japanisch anmutende Schotterbeete mit getrimmten Nadelhölzern. Auch solche Flächen haben ihren Reiz, aber sie sind aufwendig, teuer und mausetot. Wir gehen einen anderen Weg. Statt pflegeintensiver, ökologisch minderwertiger Rasenflächen gibt es naturnahe Wiesen und robuste Stauden. Wirtschaftlichkeit, Vielfalt und die Unterstützung unserer heimischen Insekten- und Vogelwelt werden so vereint. Es braucht etwas Geduld, bis sich die Pracht entfaltet. Doch dann können Sie sich Jahr für Jahr an der Schönheit erfreuen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr

Robert Flock  
Geschäftsführer



## Bezahlbarer Wohnraum:

# Suchst Du noch oder wohnst Du schon?

**Bezahlbarer Wohnraum – das Wort und Unwort der letzten Jahre, wie es manchmal scheint. Das Problem ist ein lange erkanntes und häufig benanntes und trotzdem dreht sich die Mietpreisspirale in den deutschen Ballungsräumen immer weiter und weiter. Wird die GroKo das lösen?**

Nicht selten werden bei diesem Problem schnell die an rein wirtschaftlichen Zielen orientierten Wohnungsunternehmen als die Bösen benannt, und zum Teil stimmt das auch. Gleichzeitig existieren aber eine große Anzahl an sozialen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kirchlichen Einrichtungen und Initiativen, die gerne mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen würden – dazu jedoch hohe Hürden nehmen müssen. Nun aber der Silberstreif am Horizont: Die Große Koalition hat dem Wähler erhöhte Aufmerksamkeit für dieses Thema versprochen, und in Bayern, wo der viel angekündigte Wechsel an der Spitze inzwischen vollzogen wurde, haben sowohl der nach Berlin gewechselte Horst Seehofer wie auch

sein Nachfolger Markus Söder das Thema auf der Agenda. Doch wo soll's hingehen? Der Titel des GroKo-Vertrages lässt auf jeden Fall Großes hoffen: *ein neuer Aufbruch für Europa, eine neue Dynamik für Deutschland, ein neuer Zusammenhalt für unser Land.*

Differenzierter sieht der Präsident des GdW, dem größten Dachverband der deutschen Wohnungswirtschaft, Axel Gedaschko, das Ergebnis: nämlich mit einem lachenden und einem weinenden Auge. Sehen wir uns doch die Pläne einmal genauer an.

### **Die GroKo hat viel vor**

Eine der Neuerungen ist die Verlagerung des Bereichs Bau vom Umweltministerium zum sogenannten Super-Ministerium für Inneres, Bau und Heimat. Grundsätzlich wird das von vielen Experten der Wohnungswirtschaft als Schritt in die richtige Richtung gesehen, hat man doch die Hoffnung, dass

der Bereich damit aus seiner stieftöchterlichen Rolle herauskommt. Wie in den meisten anderen Bereichen wird es allerdings auch hier stark auf den verantwortlichen Minister ankommen.

### **Förderung des sozialen Wohnungsbaus**

Positiv sind sicher die Pläne zur Fortsetzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie der Baukostensenkungskommission und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit rund zwei Milliarden Euro. Auch wenn es einige kritische Stimmen gibt, die zum einen bezweifeln, dass diese Summe ausreichend ist, und zum anderen die Effektivität des Fördermodells per se infrage stellen. Streiten kann man sich auch über die Absenkung der Modernisierungumlage bei gleichzeitiger Einführung einer Kappungsgrenze. Die Kombination dieser Maßnahmen wird einerseits nicht für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen, andererseits allerdings hemmt sie die Investitionen in den Klimaschutz und moderne Wohnverhältnisse. „Die Stoßrichtung der Politik ist klar und wichtig“, betont ESW-Geschäftsführer Hannes B. Erhardt. „Es muss verhindert werden, dass Luxusmodernisierungen vorgenommen werden, die einzig dazu dienen, Mieter aus der Wohnung zu vertreiben.“ Mit der Koppelung der Kappungsgrenze und der Absenkung der Umlage trifft das aber auch energetisch relevante Maßnahmen.

### **Planen und Bauen beschleunigen**

Am bedeutendsten für den bezahlbaren Wohnungsbau sind die Regelungen für eine zügige Baudurchführung und eine gerechte Grundstücksvergabe. Darauf zielen zum Beispiel die Pläne der Koalitionäre für ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz. Ein Schritt dorthin wären etwa bundesweite Regelungen über bauliche Zulassungen von Standardhaustypen und Systembauten sowie die Vereinheitlichung brandschutztechnischer Vorgaben. Für eine Baubeschleunigung müssten auch die sage und schreibe mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf ihre Sinnhaftigkeit hin geprüft werden. Nach aktuellen Untersuchungen dauert der Bau eines Mehrfamilienhauses von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre – d. h. im Schnitt

zwölf Monate länger als noch 2016. Zudem zeigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes, dass gleichzeitig die Baukosten für Wohngebäude im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 Prozent gestiegen sind – der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren.

Maßgeblich für bezahlbaren Wohnraum ist das Thema Grundstücke. Eine Voraussetzung dafür ist die Konzeptvergabe anstelle von Höchstpreisverfahren. Das bedeutet, dass beim Verkauf staatlicher und kommunaler Grundstücke das Wohnungsunternehmen den Zuschlag bekommt, welches das unter bestimmten Auflagen beste Bebauungskonzept vorlegt. Kriterien können zum Beispiel Energieeffizienz, Mietpreis, Anzahl der Wohnungen, verschiedene integrative Konzepte oder ein bestimmter Anteil sozialer Wohnungsbau sein.

### **Perspektive Aufstockung**

Natürlich ist der Wohnungsbau ein komplexes Feld, das keine einfache Patentlösung zulässt. Doch wenn man sich klar macht, dass die Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen, also sogenannte Sozialwohnungen, in den Jahren zwischen 2006 und 2016 um rund 830.000 Wohnungen abgenommen hat, ist es höchste Zeit zu handeln und nach neuen Wegen zu suchen. Auch wenn aktuell niemand – weder Mieter noch Wohnungsunternehmen – die Option Aufstockung von Wohngebäuden favorisiert, ist das ein Weg, auf den wir uns vielleicht stärker einlassen müssen. Bietet er doch besonders innerstädtisch enorme Vorteile: große rechnerische Potentiale, Verbesserungen in der Energieeffizienz durch energetisch optimierte Aufstockungen, keine Grundstückskosten, keine weitere Grünflächenversiegelung. Auch dafür müssen dann die wohnungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Es gibt also viel zu tun und wir sind gespannt, welches Resümee wir in vier Jahren ziehen können. Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk weiß hingegen bereits jetzt, was es die nächsten vier Jahre tun wird: über 1.200 Mietwohnungen in ganz Bayern schaffen (siehe nächste Seite).



Das Projekt *Familiennest* – hier in Nürnberg – erfährt bald eine Neuauflage in Fürth.

## Die Wohnungsoffensive des ESW

**Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Bayern steht auf zwei Beinen: der Wohnungspolitik zum einen und der Initiative der Wohnungsunternehmen zum anderen. Was politisch geschieht, haben wir nur bedingt in der Hand; was das ESW – Evangelisches Siedlungswerk in den nächsten Jahren tun wird, steht schon fest: bezahlbaren Wohnraum schaffen in zahlreichen bayerischen Ballungszentren.**

Nürnberg, Fürth, Regensburg, München – in diesen und noch einigen anderen Städten baut das ESW in den kommenden Jahren Mietwohnungen für Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen. Über 1.000 Mietwohnungen für Bayern hatte das ESW im Rahmen des Jahrespressegesprächs 2017 versprochen, inzwischen sind sogar rund 1.200 in konkreter Planung. Die ersten dieser angekündigten Wohnungen sind inzwischen fertiggestellt.

Rund 120 neue Familienwohnungen sind in Ingolstadt und Fürth entstanden. Weiter geht es nun in Nürnberg. Bis Herbst 2018 entstehen dort 48 Studentenapartments (siehe Seite 2). Im nächsten Jahr beginnen dann die Großprojekte: rund 200 Mietwohnungen in Fürth, 45 Reihenhäuser im Rahmen des Projektes *Familiennest*, weiter geht es mit 90 Familienwohnungen in Erlangen-Büchenbach, gefolgt von knapp 200 Mietwohnungen in Regensburg, parallel dazu läuft in München die Erweiterung des Wohnungsbestandes um 69 Wohnungen, und und und.

Auf den ersten Blick mag das vor dem Hintergrund des Bedarfs ein Tropfen auf dem heißen Stein sein. Aber: Insgesamt bietet das ESW schon jetzt durch seine Wohnungen rund 10.000 Menschen in Bayern ein Dach über dem Kopf. Bald werden es über 11.000 sein.

# SCHUFUFA –

## was ist das eigentlich?

Jeder, der einmal einen Kredit beantragt, einen Handyvertrag abgeschlossen oder sich um eine Mietwohnung beim ESW – Evangelisches Siedlungswerk beworben hat, ist mit dem Begriff konfrontiert worden: *Schufa*-Auskunft! Was war das noch mal? Irgendwas mit Schulden, das wie ein Damoklesschwert über einem schwebt, oder?

Beginnen wir erst einmal mit einer Begriffsklärung. *Schufa* – das kommt von *Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung* und ist die größte Wirtschaftsauskunft in Deutschland. Anders als allgemein angenommen ist die *Schufa* keine Behörde, sondern ein 1927 gegründetes Unternehmen und seit einigen Jahren auch Aktiengesellschaft, deren Aktien allerdings nicht an der Börse gehandelt werden. Sinn der *Schufa* ist, ihren Geschäftspartnern – Banken, Versandhändlern und Telekommunikationsunternehmen zum Beispiel – Einschätzungen darüber zu geben, wie hoch die Gefahr von Zahlungsausfällen bei potentiellen Kunden ist.

Diese Einschätzung erfolgt anhand einer, man könnte sagen, Zahlungszuverlässigkeitshistorie. Die *Schufa* bekommt von ihren Vertragspartnern zum Beispiel Auskünfte über die Anzahl eröffneter Girokonten, Handyverträge, Kredit- und Leasingverträge, Ratenzahlungsgeschäfte, Bürgschaften usw. Ausschlaggebend sind Zahlungsausfälle, die an die *Schufa* gemeldet werden, nicht bezahlte Rechnungen oder Kreditraten etwa. Auch häufiger Kontenwechsel kann ein Negativfaktor sein. Anhand dieser Daten ermittelt die *Schufa* einen sogenannten *Schufa-Basiscore*, der einen Wert zwischen null und einhundert hat und die Wahrscheinlichkeit benennt, mit der ein Kunde seinen Kredit pünktlich abbezahlt oder eine Rechnung begleicht. Je höher der Wert, desto größer die Zahlungszuverlässigkeit der betreffenden Person in der Vergangenheit.



Der Mobilfunkvertrag wurde abgelehnt! Eventuell wegen eines Negativeintrags bei der Schufa? Das kann unterschiedliche Ursachen haben, deshalb sollte man seine Schufadaten regelmäßig prüfen.

Es kann natürlich auch zu Fehlern im Eintrag kommen, zum Beispiel dann, wenn Unternehmen die Informationen nicht aktualisieren, sobald ein Kredit beglichen oder eine Rechnung bezahlt wurde, oder wenn Einträge nicht gemäß der gesetzlichen Frist gelöscht werden.

Hier sind Sie nicht hilflos. Jeder Verbraucher hat einmal pro Jahr das Recht, eine kostenlose Auskunft zu seinen *Schufa*-Daten zu erhalten. Falsche Einträge können dann zur Berichtigung, Sperrung oder Löschung beauftragt werden. Das Formular zur jährlichen kostenlosen Auskunft nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz finden Sie unter:

<https://www.meineschufa.de>



# Mein Haus?

## Was kann ich mir leisten?

**Der Traum vom eigenen Zuhause ist einer, den viele Menschen träumen. Unabhängigkeit, Raum zur individuellen Entfaltung, der hochpersönliche Rückzugsort – es gibt viele gute Gründe für ein Eigenheim. Wenn aber im Vorfeld die Finanzierung nicht ausreichend geklärt wurde, kann aus dem Traum schnell ein Albtraum werden.**

Wenn es um das Thema Finanzierung geht, muss man sich ohnehin ab einem bestimmten Punkt professionelle Beratung einholen. Dennoch ist es sinnvoll, bereits im Vorfeld unabhängig die eigene finanzielle Lage einzuschätzen und zu überlegen, wo die persönliche Schmerzgrenze liegt.

So sollten zum Beispiel mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten für die Immobilie durch Eigenkapital gedeckt sein. Dabei ist es wichtig zu beachten, dass zu dem im Angebot angegebenen Kaufpreis noch Kosten in unterschiedlicher Höhe kommen können. Anders als beispielsweise der ESW Bauträger verlangen viele Anbieter und Makler eine Provision. Diese erscheint zwar auf den ersten Blick mit drei bis fünf Prozent nicht besonders hoch, doch kommen je nach Kaufpreis leicht einige tausend Euro zusammen.

Diese Kosten zählen zu den sogenannten Erwerbsnebenkosten, die normalerweise nicht über die Finanzierung abgedeckt werden. Weitere Erwerbsnebenkosten, die ins Gewicht fallen können, entstehen durch die Grunderwerbssteuer, die bei jedem Immobilienkauf anfällt. Dazu kommen noch Kosten für die Grundbucheintragung und die Notargebühren. Wer sich nicht sicher ist, mit welcher monatlichen Belastung er auskommt, kann sich auch an seiner aktuellen Miete orientieren. Wenn es damit schon knapp ist, sollte die monatliche Kreditrate auf keinen Fall darüber liegen. Denn Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten sind ja beim Eigenheim ebenfalls zu berücksichtigen. Und auch die Nebenkosten fallen in Zukunft nicht weg: Wasser, Heizung, Strom und Müll, Grundsteuer, Schornsteinfeger und Versicherungen fallen auch weiterhin an. Alles in allem sollte damit die monatliche Kreditrate nicht über rund 35 Prozent des Nettoeinkommens liegen.

Wenn man diese Werte einmal überschlägt, bekommt man ein gutes Gefühl dafür, was man sich in einem gesunden Verhältnis leisten kann. Natürlich können je nach Immobilie noch verschiedene andere Dinge eine Rolle spielen. Positiv auswirken kann





sich beispielsweise eine KfW-Förderung, die an bestimmte Hauskriterien geknüpft ist. Das kann sich in einem besonders vorteilhaften Darlehen niederschlagen oder gar in einem konkreten Zuschuss, wie zum Beispiel bei einem Bauprojekt des ESW in Fürth am Farnbach. Aufgrund der außergewöhnlich hohen Energieeffizienz kann hier ein KfW-Zuschuss beantragt werden.

Wichtig ist, dass Sie sich für Ihr Projekt einen zuverlässigen Partner suchen. Durch Verzögerungen im Bauablauf, akute Baumängel oder kostspielige Ausstattungspakete können horrenden Zusatzkosten entstehen. Absichern können Sie sich hier gegebenenfalls, indem Sie darauf achten, welche Ausstattung tatsächlich in der notariellen Baubeschreibung enthalten ist, und indem Sie notariell garantierte Einzugstermine vereinbaren.

Es gibt also beim Erwerb einer Immobilie einige Dinge zu berücksichtigen. Wenn man diese aber beachtet, steht dem persönlichen Glück im Eigenheim nichts mehr im Wege. Manchmal kann auch der Bau-



träger selbst nützliche Tipps zum Thema Finanzierung und Fördermöglichkeiten geben. Die Kundenberater vom ESW Bauträger unterstützen Interessenten hierbei gerne auf Basis ihrer langjährigen Erfahrung.

**Kontakt:**

ESW Bauträger GmbH | 0911 - 2008 370  
info@bautraeger.de | esw.de/kaufen



ANZEIGE

Beratung unter  
0800 664 87 98  
oder [vodafone.de](http://vodafone.de)

# 3-fache Unterhaltung

Jetzt Internet mit bis zu 500 Mbit/s<sup>1</sup>,  
Telefon-Anschluss<sup>2</sup> und  
Digitales Fernsehen  
inkl. HD-TV<sup>3</sup> genießen.

The future is exciting.

**Ready?**



1 Die Maximalgeschwindigkeit von 500 Mbit/s ist in vielen Städten und Regionen der Ausbauggebiete von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. 2 In immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar. 3 Empfang von HD nur, soweit die Sender im HD-Standard eingespeist werden. Die Freischaltung von im HD-Standard verbreiteten Programmen kann von zusätzlichen Anforderungen des Programmveranstalters abhängen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Februar 2018



Der Sieger-Entwurf der *baum-kappler architekten gmbh*, der sich am Ende gegen den anderen ersten Platz durchgesetzt hat.  
Foto: © ESW

# Neue Familienwohnungen für Nürnberg

50 Mietwohnungen, sechs Gebäudekörper – Baum-Kappler macht das Rennen



Idyllisches Naherholungsgebiet am Wöhrder See

Der Bauherr hat sich die Entscheidung nicht leicht gemacht. Nun aber hat die Evangelisch-Lutherische Landeskirche die finale Auswahl für die Bebauung des Geländes des ehemaligen Landeskirchlichen Archivs in der Veilhofstraße in Nürnberg getroffen. Ein Architektenwettbewerb hatte 2016 zwei Siegerentwürfe gekürt, für beide war im ersten Schritt die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit geklärt worden. Nun hat man sich für den harmonisch in das Gelände eingebetteten Entwurf des Büros Baum-Kappler entschieden, der die rund 50, vornehmlich für Fa-

milien ausgelegten Mietwohnungen auf insgesamt sechs paarweise angeordnete Gebäudekörper verteilt. Ausschlaggebend für den Bauherrn war neben dem ansprechenden Freiraumkonzept mit viel Grün zwischen den Gebäuden auch die überschaubare Größe der einzelnen Baukörper. Diese biete hervorragende Chancen für eine familienfreundliche und familiäre Nachbarschaft, erläutert Robert Flock, Geschäftsführer des ESW – Evangelisches Siedlungswerk, das die Projektsteuerung innehat. Das, was am Wettbewerbsentwurf noch moniert worden war, nämlich der Eingriff in den Baumbestand an der Veilhofstraße, ist schon im Zuge einer Überarbeitung für die Bauvoranfrage behoben worden. „Durch eine etwas komplexere und weiter nach Süden verschobene Anordnung wird der Eingriff auf ein notwendiges Minimum beschränkt“, erklärt Flock weiter.

Das ESW forciert nun eine zügige Weiterbearbeitung des Projektes. Bis Ende 2018 soll die Einreichung des Bauantrags erfolgen, dann in Abhängigkeit von der Genehmigung ab Frühjahr 2019 der Baubeginn. Wegen der komplizierten Hanglage ist eine Bauzeit von rund zwei Jahren anvisiert.





**MEIN DAHEIM  
OBERASBACH**  
*by ESW*



Energieangaben in Bearbeitung.



# ALLE MAL HEIMKOMMEN!

## KOMFORTABLE EIGENTUMSWOHNUNGEN

ca. 23 -164 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
großzügige Balkone und Loggien

## MODERNE STADTHÄUSER

ca. 133 -165 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Terrassen und Privatgärten zum grünen Innenhof

Beratung und provisionsfreier Verkauf:

**ESW Bauräger GmbH**  
0911 2008 – 370 | [bautraeger@esw.de](mailto:bautraeger@esw.de)  
[www.alle-mal-heimkommen.de](http://www.alle-mal-heimkommen.de)

Ein Projekt des  
**ESW**  
raum für perspektive



Die Kooperation *Nachhaltiges Wohnen* in Fürth hat bei ihrem letzten Treffen das Projekt auf unbestimmte Zeit verlängert.

## „Nachhaltiges Wohnen“ in Fürth – mehr zusammen, zusammen mehr

Acht Jahre ist es inzwischen her, dass einige in und um Fürth aktive Wohnungsunternehmen, darunter auch das ESW – Evangelisches Siedlungswerk, das Projekt *Nachhaltiges Wohnen* gegründet haben mit dem Ziel, Mieterinnen und Mieter in schwierigen Situationen zu unterstützen und so nachhaltiges Wohnen in der Stadt Fürth zu fördern. Die Projektpartner des *Nachhaltigen Wohnens* beraten unter

anderem bei Mietrückständen, verhärteten Nachbarschaftskonflikten und sozialen Problemen, aber auch bei Wohnungskündigung oder der Beantragung von Sozialleistungen. Ein immer präsenteres Thema ist auch der Bereich altersgerechtes Wohnen und der Umzug älterer Menschen in Wohnungen, in denen sie ihren Alltag auch weiterhin unabhängig meistern können.



Schon seit längerem zeichnet sich ab, dass das Thema Wohnen eine immer größere Bedeutung bekommt. Dementsprechend wurde der Projektvertrag in den letzten Jahren mehrfach verlängert, bevor er nun in einen unbefristeten Vertrag umgewandelt wurde. Projektpartner sind neben dem ESW unter anderem die WBG Fürth und die Baugenossenschaft Eigenes Heim eG. Mieterinnen und Mieter können diesen Service kostenfrei nutzen und sich bei Fragen rund um das Thema Wohnen an das *Nachhaltige Wohnen* wenden.

**Kontakt:**

0911 - 75 995 0 | [info@nachhaltiges-wohnen.de](mailto:info@nachhaltiges-wohnen.de)



# Der Sieger bist Du!

**Gewinne deine Geburtstagsfeier beim 1. FCN  
inklusive Meet & Greet mit einem Clubstar!**

*Mehr Infos auf [esw.de/aktuelles](http://esw.de/aktuelles)*

**Schicke uns Dein bestes, tollstes,  
verrücktestes Fussballfoto!**

**Teilnahmebedingungen:**

Einsendeschluss ist der 15. Juli 2018. Der Gewinner wird unter allen Einsendungen ausgelost. Voraussetzung ist, dass derjenige, für den die Teilnahme am Gewinnspiel erfolgt und der seinen Geburtstag im Stadion feiert, zwischen 6 und 14 Jahre alt ist. Der Gewinn wird nicht in bar ausgezahlt, der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mit der Einsendung des Fotos stimmen Sie der Veröffentlichung des Bildes in der Kundenzeitung und den Social-Media-Kanälen des ESW – Evangelisches Siedlungswerk zu.



# Stauden Ahoi

## Mit voller Kraft voraus für die Umwelt

Die Vielfalt einer Wildblumenwiese ist nicht nur schön anzusehen. Die gewollte „Unordnung“ stellt wichtige Biotope dar und ist deshalb auch Heimat für viele Tiere.

Des einen Augenweide, des ander'n Ärgernis. War man früher kurz gemähte, akkurat von einer perfekt in Form geschnittenen Ligusterhecke umgebene Grünflächen gewohnt, verändert sich das Bild in den Außenflächen von Wohnanlagen zunehmend, vor allem beim ESW – Evangelisches Siedlungswerk. Blumenwiesen, Stauden, Gräser, Laubhaufen, Lava, Fallobst – der Anblick mag ungewohnt sein, doch ist er nicht das Ergebnis von Nachlässigkeit, sondern einem erhöhten Umweltbewusstsein.

Erst kürzlich wurde von einem Mieter an einen Wohnungsverwalter des ESW der Wunsch herangetragen, man möge sich ein wenig penibler der Außenanlagen annehmen: die Wiese stehe zu hoch, es liege Laub auf dem ein oder anderen Staudenbeet, deren Bestand im Übrigen schon länger zurückgeschnitten gehöre, und darüber hinaus seien auch noch die Fugen der Rasengittersteine mit Unkraut bewachsen. Der Anblick mag für den ein oder anderen ungewohnt sein, doch vieles geschieht gezielt so und ist Teil einer nachhaltigen, umweltbewussten Pflege der Außenanlagen.



Wieso arbeitet das ESW zum Beispiel zunehmend mit Staudenbeeten und nicht mit Blumenbeeten oder einfach Rasenflächen vor den Häusern? Während Rasenflächen zwar gepflegt wirken mögen, bieten sie kaum Heimat für die Tierwelt, zum Beispiel für Bienen und Schmetterlinge oder auch Vögel. Und freundlich-einladend sehen sie auch nicht gerade aus. Blumenbeete sind zwar schön anzuschauen, haben aber eine kurze Halbwertszeit. Mit der richtigen Staudenmischung hingegen hat man Blüten von Februar bis Dezember und zwar jedes Jahr aufs Neue, denn Stauden sind mehrjährige Pflanzen, die



im Winter nur oberirdisch absterben und im Frühjahr neu austreiben – wenn man sie nicht zu stark zurückschneidet.

Stauden werden nämlich erst im Frühjahr zurückgeschnitten, denn abgesehen von der Schutzfunktion für Insekten ist das auch für den Frostschutz der Pflanze selbst wichtig. Dazu bieten ihre Blüten und Samen Futter für viele Tierarten, auch im Winter. Ähnlich verhält es sich mit der Wildblumenwiese. Alle beklagen den Rückgang der Schmetterlinge und das Bienensterben, doch der Schutz der Tiere beginnt vor der eigenen Haustür. Wildblumenwiesen bilden wichtige Biotope, wenn man sie denn wachsen lässt. Höchstens zwei Mal pro Jahr sollen sie deshalb gemäht werden.

Der Beetboden wird mit Lava, Kies oder Schotter gemulcht. Das ESW versucht, vor allem heimische Mulche zu verwenden, zum Beispiel Donaukies oder Kalksteinschotter aus Neumarkt und Lava aus der Eifel. Durch solche Mulche wird Unkraut vermindert, der Boden trocknet nicht so schnell aus und wird geschützt. Mineralische Mulche werden außerdem von Vögeln nicht aus den Beeten gescharrt, und die Tonanteile in der Lava helfen zum Beispiel sandreichen Böden Nährstoffe und Wasser zu speichern.

Es muss aber nicht nur künstlich zugegebener Mulch sein. Auch herabgefallenes Laub dient als natürliche Mulchschicht, schützt vor Austrocknung und Erosion und bietet außerdem Lebensraum für kleine Gartenbewohner, zum Beispiel den Igel. Daher wird Laub nur auf den Wegen und Wiesenflächen entfernt, weil es für Glätte sorgen und die Wiese kaputtmachen würde. In den Beeten hingegen bleibt es gezielt als natürlicher Dünger liegen. Das spart auch Ressourcen und Nebenkosten, denn: Normalerweise würde der Hausmeister das Laub zusammenrechnen, per Transporter zu einer Kompostierungsanlage fahren, müsste aber gleichzeitig Dünger zukaufen, der auch wieder weite Wege hinter sich hat, um ihn dann auf den Staudenbeeten zu verteilen – Quatsch, oder? Vielleicht leidet der ästhetische Gewohnheitssinn des einen oder anderen Bewohners ein wenig. Aber man sollte sich fragen: Sind rein optische Maßnahmen, die sich eventuell sogar kontraproduktiv auswirken, denn tatsächlich sinnvoll? Zum Beispiel die Entfernung von Kleinstpflanzen aus den Fugen der Rasengittersteine. Sieht vielleicht gepflegt aus, nur

wird ohne Bewuchs das Fugenmaterial herausgeschwemmt und die Steine werden locker – auch Quatsch, oder?

Das Gute an vielen Maßnahmen, die der Natur helfen, ist, dass häufig gleich mehrere positive Effekte damit einhergehen: Weniger Aufwand entspricht weniger Nebenkosten, heimische Pflanzenarten fördern die Wirtschaft und haben kurze Wege, bei den Streuobstwiesen können sich auch die Bewohner kostenlos bedienen und und und. Schauen Sie doch einmal, was alles lebt und blüht und gedeiht in Ihrer Wohnanlage.



Wildblumen und mehrjährige Staudenmischungen blühen beinahe das ganze Jahr über. Fotos: © Michael Haagen, ESW



# Hausmusik und Feiern in der Mietwohnung

**Hurra, hurra, der Frühling ist da. Fenster auf, Musik an und in der hereinströmenden Frühlingsluft durch die Wohnung tanzen. Oder Freunde einladen und am lauen Frühlingsabend auf dem Balkon sitzen, Gitarre spielen und in alten Zeiten schwelgen. Wie schön!**

Wäre da nicht der Nachbar, der schon wieder klingelt, um sich zu beschweren. Oder: Sonntagnachmittag ein kleines Mittagsschläfchen, denn gestern ging es ein wenig länger. Wie gemütlich! Würde nicht der Teenager in der Wohnung darüber seine Spielkonsole über die Lautsprecheranlage laufen lassen. Lärm und Lärmbelästigung können schwierige Themen sein. Eigentlich, so sollte man meinen, empfinden alle die gleichen Dinge als störend, nervend oder unangebracht. So ist es aber leider nicht. Die Geigenstunde des Nachbarn ist dem einen ein kostenloses Klassikkonzert, dem anderen nervenraubende Katzenmusik.

Auch der Vermieter hat dabei keine einfache Position. Einerseits muss er den Mietern den individuellen Gebrauch ihrer Wohnung, also auch Feiern und Musizieren, ermöglichen. Andererseits muss er sie vor akustischen Beeinträchtigungen schützen. Nicht selten müssen Gerichte Einzelfallentscheidungen treffen. Der Weg dorthin ist oft langwierig und kostspielig. Sinnvoller wäre daher, man könnte sich

vorher einigen. Derjenige, der sich ständig über die laute Rapmusik des Teenagers aufregt, sollte bedenken, ob er eventuell selbst durch frühmorgendliches Staubsaugen die Nachbarn stört. Und wer am liebsten bei offenem Fenster sein Instrument bearbeitet, sollte darüber nachdenken, wann er sich das letzte Mal über störenden Lärm aus der Nachbarwohnung geärgert hat. Wo viele Menschen zusammenleben, lässt es sich leider nicht vermeiden, dass man unliebsame Geräusche aus der Nachbarwohnung mitbekommt. Mal ein Auge zuzudrücken schadet nicht – sofern solche Störungen nicht ständig vorkommen. Schließlich ist jeder von uns schon einmal umgezogen, hat am Sonntag noch ein Bild aufgehängt, oder den Staubsauger rausgeholt, um schnell noch vor dem Eintreffen von Gästen zu saugen.

Bei Differenzen, die zwischen Nachbarn nicht zu lösen sind, kann eine von Wohngemeinschaft und Verwalter gemeinsam erarbeitete Hausordnung helfen. Insgesamt gilt hier das Credo: „Was Du nicht willst, das man Dir tu' ...“.



# Regelungen für das akustische Zusammenleben in Mietwohnanlagen:

Musik und Musizieren gehören grundsätzlich zum vertraglich erlaubten Wohnungsgebrauch.

Für Mehrfamilienhäuser typische akustische Beeinträchtigungen müssen hingenommen werden. Dazu zählen zum Beispiel auch Familienfeiern im üblichen Rahmen – gleichzeitig liegt es hier an den Feiernden, gebührend Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen. Wer gerne regelmäßig, laut und spät feiert, muss sich vielleicht doch überlegen, in ein freistehendes Haus zu ziehen.

Während der allgemeinen Ruhezeiten (zwischen 22 Uhr abends und 7 Uhr morgens und mittags zwischen 13 bis 15 Uhr) ist Zimmerlautstärke einzuhalten.

Außerhalb der Ruhezeiten ist Hausmusik bis zu zwei Stunden pro Tag erlaubt – allerdings ist das instrumentenabhängig (Schlagzeug vs. Violine); manche Situationen können auch durch simples



Miteinandersprechen gelöst werden. Vielleicht kann man den Schlagzeugunterricht auf eine Zeit verlegen, in der das Nachbarskind nicht gerade Hausaufgaben macht.

## Mitmachen & Gewinnen!

**Badeenten on tour!** In dieser Ausgabe haben wir jede Menge Entchen versteckt. **Wie viele sind es?** Schicken Sie uns die Lösung postalisch oder per E-Mail bis zum 1. Juli 2018 und gewinnen Sie einen **Gutschein** im Wert von **100 Euro** für ein Freibad Ihrer Wahl.

### Teilnahmebedingungen:

Alle richtigen Einsendungen kommen zur Verlosung, Sammelleistungen werden nicht berücksichtigt. Der Gewinn wird nicht in bar ausbezahlt, der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Die Mitarbeiter des ESW – Evangelisches Siedlungswerk und ihre Angehörigen sind von der Teilnahme ausgeschlossen.





# Zusammen ist man weniger allein – die WEG

**Am Anfang des Kaufs einer Immobilie steht immer eine grundlegende Entscheidung: Eigentumswohnung oder Haus? Beides bietet sowohl Vor- als auch Nachteile, oder viel mehr: was für den einen die Vorteile, sind für den anderen die Nachteile.**

Ein Haus gehört einem ganz allein. Man lebt dort allein (mit seiner Familie), man entscheidet allein, man setzt Dinge so um, wie man sie haben will. Man putzt, wann man will, streicht die Fenster wie man mag und beauftragt bei Reparaturen den Handwerker, den man sich ausgesucht hat, oder macht es einfach selbst. Man hat also viele Freiheiten. Aber wo viele Freiheiten sind, da sind auch viele Pflichten. Man ist tatsächlich auch für alles alleine verantwortlich. Ist die Immobilie, die einem gehört, zum Beispiel an jemanden vermietet, muss man sich um alle Abrechnungen und anfallenden Aufgaben kümmern.

In einer sogenannten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird einem viel abgenommen. Die Verwaltung erfolgt meist über Unternehmen, die diese Dienstleistung professionell anbieten. Je nach Vertrag kümmert sich der WEG-Verwalter um alles mögliche. Vor jedem Schritt steht allerdings ein Beschluss. Dort wird ganz basisdemokratisch über

nahezu alle Dinge abgestimmt, die die Wohnung im Hinblick auf die Wohngemeinschaft betreffen. Das beginnt bei der Treppenhausreinigung und endet bei der Beschaffenheit der Fensterrahmen.

Vor dem Kauf einer Immobilie in einer Eigentümergemeinschaft sollte man sich also zwei Dinge überlegen: Zum einen ob man selbst überhaupt der Typ dazu ist; ist man tendenziell eher kompromissbereit oder fühlt man sich wohler, wenn die Dinge genau so laufen, wie man sie sich vorstellt? Und zum anderen sollte man sich vorab erkundigen, ob die Gemeinschaft selbst die richtige ist. Denn auch wenn alles gemeinsam entschieden wird, gibt es Konstellationen, die sich nachteilig auswirken können. Gibt es zum Beispiel nur zwei Parteien, wie bei einem Doppelhaus, müssen diese beiden sich in allen zu treffenden Entscheidungen einig sein. In einer größeren Gemeinschaft kann es hingegen zu einer Verzerrung der Stimmgleichheit kommen, wenn einem Eigentümer mehrere Wohnungen gehören und Entscheidungen per Mehrheitsbeschluss getroffen werden.

„Darum prüfe, wer sich ewig bindet“ ist also auch ein Motto, das beim Wohnungskauf berücksichtigt werden sollte.



## Impressum

**ESW**ohnen

**Die Kundenzeitung des  
ESW – Evangelisches Siedlungswerk**

**Ausgabe N° 1/2018**  
Auflage: 8.550

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH  
Hans-Sachs-Platz 10  
90403 Nürnberg  
Telefon: 0911 - 2008 0  
Telefax: 0911 - 2008 156  
info@esw.de  
esw.de

Wir freuen uns über Anregungen, aber auch über Kritik.  
Bitte schreiben Sie an die hier genannte Adresse oder wenden  
Sie sich direkt an Elaine Eckert unter der Telefonnummer  
0911 - 2008 194.

**V.I.S.D.P.**  
Hannes B. Erhardt

**Textchefin**  
Elaine Eckert

**Konzeption**  
Agentur Kundendienst 03 GmbH

**Layout**  
Agnes & Günter Sander GbR

**Fotos**  
ESW, Michael Haagen, Sandra Lachner, Günter Sander,  
Shutterstock – Digital Media Pro, ESB Professional,  
Light Field Studios, Michael Jay Berlin, Pavel L Photo  
and Video, Rido, Sergey Mironov



Vergesst die Gastfreundschaft nicht; denn durch sie haben einige, ohne es zu ahnen, Engel beherbergt.

Hebräer 13,2