Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

10 / 2020

17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Seite 58

C 3188

Mat.-Nr. 06504-5228

Thema des Monats

08
Baukulturbericht 2020/21: Öffentliche Räume als Handlungsfeld

20
Digitalisierung: Die Zukunft des Planens und Bauens ist schon da

74
Arbeitswelten: Der neue Alltag nach der Krise

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betriebsoptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter **branche.buderus.de/wohnungswirtschaft**

EDITORIAL

Die Wohnungswirtschaft trifft auf BIM

©ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin

Die Bundesregierung spricht von einem „echten Zukunftsplan für Deutschland“. Gemeint ist damit die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes, für das Mittel in Höhe von 3 Mrd. € bereitgestellt werden. Man erhofft sich damit einen Digitalisierungsschub. Doch was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? In puncto Digitalisierung jedenfalls tut sich schon jetzt eine ganze Menge. BIM ist in der Baubranche angekommen – und nicht zuletzt lassen sich dadurch Termin- und Kostenvorgaben besser planen. Aufwendige Inhouse-Lösungen sind dabei nicht der Königsweg: Innovative Alternativen stehen fast überall schon bereit. Die Digitalisierung beschränkt sich beim Planen und Bauen auch keineswegs auf den Neubau. Wir bringen mit dieser Ausgabe etwas Licht in den Digitalisierungs-Dschungel anhand praktischer Beispiele, bei denen aus Visionen plötzlich Normalität wird.

Aktuell stellen Sie und ich uns nicht nur beruflich immer wieder die Frage nach dem „New Normal“. Covid-19 hat uns noch fest im Griff. Digitale Events werden zum Treffpunkt: So auch bei Aareon Live, ein digitales Event, bei dem der 17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen wurde. Das Thema „bezahlbares Wohnen“ ist aktuell wie nie, die drei Siegerprojekte stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe vor (ab Seite 58). Fast ganz normal hingegen erwartet uns Ende Oktober die 6. DW-WERKSTATT, bei der es (auch) um die „Bezahlbarkeit“ und „Digitalisierung“ geht. Ich freue mich sehr auf den persönlichen (!) Austausch dort!

Ihre

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

» BIM* erfolgreich und ressourcenschonend implementieren?! Einsatz beim Management komplexer Bauaufgaben?! Sprechen Sie uns an! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

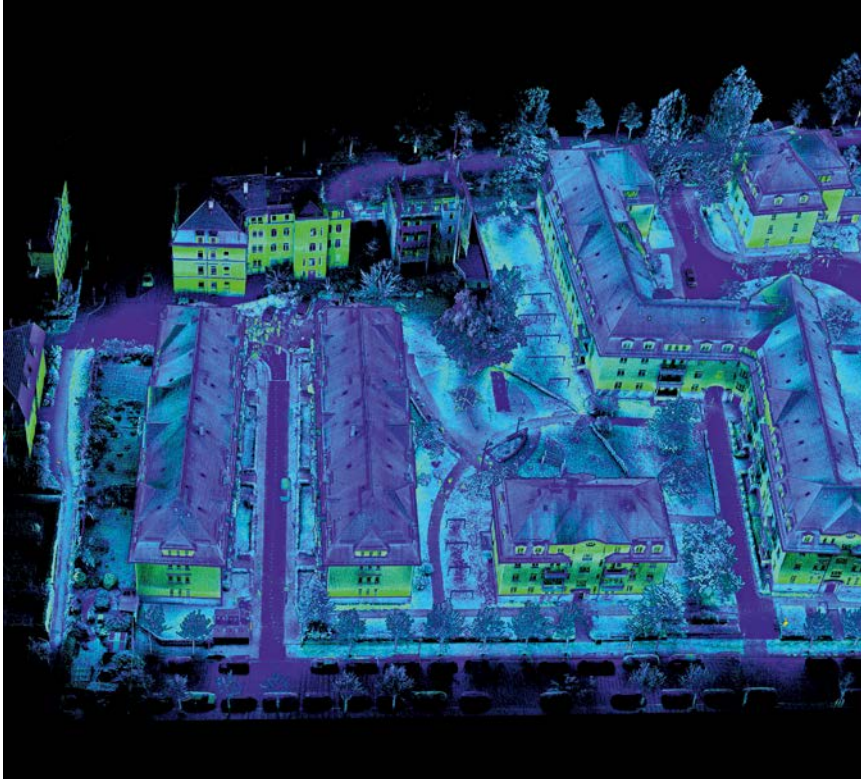
wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de

iwb INGENIEURE

*BIM = Building Information Modeling

Berlin . Braunschweig . Dortmund . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

Inhalt



22

08

Wie sind Plätze, Verkehrs- und Grünflächen und andere frei zugängliche Orte zukunfts- und menschengerecht zu gestalten? Ansätze liefert der Baukulturbericht

STADT UND QUARTIER

04 **Meldungen**

08 **Eine Handlungsebene für die Wohnungswirtschaft**
Baukulturbericht 2020/21 „Öffentliche Räume“

12 **Eine neue Mitte für einen schwierigen Standort**
Stadtumbau: Erneuerung und Anpassung im Bestand

BAUEN UND TECHNIK

16 **Meldungen**

22 **Digitalisierung: Potenzial für den Wohnungsbau**
Digitales Planen und Bauen

24 **Schneller, besser, günstiger**
Digitalisierung im Bauwesen

28 **„Datenernte“ erleichtert Gebäudebewirtschaftung**
BIM als Werkzeug der Zukunft

34 **Chancen und Grenzen von BIM in der Wohnungswirtschaft**
Erfahrungen mit BIM

38 **Prozessorientierte Datenmodelle ebnen den Weg**
BIM im Bestand

42 **Digitale Bestandserfassung durch 3D-Laserscan**
Digital im Bestand

46 **Digitale Technologien verändern die Bauplanung**
BIM in der Architektur

50 **Wie Start-ups die Baubranche verändern**
PropTechs als Impulsgeber

53 **Produkte**

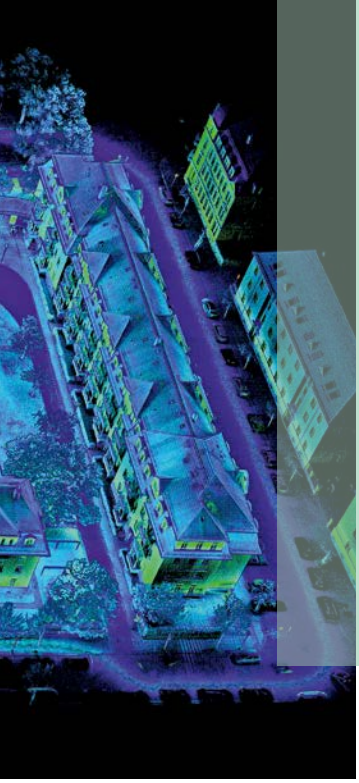
MARKT UND MANAGEMENT

54 **Meldungen**

58 **Prestige und Profil vor unsichtbarem Publikum**
17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

61 **Bezahlbares Bauen und Wohnen**
17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Bilder: Bundesstiftung Baukultur/Foto: Andreas Meichsner; Dotscene GmbH; Sabine Fichtl/Aareon AG; Titelbild: Compendium BIM+Kybernetik GmbH+Co.KG



THEMA DES MONATS

TDM Digitales Planen und Bauen
Die Digitalisierung zieht sich durch alle Unternehmensbereiche und macht auch vor der Planung, dem Bau und der Bewirtschaftung von Immobilien nicht Halt. Vom digitalen Bauantrag über den Einsatz von BIM im Neubau bis zur digitalen Abbildung ganzer Immobilienbestände, befassen wir uns mit Beispielen, aktuellen Vorhaben und Entwicklungen sowie bisherigen Erfahrungen.

62 Kemptener Modell: Ein Beitrag zur Gerechtigkeit
17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

66 Stade: Impulse für das Quartier Kopenkamp
17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

70 Konstanz: Wohnen statt Parken
17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

74 „Das Büro als physischer Ort dient dem Mitarbeiter als ‚Hub' und ‚Home'"
Interview mit Timo Brehme

76 Geldwäscheprävention – neue Pflichten auch für Wohnungsunternehmen
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

80 Stellenmarkt

URTEILE

85 Mietrecht

86 WEG-Recht

88 Letzte Seite, Impressum

Ein Blick hinter die Kulissen von Aareon live:
Am 17. September wurde dort der DW-Zukunftspreis verliehen, neben Axel Gedaschko von DW-Chefredakteurin Iris Jachertz

Partner der Wohnungswirtschaft
Blome GmbH & Co.KG

BLOME seit 1989 ...einfach gute Bäder!

BLOME ®
...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen: www.blome.org

„Erst war ich skeptisch, aber jetzt bin ich happy, dass ich das mit der Badsanierung gemacht habe! Die ebenerdige Dusche ist eine echte Erleichterung. Sie gibt mir Sicherheit, weil ich nicht mehr über den Wannenrand steigen muss. Obwohl es keine Kante gibt, läuft nichts über – das ist wirklich toll gemacht. Auch die Handwerker waren nett und haben abends immer alles ordentlich hinterlassen."

WGW Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

Gisela Gloede,
Mitglied und Mieterin
Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

Stadt und Quartier

Alle Vögel sind schon da: Von dem neuen Wohnraum in den Fischbeker Reethen profitieren neben der Feldlerche zum Beispiel auch der Wachtelkönig und die Wiesenschafstelze

Naturausgleich für 2.300 neue Wohnungen

In den sogenannten Fischbeker Reethen überplant die IBA Hamburg rund 70 ha Fläche für das neue gemischte Quartier mit Wohnungen und gewerblicher Nutzung. Ebenfalls dazu gehören großzügige Grünflächen und Freianlagen wie das „blau-grüne Band" oder die „grünen Finger". Um die bevorstehenden baulichen Eingriffe in die bestehende Natur auszugleichen, beginnen bereits jetzt die „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen". Davon profitiert unter anderem die Fledermaus und besonders die Feldlerche, die in Hamburg auf der roten Liste für bedrohte Tierarten steht und als besonders gefährdet gilt: Für insgesamt neun ansässige Paare werden 9 ha umliegende Ackerfläche umfangreich aufgewertet.

Vonovia unterstützt Künstler

Um das kulturelle Leben in der historisch bedeutsamen Wohnsiedlung Berliner Künstlerkolonie im Ortsteil Wilmersdorf zu unterstützen, stellt Vonovia den Kunstschaffenden einen „Kunstraum" für Darbietungen, Ausstellungen und Zusammentreffen zur Verfügung.

Die neue Studie des BBSR befasst sich mit dem Thema „soziale Mischung"

Sozial vielfältige Wohnquartiere

Die Anwältin wohnt Tür an Tür mit dem Azubi, Jung bei Alt, die Familie neben dem Single und Herkunft spielt keine Rolle – welche Aspekte bei der Planung sozial vielfältiger Quartiere eine Rolle spielen (können), zeigt eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Das Zusammenleben wird schwieriger in einer immer heterogener werdenden Gesellschaft. Darauf müssen auch Stadtentwickler, Kommunen und Wohnungsunternehmen reagieren. Wie eine soziale Mischung in neuen Wohnquartieren gelingt, die hohen Ansprüchen ebenso gerecht werden wie der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen, hat das Stadtplanungs- und Sozialforschungs-Institut Weeber+Partner anhand von 16 Fallbeispielen von 14 privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen analysiert. Deren Konzepte sind in der BBSR-Studie „Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren" beschrieben. Sie kann unter www.bbsr.bund.de heruntergeladen werden.

Fotos: KCAP, Kunst Herbert; Vonovia/Tina Merkau; BBSR

WOWIPORT

Tschüss Papier, war nett mit dir.

Der alte Traum vom papierlosen Büro wird endlich wahr: mit WOWIPORT, dem webbasierten ERP-System speziell für die Wohnungswirtschaft von Dr. Klein. Ob Eingangsrechnungen, Betriebskostenabrechnungen, Hausgeldabrechnungen oder sonstiger Schriftverkehr – mit WOWIPORT erledigen Sie die tägliche Arbeit komplett digital und ortsunabhängig, vor Ort im Büro auf dem PC oder mobil per Smartphone, Tablet oder Notebook. Überzeugen Sie sich selbst!

Erfahren Sie mehr unter: www.wowi.digital/wowiport

DR. KLEIN

Finanzierung Versicherung Investment Digitalisierung IT-Lösungen

„Arche Noah Quartier“ in Düsseldorf

Es war eine der seltenen Gelegenheiten: Ein Grundstück mitten in Düsseldorf-Düsseltal und eine Ausschreibung der Stadt Düsseldorf, bei der nicht nur der Preis, sondern im Wesentlichen die Qualität der Planung und des Konzeptes die wichtigsten Punkte für die Vergabe waren. Die Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) hat die Chance genutzt und konnte sich bei der Konzeptausschreibung durchsetzen.
Nun plant die Genossenschaft auf dem etwa 10.000 m² großen Grundstück insgesamt 146 Wohnungen, eine dreizügige Kita und einen Gemeinschaftsraum. Das Projekt „Arche Noah Quartier“ ist als Holzhybridbau geplant und weist ein umfangreiches Mobilitätskonzept vor, das über die vorgesehenen 81 Pkw-Stellplätze in der geplanten Tiefgarage deutlich hinausgeht: Neben einem Rheinbahnmieterticket können die künftigen Bewohner außerdem auf Elektro-Carsharing, Lastenfahrräder und eine „Mobike Station“ zurückgreifen.
Auch der soziale Zusammenhalt soll im „Arche Noah Quartier“ nicht zu kurz kommen: Wie bei vielen DWG-Projekten steht den Bewohnern später auch hier ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der individuell für verschiedene Veranstaltungen und Anlässe angemietet werden kann. Eine eigene Quartiers-App wird dabei helfen, dass auch Freiberufler den Gemeinschaftsraum für berufliche Zwecke stundenweise nutzen können.

So soll das „Arche Noah Quartier“ einmal aussehen

Das Haus am Buddenturm in Münster hat unter anderem den 1. Preis bei „Häuser des Jahres“, den Deutschen Ziegelpreis und den German Design Award erhalten

Steildächer liegen (wieder) im Trend

Wenn in der Vergangenheit von ausgezeichneter Architektur die Rede war, ging es in den meisten Fällen um Flachdach-Bauten. Jetzt scheint sich ein Wandel zu vollziehen: Ein Blick auf die jüngsten Auszeichnungen bei deutschen Architektur- und Bauherrenpreisen zeigt, dass Steildächer inzwischen wieder regelmäßig herausragende Gebäude krönen, wie die Initiative Dachkult mitteilt.

42,5

Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gab es Ende 2019 in Deutschland.

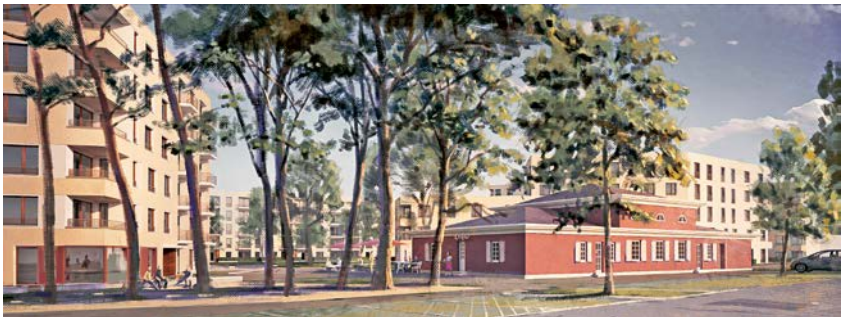
Fotos: DWG; Hehnpohl Architektur BDA; BBG; Volkswohnung

26,7

Mio. € Fördersumme erhält die WOBA Oranienburg bisher vom Land Brandenburg für den Wohnungsneubau in der Weißen Stadt, eine im Jahr 1937 gebaute Siedlung für die Mitarbeiter der damaligen Heinkel Werke in Oranienburg.

Postareal der BBG wird offizielles IBA-Projekt

2027 findet in der Region Stuttgart die Internationale Bauausstellung (IBA) statt. Eines der offiziellen IBA-Projekte wird das Postareal in Böblingen. Als Eigentümerin des Postareals will die Böblinger Baugesellschaft (BBG) das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Böblinger Bahnhof in den nächsten Jahren neu entwickeln. Heute laufen noch Mietverträge, ab Mitte 2023 jedoch soll das rund 6.200 m² große Areal umstrukturiert werden. Bis dahin sollen die Planungen für einen neuen Stadtbaustein vorliegen. Um die besten Ideen für eine neue Nutzung zu finden, werden ab September auch die Bürger Böblingens eingebunden. Damit das neue Quartier während der IBA 2027 der Öffentlichkeit präsentiert werden kann, muss es bis Ende 2026 fertiggestellt sein.



Der Entwurf für das neue Quartier stammt vom Kölner Büro ASTOC Architects and Planners

Neues errichten, Altes bewahren

Baubeginn in Karlsruhe-Daxlanden: Auf dem 3,5 ha großen Gelände des FV Daxlanden, dem sogenannten „August-Klingler-Areal", hat die kommunale Volkswohnung GmbH mit der Errichtung eines Wohnquartiers für Jung und Alt begonnen. Auf der nach dem Fußballspieler August Klingler benannten Fläche entstehen 302 Mietwohnungen (davon 181 öffentlich gefördert), 55 Eigentumswohnungen, eine Tagespflege-Einrichtung, eine Kita, eine Tiefgarage, Gewerberäume und ein Mieterservice-Büro. Auch Altes wird bewahrt: Das denkmalgeschützte ehemalige Vereinsheim wolle man zu einem neuen gastronomischen Treffpunkt im Quartier ausbauen, so Volkswohnung-Geschäftsführer Stefan Storz.

WOWIPORT: Aktenberge wälzen war gestern.

Das Büro der Zukunft ist digital. Und Sie können die Vorteile des papierlosen Arbeitens schon heute mit WOWIPORT – dem ERP-System speziell für die Wohnungswirtschaft von Dr. Klein – erleben:

- Eingangsrechnungen
- Betriebskostenabrechnungen
- Hausgeldabrechnungen
- Sonstiger Schriftverkehr

Alle ein- und ausgehenden Dokumente können revisionssicher gespeichert werden. Und auf diese kann prozessorientiert zugegriffen werden.

Erfahren Sie mehr unter:
www.wowi.digital/wowiport

DR. KLEIN

BAUKULTURBERICHT 2020/21 „ÖFFENTLICHE RÄUME“

Eine Handlungsebene für die Wohnungswirtschaft

Ein Drittel bis die Hälfte der städtischen Fläche sind – wie Straßen, Plätze oder Grünanlagen – für die Bevölkerung zugänglich und im Eigentum der öffentlichen Hand. Doch öffentliche Räume sind nicht nur vielfältig und umfangreich, sie sind auch ein Handlungsfeld für die Wohnungswirtschaft.

Von Reiner Nagel

Betrachtet man nicht allein das Eigentum, sondern die lebensweltliche Nutzbarkeit der Stadt in der Systematik Gianbattista Nollis, der Mitte des 18. Jahrhunderts eine Kartierung für Rom erstellte, in der er nicht nur Straßen und Plätze, sondern auch die zugänglichen privaten und öffentlichen Höfe, Innenräume und Erdgeschosse angrenzender Gebäude in einem Schwarzplan der Stadt weiß zeichnete, dann ergibt sich hieraus eine umfassende Aufgabenstellung: Um unsere Städte und Gemeinden lebenswert zu gestalten, müssen wir Strategien, die Eigentums- und Ressortzuständigkeiten überschreiten, entwickeln und baukulturell hochwertig umsetzen. Und wir müssen zunehmend die Schnittstelle von Gebäude und Außenraum betrachten.

Reiner Nagel
Vorstandsvorsitzender
Bundesstiftung
Baukultur
POTSDAM

Wandel und Potenziale

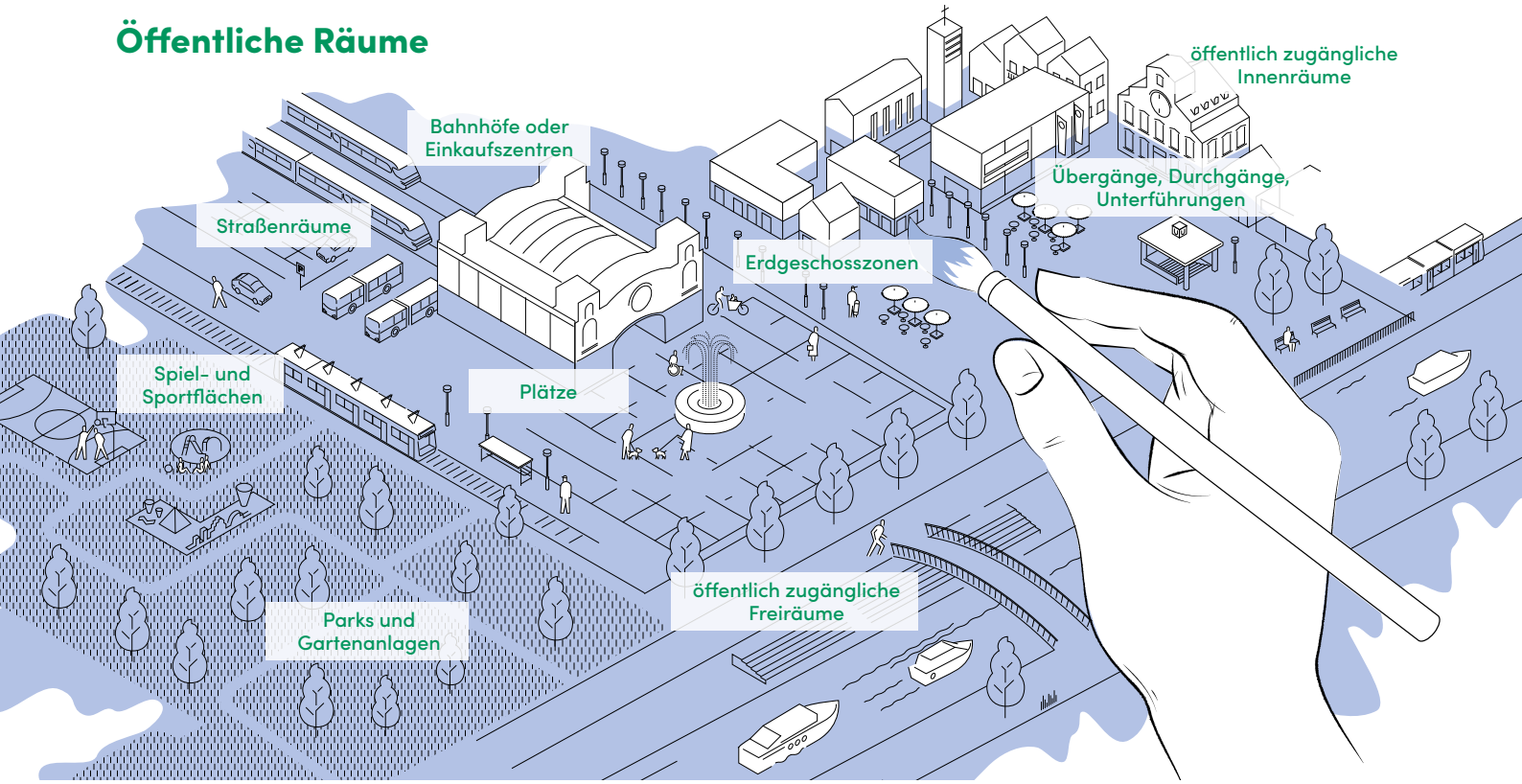
Maßgeblich für die Wahrnehmung von Gebäuden und die Nutzbarkeit öffentlicher Räume sind die Erdgeschosse. Sie sind die Vermittler zwischen drinnen und draußen, zwischen privat und öffentlich. Sie liegen auf Augenhöhe der Menschen in ihrem unmittelbaren Gesichtsfeld. Meistens neigen wir den Kopf beim Gehen um zehn Grad nach unten, um auf den Weg zu achten. Doch alles, was in der Nähe auf horizontaler Ebene vor sich geht, nehmen wir mit den Sinnen wahr und verarbeiten es – vor allem Fassaden und die Schaufenster in den Erdgeschossen. Weil sie große Bedeutung für öffentliche Räume haben, verlangen Nutzung und Gestaltung von Erdgeschossen besondere Aufmerksamkeit. Hier ist gerade die Wohnungswirtschaft gefragt, gemischte Nutzungskonzepte und lebendige Erdgeschosse in zentralen Lagen zum Gegenstand eigener Entwicklungen zu machen. Für vitale Quartiere sind Nutzungsvielfalt, ein lokales Kleingewerbe, vielfältige Läden und eine gute Gestaltung von Erdgeschossen wesentlich, auch wenn sich Entwicklungs- und Verwaltungsaufwand vergrößern. Die Stabilität des Quartiers und des eigenen Bestandes gewinnt.

Öffentliche Räume betreffen nicht nur das Zentrum von Städten und Gemeinden. Den Alltag der Menschen prägen die öffentlichen Räume direkt vor der Haustür. Hier liegt ein großes Potenzial für die funktionale Verbesserung und aktive Qualifizierung von Wohnlagen und für die Steigerung der Wohnzufriedenheit. Aus Sicht der Baukultur ruht besonders in den Freiräumen von Wohnsiedlungen ungehobenes Potenzial. Gefragt sind machbare Maßnahmen und Investitionen mit Augenmaß. Ganz im Sinne eines baukulturellen Paretoprinzips kann mit den ersten 20 % des investiven Aufwands 80 % des Nutzens für die Zufriedenheit der Anwohner erreicht werden.

Dabei geht es nicht um Luxus, sondern um eine Basisaufgabe der Baukultur. Herausforderungen wie Klimawandel, Mobilitätswende, demografischer Wandel oder Zuwanderung bilden sich real am Wohnort und im Quartier ab. Der öffentliche Raum oder von den Mietern als öffentlich empfundener Außenraum

Grafik: Bundesstiftung Baukultur/Design: Heimann + Schwantes

Öffentliche Räume



Ein erweiterter Blick auf Räume, Flächen und Elemente im täglichen Gebrauch ergibt ein umfassendes Bild: Öffentliche Räume sind vielfältig, unterschiedlich und weitaus mehr als allgemein gedacht. Sie wirken unmittelbar oder mittelbar prägend auf Menschen.
Umgekehrt prägen Menschen öffentliche Räume: durch ihren gestaltenden Einfluss auf die gebaute Umwelt und die Wertschätzung oder Ablehnung, die sie ihr durch ihr Nutzerverhalten entgegenbringen.

ist die Voraussetzung für Wohn- und Lebensqualität. Er bietet die wichtigste konkrete Handlungsebene und einen lohnenden Anwendungs- und Experimentierort für Anpassungs- und Aufwertungsstrategien.

Öffentliche Räume als Schlüssel für die Innenentwicklung im Bestand

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Flächenknappheit in Großstädten machen eine maßvolle Nachverdichtung zum Gebot der Stunde. Eine der Handlungsempfehlungen des aktuellen Baukulturberichts fokussiert sich deshalb darauf, bauliche Nachverdichtung immer als doppelte Innenentwicklung zu realisieren: Eine höhere bauliche Dichte und eine größere gestalterische und ökologische Vielfalt des öffentlichen Raums müssen Hand in Hand gehen.

Höhere Dichte muss nicht zulasten öffentlicher Räume und des städtischen Grüns gehen. Stadtgrün muss erhalten bleiben oder gegebenenfalls durch Umnutzung von Verkehrsräumen neu geschaffen werden. Es schafft auch bei größerer Nähe kompensierende Wohnqualität, verbessert das örtliche Klima, dient der Erholung und bringt mehr Natur in die Stadt.

Orte für Gesundheit und Wohlbefinden

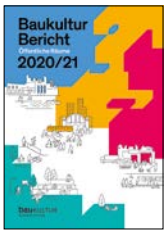
Den Bewohnern einer Wohnsiedlung dienen die öffentlichen Räume ihres Quartiers auf viele verschiedene Weisen, vor allem aber dienen sie ihnen zur Erholung, wirken sich positiv auf die Gesundheit aus und erfüllen soziale Funktionen. Öffentliche Räume für Gesundheit und Erholung auszubauen, ist daher eine der Handlungsempfehlungen des Baukulturberichts 2020/21. Im Geschosswohnungsbau kommt den Freiräumen von Wohnsiedlungen besondere Bedeutung zu, da sie den Anwohnern auch ohne eigenen Garten ermöglichen, im Grünen zu entspannen und der sommerlichen Hitze für eine gewisse Zeit zu entfliehen. Wohnungsnahes Grün trägt erheblich dazu bei, Stress zu minimieren und psychische Erkrankungen zu verhindern. Das belegt unter anderem eine Studie unter Federführung des Mannheimer Zentralinstituts für Seelische Gesundheit aus dem Jahr 2019.[1] Gleichzeitig fördern bewässerte Grünanlagen die Luftventilation und Abkühlung in der Stadt.

Angesichts der Corona-Krise wird die Wertschätzung der klassischen öffentlichen Räume, der grünen Straßen, Plätze und Parkanlagen noch deutlicher. Parkbänke und offene Wiesen in städtischen Parks zeigen sich zunehmend belagert. Ganz im Sinne des Volksparkgedankens sind es auch herausragende Orte des kulturellen und sozialen Lebens. Für viele wurde die Parkbank zum neuen Lieblingsort. ›

Tatsächlich nehmen viele ihr unmittelbares Wohnumfeld mit anderen Augen wahr und entdecken es neu: aufgrund der Corona-Krise entfallen berufliche wie private Reisen und es werden mehr Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt. Die in der Krise eingeschränkte Bewegungsfreiheit und begrenzte Aktionsradien laden dazu ein, seinen eigenen Wohn- und Lebensort (neu) zu erkunden. So erfahren die öffentlichen Räume im eigenen Nahbereich eine zusätzliche Wertschätzung: Gut gestaltete Freiflächen, für alle zugänglich und mit Rückzugsmöglichkeiten ausgestattet, sind jetzt unbezahlbare Erholungsräume vor der eigenen Haustür. Wer künftig einen Wohnort sucht, sollte noch mehr als bisher auf die Nähe zu einer Grünanlage achten. In wärmer werdenden Städten sind diese zu Fuß erreichbaren, grünen, kühlen und natürlichen Oasen Gold wert.

Soziale Orte im Freien

Genauso sind öffentliche Räume die Orte, in denen Nachbarschaft und gutes Miteinander gelebt werden. In den öffentlichen Räumen der Wohnsiedlung kommen Eingesessene und Neuankommende, Familien und alle Generationen zusammen. Für die Jungen ist die Bildungsfunktion besonders wichtig: Ohne dass es ihnen bewusst wäre, lernen Kinder beim ungezwungenen Aufenthalt im Freien, indem sie anderen begegnen, Unbekanntes entdecken, Dinge ausprobieren, kommunizieren und ihren Platz aushandeln.



Baukulturbericht 2020/21

Der Bericht thematisiert Bedingungen und Herausforderungen für lebendige und vielfältige öffentliche Räume.

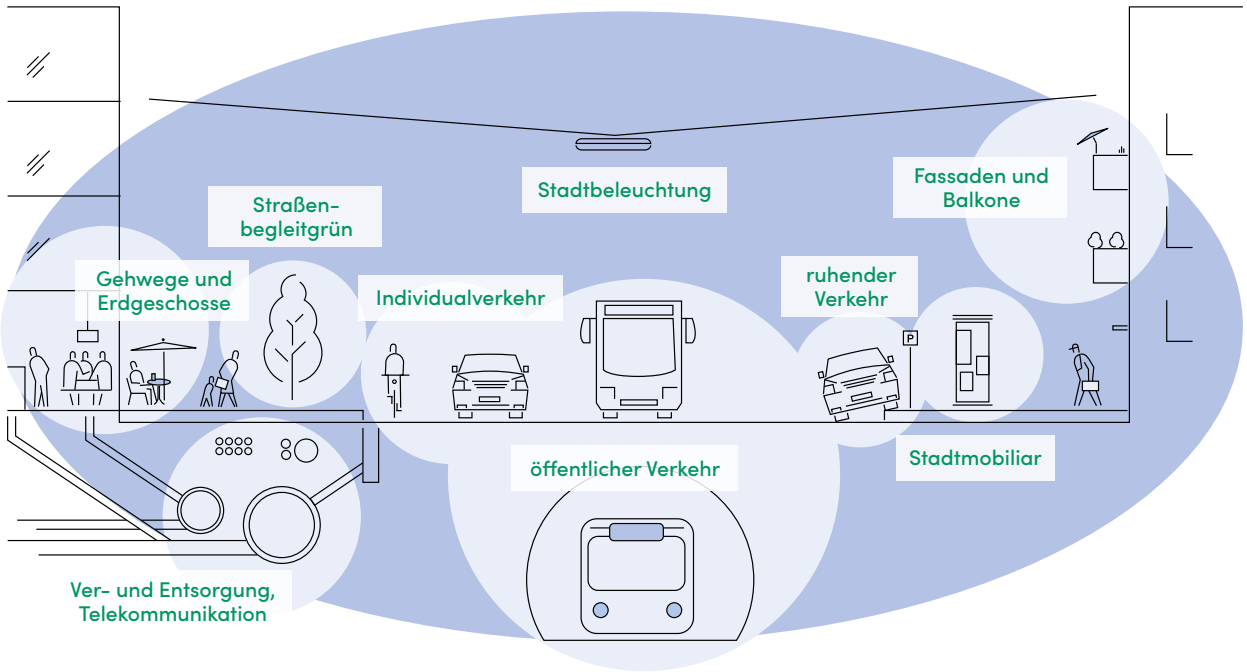
Er ist bestellbar unter: www.bundesstiftung-baukultur.de

Für ältere Menschen sind öffentliche Räume zur Pflege sozialer Kontakte bedeutsam. Wie die Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht ergab, halten gerade ältere Menschen Parks und Grünflächen (65 %) sowie gastronomische Angebote im öffentlichen Raum (83 %) als Orte für gemeinsame Freizeitaktivitäten für besonders geeignet. Damit sind öffentliche Räume für Menschen über 60 wichtiger als für alle anderen Altersklassen. Schon heute lebt fast ein Drittel der 50- bis 65-Jährigen ohne Partner, ist ledig oder verwitwet und wird ohne Familie alt werden.[2] Besonders für diejenigen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, spielt sich der Großteil des Alltagslebens im eigenen Wohnumfeld ab. Öffentliche Räume und soziale Einrichtungen, die Gemeinschaft und Kontakte versprechen, werden daher wichtiger, um sozialer Isolation im Alter vorzubeugen.

Baukultur schafft Werte

Gut gestaltete Freiräume dienen nicht allein den Bewohnern als Ressource, sondern sind auch für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ein Gewinn. Dass das Vorhandensein und der Pflegezustand der Grün- und Freiflächen großen Einfluss auf die Bodenrichtwerte haben, ist in der Immobilienwirtschaft

Öffentlicher Raum: sektorales Denken aufbrechen, ganzheitlich agieren



Bilder: Bundesstiftung Baukultur/Design: Heimann + Schwantes; Bundesstiftung Baukultur/Foto: Andreas Meichsner

hinlänglich bekannt. Qualitätsvolle öffentliche Räume als Standortkriterium selbst zu schaffen, steigert die Werthaltigkeit der Immobilie. Diese Überlegungen bilden sich aber nicht in einer kurzfristigen Projektentwicklerrendite ab, sondern über die gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes und den Lebenszyklus der Gebäude – wie es zum Beispiel viele gründerzeitliche Wohnviertel verdeutlichen. Umgekehrt fördert eine solchermaßen reflektierte Sichtweise von Bauherren und Planenden die Schaffung gut gestalteter und vielfältig nutzbarer öffentlicher Räume. Sie müssen zunehmend vieles auf gleicher Fläche leisten und bestenfalls als schön empfunden werden.

Ein solchermaßen der Gesellschaft verpflichtetes unternehmerisches Handeln bildet sich in einer bereichsübergreifenden Aufgaben- und Organisationsstruktur ab. Wir müssen, um öffentliche Räume hochwertig planen, bauen und unterhalten zu können, noch mehr und besser zusammenarbeiten. Das betrifft öffentliche Dienststellen und private Unternehmen sowie die Wohnungswirtschaft. Ein ganzheitlicher Ansatz, der Mensch und Raum in den Mittelpunkt stellt, ist heute gefragter denn je. —

Neue Mobilitätsformen, Klima- und demografischer Wandel werfen die Frage auf, wie Plätze, Verkehrs- und Grünflächen und andere frei zugängliche Orte zukunfts- und menschengerecht zu gestalten sind. Im Werksviertel München sollen circa 7.000 Arbeitsplätze und 1.150 Wohnungen entstehen

[1] Tost H, Reichert M, Braun U, Reinhard I, Peters R, Lautenbach S, Hoell A, Schwarz E, Ebner-Priemer U, Zipf A and Meyer-Lindenberg A: Neural correlates of individual differences in affective benefits of real-life urban green space exposure. Nat. Neurosci. 2019.

[2] Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung und Körber-Stiftung: (Gem) einsame Stadt. Kommunen gegen soziale Isolation im Alter. 2019.

www.wisag.de

wisag

Gepflegt. Gewartet. Gesichert. Full Service für Wohnimmobilien.

Ob Wartung und Instandsetzung, Reinigung, Sicherheit oder Grünpflege: Um Attraktivität und Wert Ihrer Liegenschaften zu erhalten, sind viele Services gefragt – nicht aber viele Dienstleister. Als erfahrener Branchenspezialist bieten wir Ihnen alle gewünschten Facility Services aus einer Hand.

Ihre Vorteile: Kosteneffizienz durch clever gebündelte Maßnahmen, Qualität durch gut ausgebildete Mitarbeiter, die immer in Ihrer Nähe sind. Und Mieter, die sich in Ihrer Anlage rundum wohlfühlen.

Ihr Ansprechpartner:

René Trageser
Tel. +49 69 505044-183
rene.trageser@wisag.de

STADTUMBAU: ERNEUERUNG UND ANPASSUNG IM BESTAND

Eine neue Mitte für einen schwierigen Standort

Die Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH agiert in einem problematischen Marktumfeld. Trotzdem modernisierte sie in der Plattenbausiedlung Wolfen-Nord mehrere Wohngebäude umfassend und schuf ein neues Zentrum. Lohn der Mühe ist Vollvermietung – keine Selbstverständlichkeit in einer Stadt mit sinkender Einwohnerzahl.

Von Christian Hunziker

Die drei Wohnhäuser in der Ernst-Toller-Straße und der Straße der Republik sind durch kräftige Farbakzente an den Fassaden gekennzeichnet

Fotos: Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH

Die Laubengänge haben auch eine soziale Funktion als Treffpunkt für die meist älteren Mieter

Wohnungsnot? Explodierende Mieten? Lange Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen? Wenn die Verantwortlichen in Bitterfeld-Wolfen in der Zeitung von diesen Problemen der prosperierenden Großstädte lesen, können sie nur staunend den Kopf schütteln. In der im Jahr 2007 fusionierten Doppelstadt im Bundesland Sachsen-Anhalt sind die Herausforderungen gänzlich anders gelagert: Überalterung, hoher Leerstand und niedrige Mieten machen deutlich, wie unterschiedlich die Wohnungsmärkte in Deutschland sind.

Besonders schwierig ist die Situation im Stadtteil Wolfen-Nord. Dieser entstand zu DDR-Zeiten als „Schlafstadt“ für die 14.000 Arbeiter des Industriekombinats der Filmfabrik Wolfen, die mit dem Markennamen Orwo verbunden ist. Seit der Wende verzeichnet der Stadtteil einen dramatischen Bevölkerungsrückgang. Nur noch etwa 6.300 Menschen und damit gut 4 % weniger als ein Jahr zuvor wohnten nach Angaben der städtischen Statistikstelle Ende 2019 in Wolfen-Nord. Auch das Wohnungsangebot hat sich drastisch verringert, wie Jürgen Voigt, Geschäftsführer der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH, sagt: „Seit der Wende sind in Wolfen-Nord circa 7.000 Wohneinheiten abgerissen worden.“

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
BERLIN

Angebote für unterschiedliche Zielgruppen

Voigts Unternehmen ist von der Entwicklung besonders stark betroffen, weil es seinen Schwerpunkt seit jeher in Wolfen-Nord hat. Einst gehörten 6.500 Wohnungen zum Portfolio der kommunalen Gesellschaft; jetzt sind es noch 3.300 eigene sowie 700 fremdverwaltete Einheiten, die sich nicht nur in Wolfen-Nord, sondern auch in der Innenstadt und in der Gemeinde Raguhn-Jeßnitz befinden. Den Leerstand beziffert Voigt auf knapp 20 %. „Wir werden deshalb auch in Zukunft sogar bereits sanierte Gebäude weiter abreißen müssen“, sagt er. ›

„Wodis Yuneo ist modern, aufgeräumt, klar strukturiert. Das führt zu einer schnellen und breiten Akzeptanz im Unternehmen.“

Stephan Spengler
Leiter Derag Immobilienservice Derag
Deutsche Realbesitz AG + Co. KG
Mitglied der Fokusgruppe Wodis Yuneo

www.aareon.de/WodisYuneo

Aareon

Doch das dürfe nicht die einzige Maßnahme bleiben, ist der Geschäftsführer überzeugt: „Wir müssen auch attraktiven Wohnraum anbieten" – zum Beispiel in der „Neuen Mitte Wolfen-Nord". Mit diesem Begriff bezeichnet das Unternehmen einen Komplex aus mehreren Gebäuden im Bereich von Ernst-Toller-Straße, Straße der Republik und Dessauer Allee mit insgesamt 218 Wohnungen. „Unser Projekt heißt Neue Mitte, da sich in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser Geschäfte, Banken und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden", erklärt Voigt.

„Die mit Aufzug und Laubengang erschlossenen Obergeschosse sind besonders attraktiv für ältere Menschen."

Jürgen Voigt
Geschäftsführer

Um die Bestandsobjekte fit für die Zukunft zu machen, bediente sich das Unternehmen unterschiedlicher Methoden. Bei den drei Häusern in der Ernst-Toller-Straße und der Straße der Republik entschied es sich für eine Laubenganglösung: Ein einziger Aufzug pro Haus führt in die dritte und die vierte Etage, die mit Laubengängen erschlossen sind. Beim Gebäude Dessauer Allee 38-48 kommt hingegen ein anderes Konzept zum Tragen: Dort hat jeder Eingang einen Aufzug erhalten, der auf halber Ebene hält. Einen Laubengang gibt es hier nicht. „Wir schaffen unterschiedliche Produkte für unterschiedliche Zielgruppen", erklärt dazu Voigt.

Die Laubenganglösung hat nach seinen Worten mehrere Vorteile. Zum einen sei sie wirtschaftlich attraktiv, da nicht in jedem Aufgang ein Aufzug eingebaut werden müsse. Zum anderen entstünden auf diese Weise unterschiedliche Wohnungsangebote in einem Haus. „Die mit Aufzug und Laubengang erschlossenen Obergeschosse sind besonders attraktiv für ältere Menschen, die ohne Treppensteigen in die Wohnung kommen wollen, aber nicht im Erdgeschoss wohnen möchten", erläutert Voigt. „Wer sich mit einem Laubengang weniger wohl fühlt, kann sich für das Wohnen in den unteren Etagen entscheiden." Ein weiterer Vorteil: Die Laubengänge haben auch eine soziale Funktion, da die Mieter sie als Treffpunkt nutzen.

Ältere Menschen im Fokus

Die Mieter sind durchschnittlich 66 Jahre alt. Das hängt mit der Altersstruktur in der Stadt zusammen: Die Abwanderung hat dazu geführt, dass gut 30 % der Bürger Bitterfeld-Wolfens über 65 Jahre alt sind. Dementsprechend bezog das Unternehmen bei der Planung die Wünsche der Senioren mit ein. In den 158 Wohnungen in der Ernst-Toller-Straße und der Straße der Republik ist ein technisches Assistenzsystem eingebaut worden, das unter anderem eine automatische Abschaltvorrichtung für den Herd und eine Türöffnung mittels Transponder umfasst. Hinzu kommen Dienstleistungsangebote, die von Kooperationspartnern erbracht werden: dem Aktiv-Zentrum Wolfen e. V. und dem Servicebüro Alltagshelfer.

Auch die Grundrisse wurden im Lauf der Modernisierungsmaßnahmen teilweise angepasst: Bäder wurden vergrößert, bodengleiche Duschen eingebaut, Türen verbreitert und Wohnungen zusammengelegt. Dennoch richten sich die Wohnungen nicht ausschließlich an Senioren, wie Voigt betont, sondern auch an Familien und jüngere Einzelpersonen. Sie alle können sich über eine attraktive Fassadengestaltung freuen. „Dafür haben wir unterschiedliche Farben gewählt", sagt Jürgen Voigt. „Meine Vision ist: Es muss leuchten!"

Die Kosten für die Modernisierung der drei Gebäude in der Ernst-Toller-Straße und der Straße der Republik beliefen sich auf knapp 1.000 €/m² Wohnfläche. Die Miete bei Neuvermietung beträgt 6,15 €/m²; in der Dessauer Allee, in die Fördermittel des Aufzugsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt flossen, sind es 6 €/m². Mit dem Angebot hat das Unternehmen offensichtlich den Nerv der Kunden getroffen – alle Wohnungen sind vermietet.

Weitere Projekte geplant

Der einzige Leuchtturm im Portfolio der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen ist die Neue Mitte indes nicht. Bereits 2015 erhielt das Unternehmen für sein Projekt „L3A – Mitteldeutsche Lern- und Erlebniswelt" den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Derzeit bereitet es den Neubau von Wohnraum auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses in der Innenstadt von Wolfen vor. In der Neuen Mitte plant es einen weiteren Neubau, der sich gezielt an junge Menschen richten soll.

Dabei kämpft das Unternehmen allerdings mit einem großen Problem. „Uns treibt die Frage der DDR-Altschulden um", sagt Voigt. Noch immer lasten auf dem Unternehmen Schulden in Höhe von 4 Mio. € – und zwar zum Teil für Bestände, die abgerissen wurden, ohne dass sie vorher zum Abriss angemeldet worden waren. „Hier", fordert Voigt, „muss dringend eine politische Lösung gefunden werden!" —

Das Objekt Dessauer Allee 38-48 vor Beginn der Modernisierung

Weitere Informationen: www.wbgwolfen.de

Foto: Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH

TECE
close to you

WOHNRAUM SCHNELL UND EFFIZIENT GEBAUT

Wirtschaftliche Bauprozesse durch industrielle Vorfertigung bei TECE

Seit über zehn Jahren steigt die Anzahl der Studierenden kontinuierlich. Entsprechend wächst die Nachfrage nach kleinem Wohnraum auf Zeit mit. Wie sich solche Bauvorhaben schnell und auf hohem Niveau realisieren lassen, zeigt das Beispiel „my room“ in München: Die Badezimmer der Studierenden- und Businessapartments wurden mit industriell vorgefertigten TECEsystem-Sanitärwänden realisiert.

Aufstellen, fixieren, verbinden: fertig! An alles gedacht, schnell und normgerecht installiert, sicher im Zeit- und Kostenplan. Es kann so einfach sein.

Weitere Infos
finden Sie unter:
www.tece.com

TECE GmbH | Hollefeldstraße 57 | 48282 Emsdetten | www.tece.de | info@tece.de | T +49 25 72 / 9 28 - 0

Bauen und Technik

Energieautarke Mehrfamilienhäuser in Oranienburg

Die Wohnungsbaugesellschaft Oranienburg (WOBA) setzt bei zwei Neubauten mit insgesamt 14 Wohneinheiten auf das Konzept der Energieautarkie. Die Gebäude sollen einen Autarkiegrad von 65 bis 70 % aufweisen. Dafür werden rund 70 Photovoltaikmodule sowie circa 120 m² Solarkollektoren installiert. Die ersten Mieter sollen im Sommer 2021 in die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit 60 bis 80 m² Wohnfläche einziehen.

540 Mio. €

wird das Investitionsvolumen der im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft organisierten etwa 200 kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Jahr 2020 voraussichtlich umfassen.

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH stellt 23 Neubauwohnungen fertig

Das Gebäude wurde im Niedrig-Energiestandard KfW 55 erstellt. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse und sind mit einem Aufzug erreichbar. Die Tiefgarage bietet 23 Stellplätze. Die fünf Zwei-, neun Drei-, acht Vier- und eine Fünfzimmerwohnung weisen eine Gesamtwohnfläche von rund 1.900 m² auf. Vier Wohnungen sind barrierefrei. Neun Wohnungen sind öffentlich gefördert; ihre Miete liegt bei 8,26 €/m².

Wohnungswirtschaft 4.0 und Klimawandel

Die gleichnamige Veranstaltung am 3. Dezember 2020 an der TU Braunschweig ist als hybrides Event angelegt und verbindet die Vorteile einer Live-Veranstaltung mit digitalen Features. Sie wendet sich an Vertreter aus Wohnungswirtschaft, PropTech, Gebäudeautomation, Smart Meter und Submetering. Coronakonforme Präsentationen, die live gestreamt werden, und zugeschaltete Experten bieten nutzwertige Erkenntnisse und einen interdisziplinären Austausch. Digitale Networking- und Sponsor-Services runden das Angebot ab. Die DW ist Medienpartner der Veranstaltung.

Informationen und Anmeldung: www.wowi-40.de

Richtig dämmen – Ratgeber für Sanierung und Neubau

Stiftung Warentest, ISBN: 978-3-7471-0197-1, 191 Seiten, 29,90 €, Arnold Drewer, Mitwirkung Lars Hoischen, Bestellung: www.test.de/shop/

Das Buch gibt einen Überblick über Dämmstoffe, Verfahren, Finanzielles, Technisches und Nachhaltigkeitskriterien. Es beschreibt verschiedene Wandkonstruktionen im Neubau sowie die Besonderheiten einer nachträglichen Wärmedämmung im Altbau.

Fotos: Helma Eigenheimbau AG/Christoph Große; WBL/Dietmar Strau; Ipeg-Institut; Wohn + Stadtbau Münster; WBG-VS

116 Wohnungen im dritten Bauabschnitt der ehemaligen York-Kaserne

Die Wohn + Stadtbau Münster GmbH hat der Oevermann Hochbau GmbH den Zuschlag für den Bau von 116 öffentlich geförderten Wohnungen erteilt. Ab Juni 2021 können die Arbeiten für den dritten Bauabschnitt im sogenannten York-Quartier in Münster beginnen. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 47 und 127 m² werden auf einer Gesamtfläche von 8.120 m² errichtet und verteilen sich auf drei viergeschossige Baukörper und ein dreigeschossiges Punkthaus. Die Gebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung und eine Vorrüstung für Photovoltaikanlagen, die in einer Kooperation mit den Stadtwerken zur Stromgewinnung realisiert werden sollen. Der geplante Energiestandard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55.

Neubau auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne in Münster-Gremmendorf

„SperberFair" bietet Mieten von 6,60 €/m²

Mit SperberFair hat die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen (WBG) nach zwei Jahren Bauzeit ein Projekt preiswerten Wohnungsneubaus fertiggestellt. In vier Häusern entstanden insgesamt 66 Wohnungen. 18 Wohneinheiten sind öffentlich gefördert und werden zu Mieten von 6,60 €/m² angeboten, die Miete der frei finanzierten Wohnungen liegt zwischen 7,50 und 8 €/m². Das Neubauprojekt in der Sperberstraße ersetzt Einfachbauten aus dem Jahr 1954 und setzt die 2015 mit dem Projekt „NeckarFair" begonnene Strategie, preiswerten Wohnraum mindestens 10 % unter der ortsüblichen Neubaumiete anzubieten, mit der gleichen Planung fort.
Maßnahmen zur Kostensenkung waren unter anderem: Verzicht auf eine Tiefgarage, nur ein unterkellertes Objekt, serielle modulare Hybridbauweise (Beton und Holzfassade) mit hohem Vorfertigungsgrad, verringerte Erschließungsflächen, reduzierte Wohnungsgrößen, Verzicht auf Bodenheizung und Badewannen sowie der Einsatz von Sichtbeton im Treppenhaus. Ausgestattet sind die Wohnungen mit Vinylböden in den Wohnräumen, Fliesenböden in Bad und Küche, bodentiefen Fenstern, Tageslichtbädern, Aufzug sowie einer Pelletheizung mit Gas-Überlastkessel. In einer mit Smart-Home-Technik ausgestatteten Musterwohnung zeigt die WBG, wie die Wohnung der Zukunft aussehen kann.

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein - für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

GETEC

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM

Grundstein für erstes europäisches Genossenschaftsbauvorhaben gelegt

In der Ewaldstraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick entsteht das erste Bauprojekt der 2018 gegründeten LiM Living in Metropolises SCE (Societas Cooperativa Europaea). Der Neubau mit 40 Wohnungen wird als Holz-Beton-Hybridbau errichtet. Das Gebäude hat eine mehrschichtige Holzfassade, die außen aus Lärchenholz besteht. Die Holzelementfassade wird vorproduziert und fertig auf die Baustelle geliefert. Die Stromversorgung erfolgt in großen Teilen über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die Wärmeversorgung aus Erdwärme und über Wärmepumpen. Ein insektenschützendes Beleuchtungskonzept, die Errichtung von Gemeinschaftsflächen mit technischer Ausstattung für Homeoffice-Arbeitsflächen und Glasfaserübertragungstechnik runden das Konzept ab.
„Damit wird die Idee europaweiter Wohnungsgenossenschaften jetzt wirklich greifbar", betonte LiM-Vorstandsmitglied Dirk Lönnecker bei der Zeremonie. Generalmieterin wird die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, die der LiM auch das Grundstück zur Bebauung überließ. Weitere LiM-Projekte sind derzeit in Finnland und Lettland geplant.

Neubau in Stuttgart-Giebel

Im Stadtteil Giebel errichtet die Stuttgarter Baugenossenschaft Neues Heim bis 2023 in drei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten rund 180 Wohnungen im KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Das Baufeld West war 2017 fertiggestellt worden. Im April 2018 wurde der Grundstein für das Baufeld Ost gelegt und der erste Bauabschnitt mit 51 Wohneinheiten in drei Punkthäusern Ende 2019 abgeschlossen. Im zweiten Bauabschnitt sind aktuell die Rohbauarbeiten im Gange: In zwei Langhäusern und einem weiteren Punkthaus entstehen 80 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Größen von 56 bis 97 m², die eine hochwertige Ausstattung und barrierefreie/-arme Gestaltung erhalten. Eines der Erdgeschosse wird zudem zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften beherbergen.

Ende August wurde Richtfest gefeiert, im Herbst 2021 sollen die Gebäude bezugsfertig sein

Wohnungsneubau in Erlangen

Die Joseph-Stiftung errichtet 66 Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern im Stadtteil Erlangen-Büchenbach. 42 Einheiten sind öffentlich gefördert und kommen Menschen mit geringerem Einkommen zugute. Der drei- bis fünfgeschossige Gebäudekomplex mit rund 4.800 m² Wohnfläche wird teilweise im Passivhaus- und im Effizienzhaus-40-Standard errichtet. Zusätzlich entsehen Flächen für eine Kindertagesstätte, eine Arztpraxis und Büros.

Fotos: BG Neues Heim; Joseph-Stiftung; EBZ

78 kWp

beträgt die installierte Leistung von 224 Solarmodulen, die die Wohnungsgenossenschaft Gräfenhainichen in ihrem ersten Solarenergie- und Mieterstromprojekt einsetzt. 76 Wohnungen sind angeschlossen. Rund 40 t CO_2 sollen eingespart werden.

Allianz bei der BIM-Fortbildung

Die Bundesarchitektenkammer, die Bundesingenieurkammer und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe haben ein gemeinsames Vorangehen bei der Weiterbildung zum Thema BIM (Building Information Modeling) beschlossen. Der Erfolg von BIM-Projekten stehe und falle mit der Kooperation der Baubeteiligten, denn BIM setze Interdisziplinarität voraus, heißt es.

Die EBZ und der VdW Rheinland Westfalen veranstalteten das Energieforum West als eintägige digitale Konferenz

Energieforum West 2020

Können die Klimaschutzziele 2050 im Gebäudesektor umgesetzt werden? Welche Technologien gibt es, welche strategischen Ansätze und Potenziale existieren bei der Energieproduktion? Diese Fragen standen im Fokus des Energieforum West 2020. Unter Corona-Vorzeichen wurde es am 25. August als Webkonferenz mit drei vorgeschalteten Online-Seminaren durchgeführt. Die mehr als 200 Teilnehmer erlebten Fachvorträge, Best-Practice-Beispiele und gut aufgelegte Diskutanten der Podiumsrunden, darunter NRW-Ministerin Ina Scharrenbach und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Die Vertreter aus Politik, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Energiewirtschaft und Wissenschaft waren sich einig: „Wir werden die Klimaschutzziele 2050 erreichen!" Als Grundlagen dafür wurden partnerschaftliche Zusammenarbeit, Innovationsoffenheit, geeignete Rahmenbedingungen sowie gut ausgebildete Fachkräfte ausgemacht. „Die Entwicklungen, die wir hier besprochen haben, belegen, dass der Optimismus wirklich berechtigt ist", so EBZ-Vorstand Klaus Leuchtmann.

Verlässlicher Datenaustausch in BIM-Projekten

Richtlinienreihe VDI 2552, VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (Hrsg.) Bestellungen unter: www.vdi.de/2552 oder www.beuth.de

Die Richtlinien VDI 2552 Blatt 4 zum Datenaustausch unter Beteiligten und Blatt 9 zu Aufbau und Anwendung von Klassifikationssystemen unterstützen bei der Umsetzung von Bauprojekten mit BIM.

Buwog-Quartier 52 Grad Nord in Berlin-Grünau. Das Unternehmen ist Partner im ODH-Netzwerk

9 %

mehr Bestandswohnungen haben die Berliner landeseigenen Wohnungunternehmen Ende Juni 2020 im Vergleich zu 2016. Von damals rund 295.000 Wohneinheiten stieg die Zahl auf rund 323.000. Im gleichen Zeitraum wuchs der gesamte Mietwohnungsbestand um nur 1,9 %.

Fraunhofer-Forschungsprojekt zu Energiewende und Sektorenkopplung

Die Energiewende verknüpft die Infrastrukturen der Sektoren Strom und Wärme immer engmaschiger. Damit die Sektorkopplung in Gebäuden und Quartieren gelingt, braucht es umfassende Modelle und moderne Werkzeuge für die Planung und den Betrieb entsprechender technischer Anlagen. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt „ODH@Jülich" will Software-Werkzeuge erstellen und wissenschaftlich fundierte, datenbasierte Methoden für die Entwicklung eines digitalen Planungs- und Simulationswerkzeugs für die Energieversorgung in Quartieren erarbeiten. ODH steht dabei für Open District Hub.
Partner sind neben mehreren Fraunhofer-Instituten die RWTH Aachen, das Forschungszentrum Jülich und der Verein Open District Hub, der die vollintegrierte automatisierte Sektorkopplung vorantreiben will und dazu Pilot-Quartiere im Neubau und Bestand initiiert und begleitet. Diese Quartiere befinden sich unter anderem in Hanau, Kaiserslautern, Zusmarshausen, Bochum-Weitmar und Erlangen. Mitglieder des Vereins Open District Hub sind neben Firmen der Energiewirtschaft, des Bereichs Facility-Management und der Beratungsdienstleistungen auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die EBZ Business School, die Vonovia SE und die Buwog Group.

Neues Zertifikat für Ressourcenschutz

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat ein neues Zertifizierungssystem entwickelt, das sich gezielt dem Rückbau von Gebäuden widmet. Es zielt mit insgesamt zwölf Kriterien darauf ab, Rohstoffe im Kreislauf zu führen, Recycling zu unterstützen und die zu entsorgenden Massen zu reduzieren. Damit richtet es sich an Kommunen, Bauherren, Planer sowie Rückbau- und Recyclingunternehmen. Die Zertifizierung soll die Nachhaltigkeit von Rückbauprozessen, die vor Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen stattfinden, auf ganzheitliche Weise erhöhen. Dabei geht es um mehr als eine sortenreine Trennung von Abfällen oder die Wiederverwertung von Materialien. Auch Themen wie Gefahrstoffsanierung, Risikobewertung und Kostensicherheit stehen im Fokus.

Fotos: VDI; Buwog Bauträger GmbH/Hechtenberg; DGNB; ProPotsdam/Benjamin Maltry; GAG

Einkaufsgemeinschaft minimiert Baukosten

Die Hanova Wohnen GmbH schafft im Stadtteil Hannover-Kronsrode attraktiven Wohnraum für unter 10 €/m². Für 133 Mietwohnungen, von denen 32 % öffentlich gefördert sind, fand im Sommer der Spatenstich statt. Eine mit der KSG Hannover GmbH geschlossene Einkaufsgemeinschaft ermöglichte auf Basis einer abgestimmten funktionalen Baubeschreibung einen Generalunternehmervertrag zu einem fixen Pauschalpreis. Die Wohnungsunternehmen Hannovers (KSG, Meravis, Delta Bau, Gundlach, Hanova, Spar- und Bauverein), verbunden in der „IG Mitte", investieren in den Stadtteil mit 3.500 geplanten Wohnungen gemeinsam gut 500 Mio. €.

Wohnen mit Sicherheitszertifikat

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft hat als erste Vermieterin der Stadt ein komplettes Quartier mit hohem Einbruchschutz ausgestattet. Dazu gehören Mehrfachverriegelungen an Türen und Fenstern, einwurfsichere Glasfelder an den Eingängen, abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss und gesicherte Kellerfenster. Die sanierten Gebäude in der Heideallee mit 141 Wohnungen erhielten das Zertifikat der Qualitätsgemeinschaft „Das sichere Haus".

Die ProPotsdam GmbH schließt Sanierungsarbeiten im „Quartier 8" ab

Im Rahmen der energetischen Sanierung von 165 Wohnungen nach KfW-70-Standard im Stadtteil Potsdam-Drewitz wurden die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, Türen und Fenster komplett erneuert. Die Eckgebäude erhielten Aufzüge für den barrierefreien Zugang. Die Eigentümer des Blocks mit insgesamt 270 Wohnungen, ProPotsdam, WG „Karl Marx" Potsdam eG und PWG 1956 eG, stimmten ihre Arbeiten eng ab. Ziel ist es, Drewitz zum attraktiven CO_2-neutralen Stadtteil zu entwickeln.

GAG-Neubau in Köln-Chorweiler

Im Zuge einer Ersatzneubaumaßnahme errichtet die GAG Immobilien AG in Köln-Chorweiler einen siebengeschossigen Neubau mit 28 öffentlich geförderten Wohnungen sowie Gewerbeflächen für das Quartierszentrum Chorweiler und das 1.000 m² große GAG-Kundencenter Nord in den unteren beiden Etagen. Nach den Entkernungs- und Abrissarbeiten im Herbst 2020 starten im Frühjahr 2021 die Arbeiten für den Neubau, dessen Fertigstellung für Ende 2022 geplant ist. Die ursprünglichen Bauten gehören zu einem 2016 übernommenen Bestand, dessen zugehörige Hochhäuser an der Osloer Straße, der Florenzer Straße und der Stockholmer Allee derzeit umfassend modernisiert werden. An der Osloer Straße 7 jedoch ließ die mögliche höhere Ausnutzung der vorhandenen Fläche einen Ersatz sinnvoll erscheinen.

BAUDIALOG®
Innovationsforum Wohnungswirtschaft
3. November 2020 in Bremen
Kompakte Informationen zu Modernisierung und Neubau, von Energie bis Sanitär.
GANZ WICHTIG: Mitglieder von GdW/VdW und BFW können kostenlos teilnehmen! (bei „Bemerkungen" bitte GdW/VdW oder BFW eintragen)
Information und Anmeldung: www.baudialog-online.de oder einfach QR-Code scannen »

TDM DIGITALES PLANEN UND BAUEN

Digitalisierung: Potenzial für den Wohnungsbau

Etablierte Prozesse weiterentwickeln und Chancen einer neuen kommunikativen Arbeitskultur nutzen – das Bundesinnenministerium unterstützt den Transformationsprozess im Bauwesen auf vielfältigen Ebenen.

Von Anne Katrin Bohle

Zeichnung: Ini

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eines der zentralen politischen Ziele dieser Bundesregierung. Ohne Digitalisierung lässt sich diese gesellschaftliche Herausforderung nicht meistern. Dabei müssen wir in alle Richtungen schauen und bereit sein, neue, ungewohnte Wege zu gehen.

Der ganzheitliche Einsatz digitaler Methoden ermöglicht es, Projekte effizienter zu planen, zu organisieren und durchzuführen. Die Digitalisierung bedeutet dabei nicht nur einen technologischen, sondern auch einen kulturellen Wandel.

Menschen im Mittelpunkt – eine kommunikative Arbeitskultur

Digitalisierung bedeutet immer auch Kommunikation. Gerade in Zeiten von Corona und Social Distancing erkennen wir Stärken und Vorteile digitaler Prozesse. Projekte mit einem hohen Kommunikations- und Abstimmungsbedarf können weiterlaufen und verzögern sich nicht. Voraussetzung hierfür ist ein im Mittelpunkt des Projektes stehendes, gemeinschaftlich (digital) agierendes Team und eine kooperative Arbeitskultur. Die Zeiten, in denen die Beteiligten isoliert ihre Aufgaben bearbeitet haben, müssen der Vergangenheit angehören.

Lebenszyklus von Immobilien – eine ganzheitliche Betrachtung

Bei der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnraum spielt der Lebenszyklus von Gebäuden eine entscheidende Rolle. Um Ressourcen nachhaltig zu nutzen, müssen baufachliche, technische, energetische, aber auch monetäre Aspekte über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes betrachtet werden. Mit der passenden Methode können Informationen von der Idee über die Planung und Ausführung bis hin zum Betrieb gesammelt und für das Management genutzt werden. Dabei werden Daten auch miteinander verknüpft und den Akteuren transparent zur Verfügung gestellt.

„Wir müssen bei der Digitalisierung in alle Richtungen schauen und bereit sein, neue und ungewohnte Wege zu gehen."

Der Weg in die Digitalisierung darf jedoch nicht zu Marktzugangsbeschränkungen führen. Das Bundesinnenministerium tritt deshalb für einen offenen und herstellerneutralen Datenaustausch ein.

BIM-Kompetenzzentrum – die Digitalisierung des Bauens ganzheitlich unterstützen

In der Praxis hat die Digitalisierung des Planens, Bauens und Betreibens von Immobilien bereits in vielen Bereichen Einzug gehalten. Für spürbare Effizienzgewinne ist dabei eine abgestimmte Gesamtkoordination der digitalen Prozesse erforderlich.

Mit dem Kompetenzzentrum „BIM Deutschland – Zentrum für die Digitalisierung des Bauwesens" schaffen das Bundesinnenministerium und das Bundesverkehrsministerium gemeinsam die Grundlagen, die Potenziale der Digitalisierung auszuschöpfen und Synergieeffekte zu nutzen. Unter dem Dach von „BIM Deutschland" arbeiten Experten aus allen Bereichen des Bauwesens zusammen und bringen die Digitalisierung ganzheitlich im Hochbau- und Infrastrukturbereich voran. Die gewonnenen Informationen, Standards und Produkte werden der gesamten Wertschöpfungskette Bau zur Verfügung gestellt.

Anne Katrin Bohle

Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BERLIN

Das digitale Baugenehmigungsverfahren – ein prioritäres Vorhaben

Das Baurecht ist ein wichtiger Schlüssel für die Schaffung von Wohnraum. Ein digitales Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, die Effizienz auf Bauherren- und Verwaltungsseite zu erhöhen. Für den Bauherrn bedeutet ein durchgängig digitaler Bauantrag Zeit- und Kostenersparnisse; für die bearbeitende Behörde perspektivisch eine höhere Effizienz bei der Bearbeitung.

Die Bundesregierung und die Bundesländer haben sich zum Ziel gesetzt, im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) die wichtigsten Verwaltungsdienstleistungen für den Bürger digital zugänglich zu machen. Das digitale Baugenehmigungsverfahren hat bei der OZG-Umsetzung dabei eine hohe Priorität.

Eine Umsetzungsstrategie und ein digitaler Referenzprozess auf Grundlage der Musterbauordnung wurden dabei bereits erarbeitet. Die Ergebnisse stehen allen Ländern und Kommunen für die weitere Umsetzung und Nachnutzung zur Verfügung.

Innovationsprogramm „Zukunft Bau" – die Potenziale nutzen

Die Verknüpfung digitaler Methoden wie Building Information Modeling (BIM) mit einer robotergestützten Fabrikation von Bauteilen, dem seriellen und modularen Bauen oder dem Beton-3D-Druck zeigt die großen konstruktiven, ökonomischen, ökologischen und auch gestalterischen Potenziale im Bauwesen.

Mit dem Innovationsprogramm „Zukunft Bau" unterstützt das Bundesinnenministerium die Entwicklung und den Praxistransfer dieser neuen Technologien. Im Mittelpunkt steht ein ganzheitlicher Ansatz. Themenschwerpunkte neben der Digitalisierung sind klima- und umweltfreundliche Bauweisen, der Umgang mit dem Gebäudebestand, die Senkung von Bau- und Lebenszykluskosten, aber auch Materialien und Techniken der Kreislaufwirtschaft, demografischer Wandel und Architektur und baukulturelle Praxis.

Die Digitalisierung im Bauwesen ist im vollen Gange. Lassen Sie uns den Impuls der gegenwärtigen Situation nutzen und den Weg in eine erfolgreiche Digitalisierung gemeinsam und entschlossen weitergehen. —

TDM DIGITALISIERUNG IM BAUWESEN

Schneller, besser, günstiger

BIM – diese Buchstabenkombination wird weiter für Furore sorgen. Nordrhein-Westfalen ist darauf gut vorbereitet: Das Land gilt als einer der Vorreiter bei der Umsetzung von Building Information Modeling (BIM). Wie hat es das geschafft und wie baut es diese Stellung aus?

Von Ina Scharrenbach

Die Grundlage dafür hat das einwohnerstärkste deutsche Bundesland Nordrhein-Westfalen bereits vor einigen Jahren gelegt: 2017 hat das Bauministerium des Landes begonnen, sich verstärkt mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Grund dafür war die Feststellung, dass die Potenziale der Digitalisierung beim Bauen stärker zu nutzen sind, um den Weg von der Planung bis zum Bau wesentlich zu beschleunigen. Auch im Gebäudebestand hilft digitales Bauen, Prozesse zu optimieren, transparenter zu gestalten und damit letztlich Kosten zu senken.

Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NORDRHEIN-WESTFALEN

Was im Koalitionsvertrag der Nordrhein-Westfalen-Koalition festgeschrieben wurde, ist inzwischen in der Praxis angekommen. Nicht zuletzt den Schub, den Digitalisierungsprozesse durch die Corona-Pandemie erfahren haben, gilt es nun zu nutzen, um den digitalen Transformationsprozess im Bauwesen umfassend zu gestalten. Dafür setzt das Land Nordrhein-Westfalen einerseits auf die Gestaltung der Digitalisierung von analogen Prozessen und Anwendungen in der Planung, Ausführung und Bewirtschaftung, andererseits auf die Entwicklung digitaler Werkzeuge und Verfahren. Ziel ist es, die beiden Richtungen gleichermaßen voranzutreiben und sie in der durchgängigen digitalen Wertschöpfungskette „Bau“ zusammenzuführen. Dabei ist es zunächst zweitrangig, ob die Anwendung im Bereich des Hoch- oder Tiefbaus erfolgt oder die Erstellung einer Sonder- oder Wohnimmobilie zum

Mit Hochdruck ist BIM noch nicht im deutschen Wohnungsbau angekommen – den ersten Schritt machen vor allem Gewerbe- und Büroimmobilien

Foto: festfotodesign/stock.adobe.com

Ziel hat. Es wurden deshalb zwei Projektgruppen installiert, die den Auftrag erhalten haben, die Implementierung des BIM in Nordrhein-Westfalen zu forcieren sowie innovative Bauverfahren – etwa den 3D-Druck – zu fördern.

Nichts als Normen

Denn: Die Digitalisierung wird die Erstellung von (Wohn-) Gebäuden erleichtern und beschleunigen. Doch das beste Mittel, um den Engpass auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen, ist einfach: Mehr Wohnraum schaffen! Nur ein Mehr an Wohnungsbau stabilisiert Miet- und Eigentumspreise. Damit mündet letztlich jede Diskussion über schnelleres, einfacheres und kostengünstigeres Bauen beim Thema der überbordenden Normung:

Das Baugesetzbuch des Bundes, die Bauordnungen der Länder und die kommunalen Satzungen geben den gesetzlichen Rahmen vor. Die Bauordnungen von Nordrhein-Westfalen hat das Ministerium so verschlankt, dass darin nur noch Vorschriften zu finden sind, die für die öffentliche Sicherheit und Ordnung unverzichtbar sind. Gleiches gilt für die ›

„Wir bringen den Wohnungsbau voran. Und die Menschen zueinander."

Fördern, was NRW bewegt.

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss, schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter:
nrwbank.de/gwg

NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Genehmigungsverfahren: Wer ein Gebäude errichten möchte, braucht nur noch dann eine Baugenehmigung, wenn eine vorbeugende Prüfung notwendig ist. Um unter anderem diese Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und zu verbessern, möchte sich das Land digitaler Werkzeuge bedienen – und hat dafür beispielsweise den digitalen Bauantrag eingeführt, der sowohl Transparenz als auch Effizienz des Verfahrens steigern soll.

Auf dem Bauportal.NRW sollen Ende des Jahres Bauanträge vollständig digital möglich sein (Screenshot vom 8.9.2020)

Bauportal.NRW geht online

Dieses Bestreben steht hinter der gesamten Arbeit des Ministeriums: Der Aufwand pro Vorgang soll geringer werden, weshalb sich die nordrhein-westfälische Landesregierung zum Ziel gesetzt hat, die Kommunen bei der Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens zu unterstützen. Dafür hat sie zusammen mit sechs Kommunen im Juni 2018 das Modellprojekt „Digitales Baugenehmigungsverfahren“ ins Leben gerufen. Das Unterstützungspaket der Landesregierung wird aus zwei wesentlichen Komponenten bestehen: einem Bauportal sowie einer Kommunikationsplattform für eine effiziente Zusammenarbeit aller an den Baugenehmigungsprozessen beteiligten Akteure.

Das neue Bauportal ist bereits unter der Adresse www.bauportal.nrw erreichbar. Dort finden Bürger, Unternehmen, aber auch Architekten und Ingenieure zielgruppengerecht alle Informationen rund um das Baugenehmigungsverfahren und verwandte Verwaltungsleistungen.

Bis zum Jahresende wird das „Bauportal.NRW“ um einen Antragsassistenten ergänzt, über den Bauanträge digital an die unteren Bauaufsichtsbehörden übermittelt werden können. Der Antragsassistent startet zunächst mit dem einfachen Baugenehmigungsverfahren. Weitere Antragsverfahren werden entwickelt und zur Nutzung freigegeben werden. Mithilfe des Assistenten können Bauanträge und weitere Unterlagen komplett digital an die zuständige Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden, wenn sich diese an das Bauportal.NRW angeschlossen hat. Zudem wurde der Antrags- und Dokumentenassistent vollständig unter Berücksichtigung des bundeseinheitlichen und verbindlichen Austauschstandards XBau entwickelt.

Das Bauportal.NRW ist der erste und wichtigste Baustein hin zum volldigitalen Baugenehmigungsverfahren. Zusätzlich soll eine Kommunikationsplattform entwickelt werden, die es den Bauaufsichtsbehörden ermöglicht, das Beteiligungsverfahren mit den zu beteiligenden Behörden und Stellen sowie die Verfahrenskommunikation mit der Bauherrschaft, Architekten und Ingenieuren in einem digitalen Projektraum abzuwickeln. Dies trägt wesentlich zur Verfahrensbeschleunigung bei, da langwierige Postwege entfallen.

Langfristig soll sich der digitale Bauantrag zum BIM-basierten Bauantrag entwickeln. Hierzu unterstützt das Landesbauministerium aktuell entsprechende Forschungsprojekte.

BIM bedeutet Grundlagenarbeit

Bis es jedoch so weit ist, muss BIM in der Breite zur Anwendung kommen, denn der Einsatz der Methode wird das Planen, Bauen und Betreiben von Wohngebäuden und Sonderimmobilien transparenter und kostengünstiger machen. Die Digitalisierungstiefe ist jedoch bisher in allen Lebenszyklusphasen eines Bauwerks sehr unterschiedlich ausgeprägt: Während die BIM-Anwendung im Planungsbereich bereits relativ weit fortgeschritten ist, besteht gerade in der Ausführung und Bewirtschaftung ein Nachholbedarf bei digitalen Aktivitäten. Hinzu kommt, dass bestehende Informationen und Beispielprojekte nur selten und unzureichend die spezifischen Bedürfnisse insbesondere öffentlicher Bauherren und Gebäudebewirtschafter beachten.

Langfristig soll sich der digitale Bauantrag zum BIM-basierten Bauantrag entwickeln. Bis es so weit ist, muss BIM allerdings erst einmal sein Nischendasein verlassen und in der Breite zur Anwendung kommen.

Das Ministerium möchte die kommunalen Bauherrschaften und Gebäudebewirtschafter dabei unterstützen, mit BIM zu starten und die ersten Anwendungen durchzuführen. Dazu entwickelt es gerade eine BIM-Handlungsempfehlung, die den Informationsbedarf zur Einführung und Umsetzung der Methode für den öffentlichen kommunalen Hochbau in Nordrhein-Westfalen zusammenfassend abbil-

Bild: Screenshot von www.bauportal.nrw, Herausgeber Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

den soll. So soll ein gemeinsames Verständnis zur Anwendung geschaffen und eine strukturierte Vorgehensweise bei dem Aufsetzen eines BIM-Projektes dargestellt werden. Ebenfalls soll die Handlungsempfehlung die konkreten Erwartungen an die BIM-Anwendung und die daraus resultierenden Zielsetzungen unter Berücksichtigung der grundlegenden Faktoren Prozesse, Mensch, Technik und Standards beschreiben.

Neben der Handlungsempfehlung wird ein BIM-Qualifizierungsleitfaden erarbeitet. Ziel dieses Vorhabens ist es, kommunale Verwaltungen in die Lage zu versetzen, ihren individuellen BIM-Qualifizierungsbedarf systematisch feststellen und daraus selbstständig notwendige Schulungsmöglichkeiten ableiten zu können. Der Leitfaden soll einen Überblick über modulare Schulungsbausteine geben, welche passgenau die ermittelten Schulungsbedarfe decken. Andererseits soll der Leitfaden Bereiche aufzeigen, für die bisher keine passenden Qualifizierungsinhalte vorliegen, um mittelfristig diese Lücke schließen zu können.

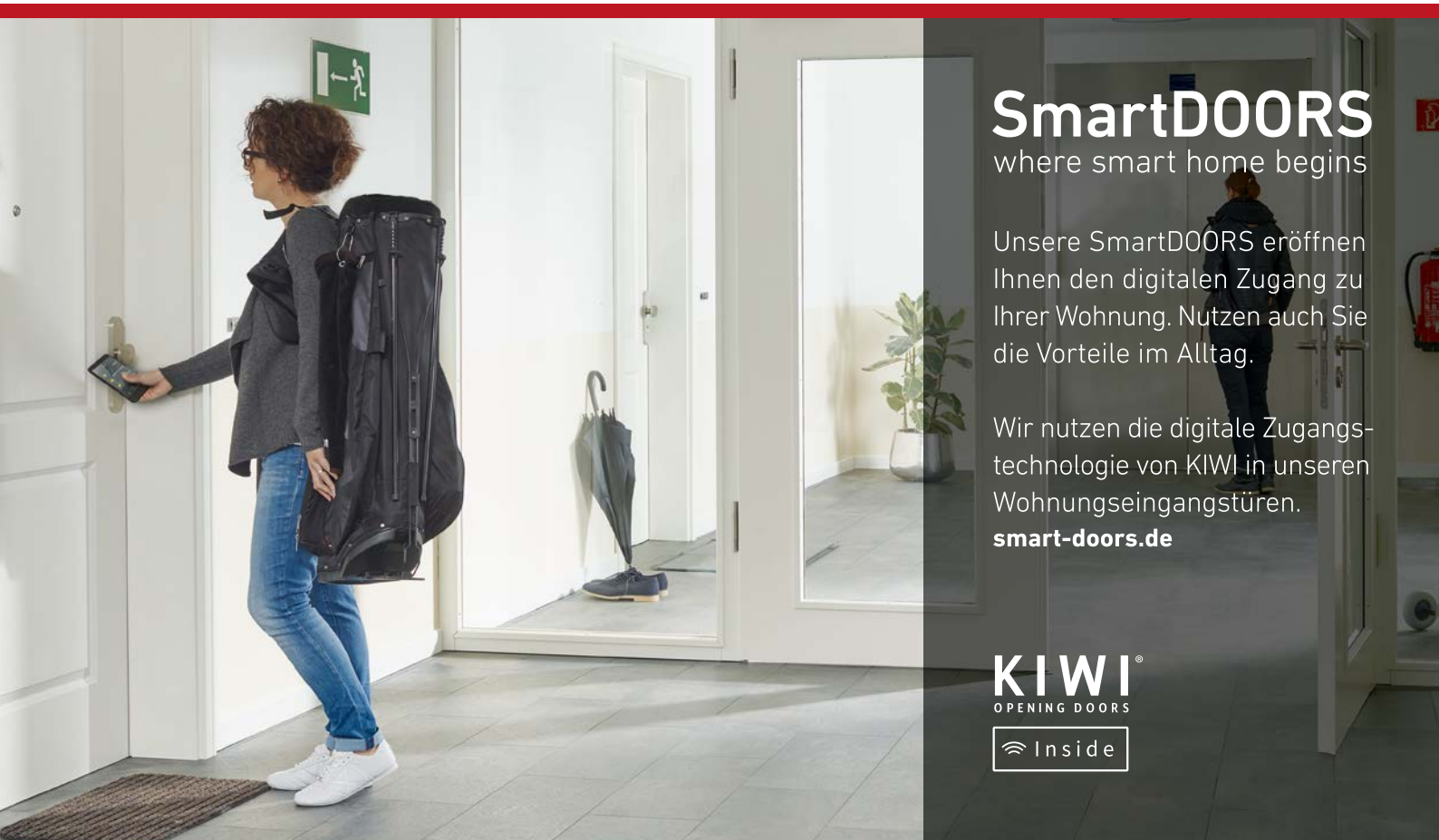
Zukunftspläne

Langfristig ist es das Ziel, BIM zu einer Methode zu etablieren, die es ermöglicht, übergeordnete öffentliche, insbesondere kommunale Ziele wie etwa die Steigerung der Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb oder Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau, aber auch durch artgerechte Sanierung des Bestandes effizient und erfolgreich zu realisieren. Diese Zielrichtung wird ebenso durch die Förderung innovativer Bauverfahren unterstützt. Zukünftige Entwicklungen sollen frühzeitig erkannt werden, damit man ihnen eine Plattform zur Erprobung bieten kann. Erste Projekte kommen aus dem Bereich des 3D-Drucks von Gebäuden und dem Einsatz von Robotern in der Bauindustrie. Mit ersten Ergebnissen wird noch in diesem Jahr gerechnet.

Die Entwicklung und Anwendung innovativer Bauverfahren und Baumaterialien bietet die nie dagewesene Chance, unter Einhaltung von Nachhaltigkeits- und Qualitätsansprüchen die Umsetzung von bau- und wohnungspolitischen Zielen der nordrhein-westfälischen Landesregierung zu beschleunigen. —

PRÜM
Türen die zu Ihnen passen

tuer.de



TDM BIM ALS WERKZEUG DER ZUKUNFT

„Datenernte“ erleichtert Gebäudebewirtschaftung

Das Ziel steht fest, der Weg ist noch weit. So lässt sich der Stand der Dinge zusammenfassen, wenn es um BIM in Deutschland geht. Eines steht bereits fest: Ein großer Profiteur dieser digitalen, auf Kooperation aller beteiligten Akteure ausgerichteten Arbeitsmethodik wird die Wohnungswirtschaft sein.

Von Holger Hartwig

Der Alltag, wenn es um ein Bauvorhaben geht, sieht in deutschen Bauämtern weitgehend noch so aus: Wer eine Genehmigung beantragt, muss in großen Körben alle Unterlagen ausgedruckt und in Aktenordnern abgeheftet ins Amt bringen. Analoges Arbeiten pur. Nur vereinzelt können Anträge bereits digital gestellt oder Unterlagen auch in Form von PDF-Dateien eingereicht werden. Die Vorstellung, dass Bauvorhaben einmal bis ins kleinste Detail vernetzt und vollständig als großes Datenpaket aller am Bau beteiligten Akteure zu Verfügung stehen, wirkt da wie eine Vision von einem anderen Stern. Doch die Experten aus Wissenschaft, Planungssektor und Bauindustrie sind sich einig: 2030 wird Building Information Modeling (BIM) Realität sein, weil Prozesse auf neue Art gesteuert, die Produktivität signifikant gesteigert und gleichzeitig Fehlerquellen reduziert werden können.

Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Architektenkammern und Industrie: Der gemeinsame Weg ist alternativlos

Wesentliche Akteure bei BIM sind Planer und Bauindustrie mit ihren Gewerken. Wie stellt sich die aktuelle Situation aus Sicht der bundesweiten Dachverbände, der Bundesarchitektenkammer (BAK) und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB), dar? Beide Organisationen sind sich einig, dass an BIM kein Weg vorbeiführen wird. Nach Ansicht von Cathrin Urbanek, Pressesprecherin der BAK, werden in den nächsten fünf Jahren die wesentlichen Weichen gestellt. Der Bund hat für den Tiefbau bereits 2015 eine Digitalisierungsstrategie aufgelegt. Den Einsatz von BIM im Hochbau verbindlich auszuschreiben, ist für den öffentlichen Auftraggeber der nächste Schritt. Wer sich an einem Vergabeverfahren beteilige, der müsse dann – wie es bereits in anderen Ländern der Welt praktiziert werde - mit BIM arbeiten. „Alle Beteiligten inklusive der Behörden müssen dieses Thema weiter vorantreiben, um auch international konkurrenzfähig zu bleiben.“ Auch für Angela Tohtz, die beim HDB den Bereich Hochbau und Digitales Bauen leitet, „wird und muss dieses Thema weiter an Fahrt aufnehmen“.

BIM verändert die Prozesse beim Planen und Bauen. Die Zusammenarbeit in gemeinsamen Datenmodellen wird in den nächsten zehn Jahren zum Standard, sind die beiden Expertinnen überzeugt. Urbanek: „Es wird dann in Detailtiefe und nicht mehr zwingend in Maßstabsschritten gedacht. Die Abstimmungen werden komplexer, der Planungsansatz ganzheitlicher und die Datenernte – und damit das Gebäude – umso wertvoller.“ Für Urbanek steht fest, dass die Produktivität aller am Bau Beteiligten steigt und gleichzeitig die gute Qualität erhalten bleibt. Inwieweit der Zuwachs an Produktivität auch zu Kostenreduzierungen führt, darüber gebe es erste Studien, aber derzeit noch keine eindeutigen Prognosen. „Das hängt ganz wesentlich davon ab, wie weit

BIM auch im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes eingesetzt wird."

Datendurchlässigkeit ist die große Herausforderung

Wesentlicher Nutzen von BIM ist die Verbesserung der Planungskommunikation und die stärkere Verbindung der Bauentwicklungsstufen. Tohtz: „Es geht um eine Gleichzeitigkeit bei der Herangehensweise. Das bauliche Know-how wird stärker bereits in die Planung eingebunden ebenso wie Fragen des Recyclings von Baumaterialien." Insgesamt würden so Fehlerquellen und Mängel reduziert. Die große Herausforderung bei BIM ist nach Ansicht der Kammer und der Industrie die Datendurchlässigkeit. Urbanek: „Die fortschreitende Digitalisierung des Bauens führt zu hohen Anforderungen an die Architekten hinsichtlich ihrer Planungsmethoden und Ressourcen. BIM entlastet von der Vielfalt digitaler Schnittstellen und damit von Informationsverlust." Oberstes Ziel von BIM sei es, gemeinsam auf einem Rechenmodell zu arbeiten und eine Standardisierung über die einzelnen beteiligten Bereiche zu erreichen. „Auch die kontinuierliche Arbeit an neuen Normen und Richtlinien trägt der Komplexität der Thematik Rechnung."

Diese Normierungen sind auch für die Bauindustrie ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Zukunft. Tohtz: „Es muss Klarheit bestehen, in welchen Formaten und welcher Tiefe welche Daten erfasst und an wen sie wie übergeben werden." Anders als in anderen Ländern müsse die Bauindustrie in Deutschland die Vorgaben – die Deutsche-Industrie-Normen (DIN) – selbst entwickeln. „Außerhalb Deutschlands ist das meist eine staatliche Aufgabe. Wir erhoffen uns deshalb, dass das neue staatliche Kompetenzzentrum BIM-Deutschland das Thema bei öffentlichen Bauten voranbringt."

Deutschland muss international aufholen

Im internationalen Vergleich tue sich Deutschland bei der BIM-Einführung schwerer als beispielsweise die USA, Großbritannien oder Skandinavien. Hinzu kommt nach Tohtz, dass in Deutschland sehr gründlich gearbeitet werde. „Dafür werden wir dann ›

Was ist BIM?

Building Information Modeling (BIM) bezeichnet eine auf Kooperation basierende Methodik. Mit ihr können auf der Grundlage digitaler Modelle alle für den Lebenszyklus eines Bauwerks wichtigen Informationen und Daten erfasst, verwaltet und in einer transparenten Kommunikation zwischen den Beteiligten ausgetauscht oder für die weitere Bearbeitung übergeben werden. Basis von BIM ist ein virtuelles Gebäudemodell, das von der Planung über die Ausführung eines Gebäudes nahtlos bis in die Bewirtschaftung führt. Ziel ist es, auf der Grundlage eines intelligenten 3D-Gebäudemodells dessen Eigenschaften in einer alphanumerischen Datenbank zu verwalten und bildlich darzustellen. Zentraler Kern der BIM-Methode sind die digitalen Teilmodelle, die von allen am Planungsprozess Beteiligten erstellt werden, also Teilmodelle, angefangen beim Architekten über die Planer der Haustechnik bis hin zu den Tragwerksplanern.

Als Vorteile der BIM-Herangehensweise sehen Fachleute, dass die auf diese Art generierten Daten und Informationen zu einer wesentlich erhöhten Verlässlichkeit der Aussagen bezüglich Kosten und Termine für ein Bauvorhaben führen. Zudem können einmal erfasste und zusammengeführte Daten über den Lebenszyklus für das damit verbundene Facility-Management genutzt werden.

BOSCH
Technik fürs Leben

Für jedes Projekt die richtige Lösung.
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:
Joachim Just
Mobil: +49 175 / 5 75 86 26
joachim.just@de.bosch.com

künftig Grundlagen haben, auf die wir aufbauen können.“ Sie denke an die sehr große Informationsbibliothek, wenn es um Ausschreibungsunterlagen geht. „Wenn diese vollständig digitalisiert ist, wird das für die BIM-Prozesse in unserem Land einen Schub geben.“ Sie ist überzeugt, dass die deutsche Gründlichkeit und der Anspruch an Regeln dafür sorgen, dass „BIM letztlich bei uns besser als anderswo auf der Welt funktionieren wird“.

Die Bundesarchitektenkammer sieht eine weitere Herausforderung in der Frage, wie die Nutzung der BIM-Daten in Genehmigungsverfahren erfolgen kann. Der Weg vom heutigen Papierordner über das Hochladen von PDF-Planungsdateien zur Nutzung von Teildaten eines BIM-Projektes durch Behörden sei noch sehr weit. Ebenfalls sei noch nicht geklärt, wie BIM-Leistungen honoriert werden und wer bei der Vielzahl der Daten den Hut aufhat.

INTERVIEW MIT JENS POTTHARST

„Etwas langsamer, dafür sehr gründlich und durchdacht“

Jens Pottharst verantwortet die Öffentlichkeitsarbeit des „Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrums Planen und Bauen“, das vom Bundeswirtschaftsministerium gefördert wird, und ist Leiter Kommunikation bei der Initiative „BuildingSMART Deutschland“, einem Netzwerk für digitales Planen, Bauen und Betreiben, das auch auf internationaler Ebene aktiv ist.

Wie weit ist BIM in der Wohnungswirtschaft aus Ihrer Sicht heute schon vorangeschritten?

Das lässt sich aus mehreren Gründen pauschal nicht beantworten. So ist etwa BIM kein fest abgegrenzter Begriff. BIM wird im optimalen und sehr umfassenden Fall von der Projektentwicklung unter Einbeziehung von GIS-Daten, über die Planungs- und Bauphase bis hinein in die Betriebs- und Bewirtschaftungsphase eingesetzt. Für uns ist entscheidend: Wir wissen, dass schon die Nutzung von BIM selbst in sehr kleinen Teilbereichen, beispielsweise der Planung der technischen Gebäudeausstattung, zu besseren und effizienteren Planungen führt und dies auch in Wohnungsunternehmen bereits zum Einsatz kommt. Schwieriger wird es, wenn es in die Bauausführung geht und somit viele Gewerke ins Spiel kommen. Die Bauwirtschaft mit ihren knapp 80.000 Unternehmen ist in ihrer Gesamtheit noch nicht so weit, dass medienbruchlos digital zusammengearbeitet werden kann. Die Richtung geht aber ganz klar zu BIM und auch hin zu Anwendungen aus diesen Bauwerksdatenmodellen heraus wie der Virtual Reality (VR), zumal diese Technologie auch immer preiswerter wird.

Wie sieht es in Deutschland aus Ihrer Sicht im internationalen Vergleich bei diesem Thema aus?

Nach unserem Eindruck ist Deutschland in Sachen BIM nicht so weit hinterher, wie es mitunter erscheint. Um den BIM-Zustand in Deutschland zu beschreiben, kann man vielleicht wie folgt formulieren: „Es läuft etwas langsamer, dafür wird alles sehr gründlich und durchdacht gemacht.“

Aus unserer Sicht ist es verständlich, dass sich kleinere Unternehmen – und diese prägen die deutsche Bauwirtschaft – eher schwertun mit solchen grundlegenden hochinnovativen Themen. Wie so oft gehen die größeren Unternehmen der Bauwirtschaft voran. Wir sehen dabei, dass diese auch große Anstrengungen unternehmen, ihre Nach- und Partnerunternehmen in die Digitalisierung mitzunehmen.

Welche Hürden sind aus Ihrer Sicht in den nächsten Jahren noch zu nehmen?

Natürlich ist hier der digitale Bauantrag zu nennen. Daran wird gearbeitet, aber sicher wird das Ideal einer durchgängigen digitalen Prozesskette noch lange ein Ideal bleiben. Hürden stellen sich auch noch im Bereich der offenen Standards. Hier müssen genaue Absprachen getroffen werden, was in welcher Detailtiefe und wie im digitalen Modell abgebildet wird. Daran arbeitet BuildingSMART zusammen mit vielen Partnern aus der Praxis, aber auch aus Hochschulen, Forschungseinrichtungen und auch der öffentlichen Hand. Denn aus unserer Sicht ist es wesentlich, dass offene und herstellerneutrale Standards entwickelt und etabliert werden, damit über Softwareproduktgrenzen hinweg die digitale Zusammenarbeit beim Planen, Bauen und Betreiben auch über lange Zeiträume funktioniert

Erwarten Sie, dass BIM inklusive VR zum Standard wird? Bis wann könnte das der Fall sein?

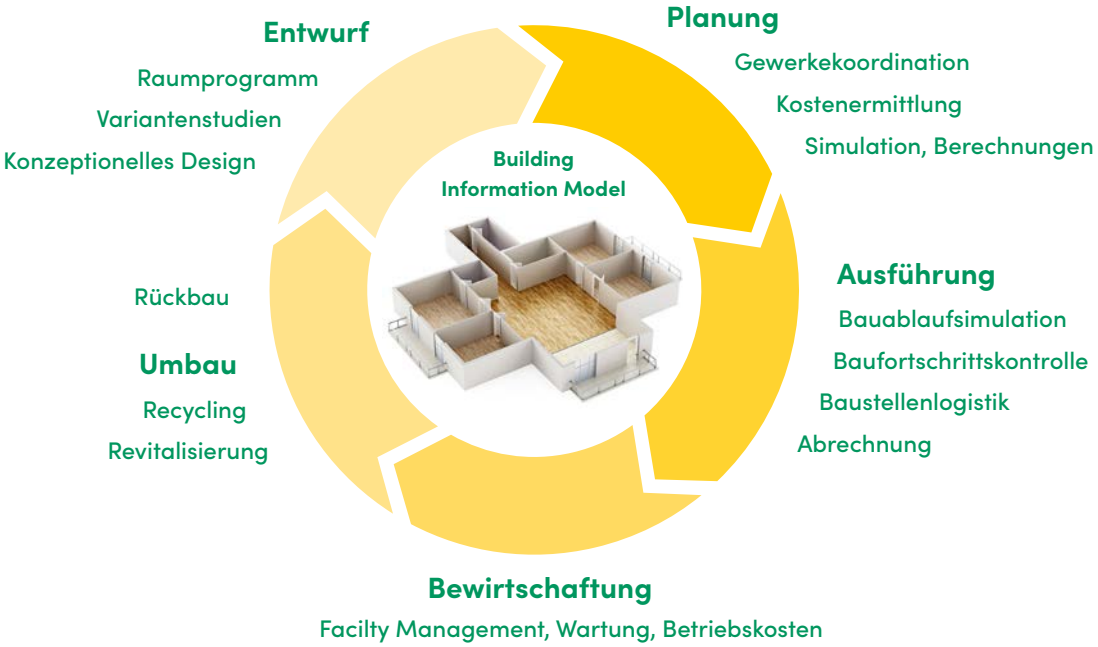
Davon sind wir überzeugt, weil die Vorteile offenkundig sind – selbst für kleine Bau- oder Planungsunternehmen sind die Effizienzgewinne groß. Es ist beispielsweise viel einfacher und schneller, dem Bauherren oder einem Mieter eine Planung mittels VR zu vermitteln, da Missverständnisse und Planungsfehler schon sehr früh ausgeräumt werden können. Manche sprechen davon, dass wir in fünf Jahren sehr große und auch nachhaltig wirksame Schritte gegangen sein werden, nicht zuletzt, weil auch die letzten Jahre viel Arbeit und Sorgfalt in die Entwicklung wesentlicher Grundlagen für BIM und andere digitale Methoden und Techniken investiert wurden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig.

Fotos: Daniel Korschunow; adventtr/gettyimages.de

BIM-Einsatz im gesamten Gebäudelebenszyklus



Die Frage der Datenhoheit ist nicht nur für die Planer, sondern auch für die Bauindustrie wesentlich. Das Bauen der Zukunft werde stark in Richtung Partnerschaften gehen. Da die deutsche Planungs- und Bauindustrie insgesamt eher kleinteilig aufgestellt sei, „müssen wir über Vertragsmodelle für BIM sprechen, die den unterschiedlichen Akteuren und deren Aufgaben gerecht werden“.

Virtual Reality bei BIM ein „Mini-Sahnehäubchen“

Und wie steht es bei BIM mit Virtual Reality (VR)? Das sei ein für Planer und Bauindustrie nachrangiger Aspekt, sind sich Urbanek und Tohtz einig. „Das ist eher ein gutes Marketinginstrument. Viele Architekten sind bei diesem angeblichen Darstellen von Realität noch sehr skeptisch, eine gewisse ›

Abstraktionsleistung gehöre zu jeder Planung“, so Urbanek. „BIM und VR gehören nicht zwingend zusammen“, meint Urbanek. Für Tohtz ist VR derzeit eher ein „Sahnehäubchen obendrauf“. Wie groß der Nutzen für industrielle Anwendungen sei, müsse sich erst noch zeigen. Für Endkunden könne VR hingegen schon jetzt digitale Planungen sehr viel anschaulicher machen.

Ganzheitliches Denken bringt langfristige Vorteile

Viel interessanter werde für Betreiber einer Immobilie die mit BIM mögliche „Datenernte“, so Urbanek. „Mit einem Mausklick kann man bei einem konsequent mit BIM geplanten Gebäude sehen, wie viele Leuchtmittel an einer Stelle benötigt werden, und genauso in den Daten vermerken, wann welche Technik gewartet wurde.“ Das werde für die Lebensdauer einer Immobilie einen enormen wirtschaftlichen Vorteil bringen, da anhand der Daten auch umgebaut, saniert oder recycelt werden könne. Tohtz bestätigt diesen Ansatz: „Der Gedanke, dass eine Immobilie von heute das Rohstofflager für morgen ist, wird an Bedeutung gewinnen. Jeder, der dann genau weiß, aus welchen Teilen seine Immobilie zusammengesetzt ist, wird profitieren. Die sinnvolle Zusammensetzung der Materialien und damit die Wiederverwertbarkeit lassen sich durch BIM ebenfalls optimieren.“

Ein weiterer Punkt bei der Frage der wirtschaftlichen Vorteile sei, inwieweit bei BIM auch die Daten des Gebäudeumfeldes, zum Beispiel die Tiefbauleitungen in den Straßen, integriert werden. Tohtz: „Wenn auch solche Aspekte erfasst werden, dann ergeben sich durch diese Vernetzungen zahlreiche weitere Vorteile.“

Bundesweite Initiative lädt Branche zu Roundtable ein

Was wird die ganzheitliche BIM-Gebäudeplanung für die Wohnungswirtschaft mit ihrer großen Zahl an Bestandsimmobilien und kontinuierlichen Neubauten bedeuten? Die branchenübergreifende Initiative BuildingSMART Deutschland, ein international eingebundenes Netzwerk für digitales Planen, Bauen und Betreiben, ist überzeugt, dass die Wohnungswirtschaft einer der größten Profiteure dieser Entwicklung sein wird. BIM werde neue Potenziale hinsichtlich einer effizienten Bemusterung und Bewirtschaftung von Gebäuden und Wohnkomplexen ermöglichen, so die Initiative, der über 500 Unternehmen, Forschungs- und Bildungsstätten, Einrichtungen der öffentlichen Hand und Privatpersonen angehören.

BuildingSMART hat angekündigt, in den nächsten Jahren seinen Fokus auf die Wohnungswirtschaft zu richten, „um einer gewissen Zögerlichkeit der Branche entgegenzuwirken“, so Jens Pottharst, Leiter Kommunikation der Initiative (siehe Interview auf Seite 30). Aus diesem Grund ist für den 4. November 2020 in Berlin ein Roundtable, eine Kombination aus Präsenz- und Onlineveranstaltung, vorgesehen. Ziel ist es, Anwendungsfälle aus der Wohnungswirtschaft sowie mögliche und nötige Vorstandardisierungsbedarfe zu identifizieren. Pottharst: „Teilnehmen kann jeder. Anmeldungen sind bis 26. Oktober unter www.eveeno.com möglich.“ Die Hoffnung der Initiative ist es, dass sich aus dem runden Tisch Fach- oder Projektgruppen entwickeln, die anhand konkreter Fragen an der Entwicklung und Förderung herstellerneutraler und offener BIM-Standards mitarbeiten. —

BIM-Tag Deutschland

Die Bau- und Immobilienwirtschaft steht mit der Digitalisierung vor Herausforderungen historischen Ausmaßes. Der BIM-Tag Deutschland gibt am **12. und 13. Oktober** eine Momentaufnahme fünf Jahre nach Veröffentlichung des Stufenplans für das Digitale Planen und Bauen und verbindet diese mit einem Ausblick auf die drängendsten Maßnahmen für das Jahr 2021. Bei dem hybriden Event präsentieren und diskutieren 180 Gäste vor Ort im Gasometer in Berlin zu den dringenden Themen im Livestream. Die Branchenteilnehmer beteiligen sich online und interaktiv. Parallel findet die größte virtuelle Fachmesse für die Bau- und Immobilienbranche statt. Und erstmals präsentieren über 25 Verbände, Vereine und Kammern Positionen und Aktionen zur Lösung der Herausforderungen.

Weitere Infos und Anmeldung: www.bimtagdeutschland.de

Die wichtigsten Begriffe

Von „Additive Manufacturing“ zu „XBau/XPlanung“ – ein Glossar mit Begriffserklärungen zu Digitalisierung und zur BIM-Methode finden Sie auf der Seite der Bundesarchitektenkammer unter www.bak.de.

BIM-Leitfaden für den Mittelstand

Der Leitfaden enthält fachliche Informationen zur Methodik sowie Anwenderwissen, um BIM in mittelgroßen Bauprojekten zu initiieren, auszubauen oder qualitativ zu verbessern.

Kostenfreies Druckexemplar per Mail an zb@bbr.bund.de (Stichwort: BIM-Leitfaden) oder als Download www.zukunftbauen.de.

Weitere Informationen:
www.bauindustrie.de
www.bimdeutschland.de
www.buildingsmart.de
www.bundesarchitektenkammer.de
www.kompetenzzentrum-planen-und-bauen.digital
www.planen-bauen40.de

Bild: BBSR

intratone

DITAcreate.
Die Neue von Intratone.

Innovative Video-Gegensprechanlagen von Intratone – Wählen Sie passende Module und Farben nach Ihren Vorstellungen aus und verwalten Sie Ihr individuelles Zutrittssystem bequem und datengeschützt in **Echtzeit per App** oder über das **Intratone-Admintool.**

- Schnelle & einfache Montage
- Digitale Namensänderung online
- Digitaler Zugangscode für Handwerker & Dienstleister
- Einbruchsprävention für Mieter auch mit integriertem Video
- Barrierefrei & vandalismussicher

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf **www.intratone.de/ditacreate**

Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de/ditacreate

TDM ERFAHRUNGEN MIT DEM BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)

Chancen und Grenzen von BIM in der Wohnungswirtschaft

BIM gilt vielen als Patentrezept für die Einhaltung von Termin- und Kostenvorgaben beim Bau. Doch nur wenige Wohnungsunternehmen haben mit dieser Arbeitsmethode bereits Erfahrungen gesammelt. Die WBG Nürnberg hat BIM bei einem Neubau erprobt und berichtet über Vorteile und Handlungserfordernisse.

Von Ralf Schekira, Marcus Schulz und Enrico Reusch

Das Thema Building Information Modeling (BIM) beherrscht seit einigen Jahren die Baubranche. Bereits 2014 empfahl das EU-Parlament, insbesondere vor dem Hintergrund enormer Termin- und Kostenüberschreitungen bei öffentlichen Bauvorhaben, das Vergaberecht der EU bei öffentlichen Projekten hinsichtlich der Anwendung von BIM zu modernisieren. Im politischen und fachlichen Umfeld hatte man daraufhin das Gefühl, endlich ein „Allheilmittel" gefunden zu haben. BIM wurde derart „inflationär" auf allen Ebenen diskutiert, dass sich bei diesem Thema eine gewisse Erschöpfung in der Wohnungswirtschaft eingestellt hat. Doch um es klar zu sagen: Es ist im Interesse der Baukostensenkung und der Erreichung einer Termin- und Kostensicherheit zwingend erforderlich, zur Minimierung von Planungs- und Ausführungsfehlern sowie zur Optimierung des gesamten Planungs- und Bauprozesses digitale Lösungen zu finden beziehungsweise zu nutzen. Dafür bildet BIM – als digitale Arbeitsmethode für das Planen, Erstellen und Betreiben von Bauwerken – einen sehr guten Ansatz.

Ralf Schekira
Geschäftsführer
WBG Nürnberg
GmbH Immobilienunternehmen
NÜRNBERG

Digitale Arbeitsmethode

Die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen hat sich den Herausforderungen dieser Arbeitsmethode gestellt - mit einem konkreten Beispiel. Da die BIM-Anwendung sehr komplexe Auswirkungen auf das gesamte Unternehmen hat, galt es zu Beginn einen Workshop mit Beteiligung der Bereiche Unternehmensentwicklung, Bestandsmanagement und Architektur + Städtebau durchzuführen. Dabei unterstützte die Formitas AG, ein Spezialist für die Digitalisierung der Bauwelt. In diesem Workshop wurden die Kenntnisstände und Erwartungen der Teilnehmer erörtert, die Ziele von BIM definiert und die notwendige IT-Infrastruktur diskutiert.

Wesentlich in dieser Prozessphase war die Abstimmung der Auftraggeber-Informations-Anforderungen (AIA), die im Vorfeld eines Projekts zwischen dem Bauherrenvertreter (WBG-Bereich Bestandsmanagement) und dem Planer (WBG-Bereich Architektur + Städtebau) erfolgen muss. Bereits in dieser Phase stellte sich heraus, dass die Zielfindung für die erforderlichen Datenübernahmen für den späteren Bewirtschaftungsprozess eine besondere Herausforderung darstellen wird. Deshalb wurde entschieden, sich bei diesem BIM-Pilotprojekt zunächst auf die Planungs- und Erstellungsphase zu konzentrieren.

Marcus Schulz
Bereichsleiter
Architektur + Städtebau
WBG Nürnberg
GmbH Immobilienunternehmen
NÜRNBERG

Pilotprojekt

Die Umsetzung der im Strategieworkshop definierten Ziele erforderte sowohl eine Anpassung der Planungsprozesse als auch den Umstieg auf eine BIM-fähige 3D-Software. Da bereits langjährig erfolg-

Bilder: WBG

Computer- und 3D-Grafiken helfen dabei, Details und verschiedene Bauzustände zu visualisieren; ein digitaler Zwilling des Gebäudes macht potenzielle Konfliktpunkte frühzeitig erkennbar

Oskar-von-Miller-Straße

Das Mehrfamilienhaus in Holzbauweise umfasst 16 frei finanzierte Ein- bis Fünfzimmerwohnungen, mit Schwerpunkt auf den kleineren Wohneinheiten. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt als klassischer Dreispänner mit natürlich belichteten Treppenräumen. Der kompakte Baukörper entsteht als Ergänzungsbau in der Mustersiedlung der „Deutschen Bauausstellung“ von 1949 und kommt ohne weitere Anbauten wie Balkone oder Vordächer aus. Die Loggien werden in die Kubatur integriert.
Es wurden durchgesteckte Ost-West-Typen mit offenen Wohn- und Essbereichen geschaffen. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040. Das Projekt mit rund 1.100 m² Wohnfläche erfüllt den EnEV-Standard 2016 sowie hohe Anforderungen an Wohnkomfort, den Wärme-, Schall- und Brandschutz. Die Gesamtkosten lagen bei rund 5,1 Mio. €. Im Sommer 2020 zogen die ersten Mieter ein.

reich Autodesk-Produkte zum Einsatz kommen, wurde das Paket um die Anwendung „Revit“ erweitert. Zu Beginn des Projekts wurde dann die AIA und der BAP (BIM-Abwicklungsplan) erstellt. Parallel liefen Schulungsreihen zur Softwareanwendung, vorrangig zur Modellerstellung, -bearbeitung und -auswertung.

Als BIM-Pilotprojekt wählte die WBG das Projekt Oskar-von-Miller-Straße aus, einen Neubau mit 16 Wohneinheiten in Holzbauweise (siehe Kasten). Durch den Einsatz des Baustoffes Holz, in Verbindung mit einem hohen Vorfertigungsgrad, waren gute Grundlagen für den BIM-Ansatz gegeben.

Enrico Reusch
Gruppenleiter Architektur + Städtebau
WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
NÜRNBERG

Erwartungen, Erfahrungen und Aufwand

Im Bereich Architektur + Städtebau wurde das Leistungsbild für das Gebäude erbracht, die sonstigen Leistungsbilder wurden extern vergeben. Die Bearbeitung musste daher im Open-BIM erfolgen – mit schwierigen Schnittstellen zur TGA-Planung. Zwar gelang hier die Übergabe der 3D-Daten, doch gingen Attribute verloren. Die Anpassung der Fachmodelle erforderte einen hohen manuellen Aufwand.

In der Folge schlichen sich kleinere Fehler ein, die leider auch erst vor Ort auf der Baustelle bemerkt wurden. Diese Situation sollte eigentlich durch ein „build digitally first“ vermieden werden. Insofern liegen hier auch große Verbesserungspotenziale. Beispielsweise könnte, insbesondere im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung, der jeweilige Ausstattungsstandard produktspezifisch oder auch durch eine selbst erstellte Datenbank als Katalog angelegt und von allen Projektbeteiligten verwendet werden. Bei entsprechender Durchgängigkeit würden damit Unstimmigkeiten bei Fabrikaten, Berechnungen und Dokumentationsunterlagen vermieden.

Für die hausinterne Gebäudeplanung konnten die mit BIM verbundenen Erwartungen weitestgehend erfüllt werden. Neben der verbesserten Integrität der vom 3D-Gebäudemodell abgeleiteten Werk- und Detailpläne konnte auch die Auswertung in Form von Massenermittlungen, Flächenberechnungen sowie Tür- und Fensterlisten genutzt werden. Der Detaillierungsgrad des Modells reichte bis zum einem Level of Detail von 300 (LOD 100 bis 500). Diese LOD-Stufe beinhaltete zusätzliche Angaben zu Material, Abmessungen, Standards und Zertifizierungen (Beispiel: Fliesenspiegel und Wandabwicklungen der Bäder).

Eine weitere Verbesserung wäre die Einbindung von (Standardleistungsbuch)-Bibliotheken (STLB), sodass die Planungsbeteiligten hinterlegte Ausschreibungstexte und Baupreise verwenden können. Ein erster Test war bereits erfolgversprechend. ›

Außenansicht des Neubaus in der Oskar-von-Miller-Straße im Nürnberger Stadtteil Dutzendteich

Der Dateiaustausch des Gesamtmodells und der Fachmodelle erfolgte über die Projektplattform ThinkProject, welche die WBG seit 2011 erfolgreich nutzt.

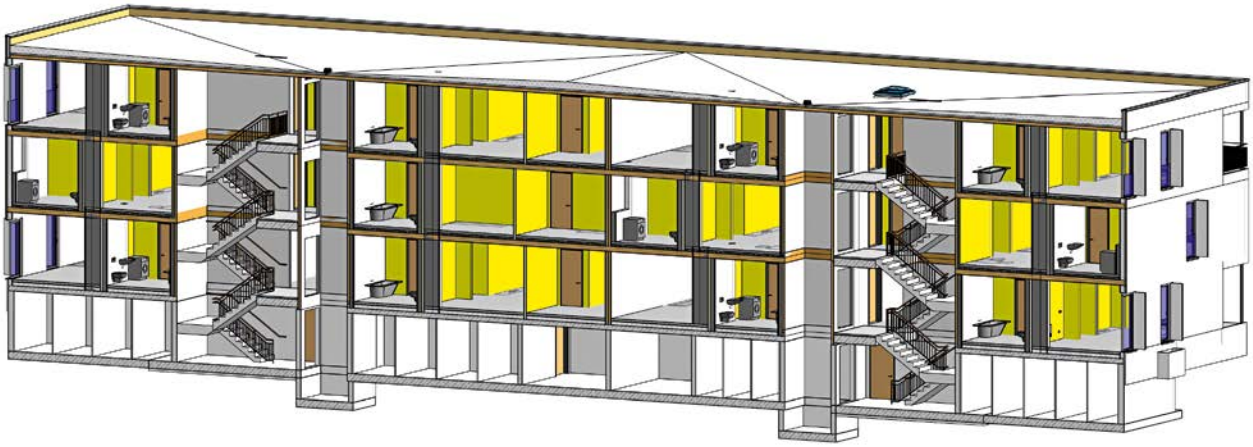
Nicht unerwähnt bleiben soll der entstandene Zusatzaufwand. Zum einen verursachte die für alle Planungsbeteiligten neue Arbeitsmethode Abstimmungs- und Eingabeaufwand, zum anderen waren eine Reihe von Herausforderungen beim Datenaustausch zu bewältigen. Die Arbeiten erfordern ein hohes Maß an Spezialisierung, die natürlich erst mit Projekterfahrung steigt. Standards und der organisatorische Rahmen konnten nur projektbegleitend geschaffen werden, was zu einem erheblichen Aufwand führte. Im Interesse der Effizienz ist es daher erforderlich, Personal konkret zu schulen. Bei größerer Anwendungsbreite wird der Einsatz eines BIM-Managers erforderlich.

Bauphase und Datenaustausch

Baulich ist das Projekt in drei wesentliche Teile gegliedert. Dem elementierten Holzbau gingen konventionelle Erd- und Rohbauarbeiten für die Unterkellerung voraus. In der Hauptphase wurde die wetterdichte Gebäudehülle erstellt, also die vorgefertigte Holzkonstruktion in Verbindung mit Fenstern und Außentüren, Abdichtungsarbeiten und der Fassadendämmung. In dieser Phase wurde der BIM-Ansatz umgesetzt.

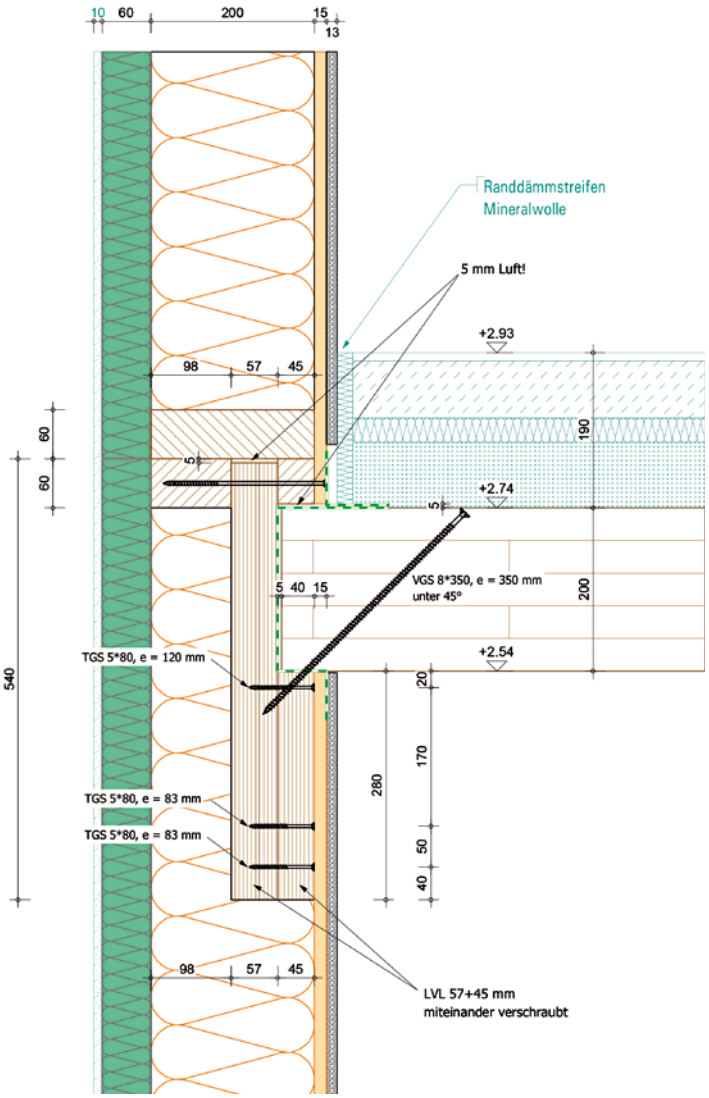
Der Holzbau erfolgte in Zusammenarbeit mit der Firma HU-Holzunion GmbH aus Rotenburg/Wümme und basierte auf Open-BIM mit IFC-Schnittstelle. Der Datenaustausch zwischen den Systemen Revit (Planer) und CadWork (Ausführender) war somit möglich. Da die BIM-Methode branchenspezifisch im Holzbau schon länger etabliert ist, konnte die WBG hier von Erfahrungen profitieren und typische Fehler vermeiden: Zum Beispiel ist das 3D-Modell des Architekten oft nicht ausreichend genau für den im Millimeterbereich arbeitenden Holzbau. Dementsprechend wurden bereits in einer frühen Phase Anschlüsse und Leitdetails zunächst zweidimensional geklärt und die Informationen in das Modell übertragen.

Die Datenübertragung mittels aktueller IFC-Schnittstelle ist jedoch zum Teil noch unbefriedigend. Beispielsweise fehlen holzbauspezifische Anschlüsse im IFC-Standard, und es gehen wichtige Attribute wie Brandschutz-, Nachhaltigkeits- und Zertifizierungsinformationen verloren. In der Arbeitsvorbereitung des Holz-Unternehmens wurden die Daten daher fertigungsspezifisch aufbereitet und weiter detailliert. So entstanden entsprechende Bauteilabwicklungen für den CNC-gesteuerten Maschineneinsatz. Hier konnte ein sehr hoher Vorfertigungsgrad erzielt werden. Es wurden Wand-, Decken- und Dachelemente produziert und entsprechend des Logistikkonzeptes montagefertig auf die Baustelle geliefert.



Gebäudemodell in der 3D-Software Autodesk-Revit

Bilder: WBG/Erich Malter; WBG; WBG/Holzunion; WBG/Wolfgang Schmitt



Detaildarstellung mit farblich hervorgehobener Gewerketrennung

Daran schloss die Ausbauphase mit Einzelgewerken an, jedoch mit 2D-Planung und klassischen Ausschreibungstexten. Eine weitere Vorfertigung gab es außerdem noch bei den Kelleraußenwänden. Der Prozess der Arbeitsvorbereitung lief hier jedoch auch über klassische Schal- und Bewehrungspläne mit Freigabelauf.

Das dreigeschossige Gebäude mit 1.089 m² Wohnfläche konnte innerhalb von nur sechs Wochen reibungslos und fehlerfrei montiert werden. Der Werkerfolg bestätigt uns die Wirksamkeit des ganzheitlichen Planungsansatzes.

Fazit

Im Ergebnis dieses BIM-Pilotprojekts kann zusammenfassend festgestellt werden, dass eine durchgängige, alle Fachbereiche betreffende 3D-Modellierung aktuell nur begrenzt umsetzbar ist. Dies ist auf die unterschiedlichen Entwicklungsstände der Software-Produkte, die Datenbasis der verschiedenen Systeme und diverse Schnittstellen zurückzuführen. Im Zuge der Weiterentwicklung der Software-Produkte wird dies in der Zukunft aber genauso lösbar sein, wie sich in der Vergangenheit die CAD-Planung durchgesetzt hat.

Die Weiterverarbeitung der durch das 3D-Gebäudemodell erzeugten Daten in der laufenden Gebäudebewirtschaftung stellt gegenwärtig eine weitere Herausforderung dar. Die Entwicklung entsprechender Schnittstellen zum ERP-System und die Datenmigration bilden eine unabdingbare Grundlage für den ganzheitlichen BIM-Prozess. Um diesen Anforderungen zu begegnen, hat die WBG Nürnberg in Zusammenarbeit mit der Calcon Deutschland AG die Geschäftsprozesse, die jeweiligen Datenanforderungen, die Organisationsstruktur und die bereits in der Anwendung befindliche IT-Infrastruktur betrachtet und Rückschlüsse auf erforderliche Daten aus dem BIM-Gebäudemodell zur Bewirtschaftung und späteren Sanierung/Modernisierung gezogen. Ziel ist, in einem nächsten Schritt über eine Schnittstelle zum ERP-System pilothaft vereinzelte Daten in den technischen Stamm zu migrieren. Diese Erkenntnisse werden die Grundlage weiterer Entscheidungen und möglicher Entwicklungen sein.

Abschließend kann festgehalten werden, dass BIM in der Wohnungswirtschaft in der nächsten Zeit zu keiner „revolutionären“ Änderung führen wird. Aufgrund der weiter zunehmenden Komplexität des Bauens und im Interesse der Qualitäts-, Termin- und Kostensicherheit ist die Weiterentwicklung und Umsetzung der BIM-Methodik jedoch von Bedeutung. BIM wird in der Zukunft Teil von Digitalisierungsstrategien sein. Die WBG wird den BIM-Ansatz bei den entwickelten Typenhäusern (siehe auch DW 05/2020, S. 28) in Holz-Hybridbauweise – in Form ergänzender Neubauten im Stadtteil Nürnberg-Langwasser – weiterverfolgen. —

Bauansicht des WBG-Neubaus. Bisher erfolgte die Bearbeitung der Modernisierungs-, Umbau- und Neubauprojekte durchgängig in 2D-CAD; lediglich für Visualisierungen und Baumassenstudien wurden grafikorientierte 3D-Programme eingesetzt. Mit BIM ändert sich das nun

TDM BIM IM BESTAND

Prozessorientierte Datenmodelle ebnen den Weg

BIM ist ein Thema, an das bislang vor allem im Neubau hohe Erwartungen hinsichtlich einer wirtschaftlichen und effizienten Gestaltung von Bauprojekten geknüpft sind. Dabei bietet Building Information Modeling gerade auch für bereits bestehende Immobilien klare Vorteile.

Von Anke Herrmann

Dazu gehören eine verbesserte Datengrundlage für Gebäudebetrieb und Instandhaltungsmanagement. Aber: Nicht jedes Bestandsgebäude braucht einen digitalen Zwilling. Im Nachhinein flächendeckend alle Daten für ein Bestandsgebäude zu erheben und zu pflegen, kann immensen Aufwand verursachen. Die Kosten lassen sich selten wirtschaftlich darstellen. Doch das Sammeln macht ohnehin nur bei Daten Sinn, die man hinterher auch nutzt. Um ganze Bestände zu managen, ist deshalb ein praktikabler, skalierbarer Einstieg gefragt, der mit einem reduzierten Datenmodell auskommt.

Anke Herrmann
Geschäftsführerin
CalCon Deutschland GmbH
MÜNCHEN

Ein solches Modell kann sich auf Daten beschränken, die für die unternehmensspezifischen Prozesse unverzichtbar sind. Das sind meist weniger als erwartet. Die von der CalCon Deutschland GmbH entwickelte digitale Lösung Aibatros, die sich am Pareto-Prinzip orientiert, kommt beispielsweise bereits mit wenigen geometrischen Eckdaten und Daten zum Bauzustand kostenintensiver Bauteile aus. Anhand dieser kann die Software über statistische Näherungen Instandhaltungsbedarf und -kosten bestimmen. Anders gesagt: Qualität geht vor Quantität. Ziel ist nicht, ein allumfassendes Datenporträt einzelner Objekte zu erstellen, sondern den ganzen Bestand in deutlich knapperer, aber einheitlicher Datentiefe zu digitalisieren. Das Kürzel BIM, das eigentlich für Building Information Modeling steht, lässt sich in diesem Fall auch anders lesen: als „Brauche ich mindestens“.

Kernfragen für den BIM-Einstieg im Bestand

Welche Daten unerlässlich sind, unterscheidet sich von Unternehmen zu Unternehmen. Um sie zu identifizieren, hilft ein Perspektivwechsel: Immobilienunternehmen sollten sich dem Thema BIM aus Sicht ihrer eigenen Prozesse nähern: Wohin wollen wir? Welche Daten brauchen wir dafür? Und wie lassen sich diese möglichst einfach beschaffen? Dabei spielt es keine Rolle, welche Daten schon vorliegen und wie sie bislang beschafft wurden. Es geht nur darum, welche Ziele man im Bestand verfolgt und welche Daten künftig nötig sind, um diese zu erreichen.

An die Kernfragen zum Datenbedarf schließt eine weitere an, die für die praktische Arbeit mit BIM entscheidend ist: Wie halten wir die richtigen Daten an der richtigen Stelle digital vor? Auch dabei kann eine Software Unternehmen unterstützen, indem alle Objektdaten strukturiert und zentral zugänglich gemacht werden. Durch die Integration von Daten aus ERP- und CAFM-Systemen entsteht ein durchgängiges Datenmanagement – als Basis effizienter, durchgängiger Prozesse.

Wie identifiziert man Prozesse und Daten?

Ein individuelles, prozessorientiertes Datenmodell lässt sich in drei Schritten ausarbeiten: Zunächst

Bilder: CalCon Deutschland GmbH

gilt es, die Prozesse zu definieren, dann die Datenarten festzulegen und am Ende beides in einer Matrix zu vernetzen. Am Anfang steht damit ein grafischer Überblick aller Geschäftsprozesse des Unternehmens auf der obersten Ebene der Prozessarchitektur. Eine solche Prozesslandkarte wird in der Regel in Steuerungsprozesse (wie Controlling oder Portfoliomanagement), Kernprozesse (wie Vermietung/Verpachtung, Instandhaltung oder Projektentwicklung) und leistungssichernde Prozesse (wie Rechnungswesen, Beschaffung oder Marketing) gegliedert sein.

Die Gesamtprozesse im Immobilienmanagement unterscheiden sich selbst in Unternehmen verschiedener Branchen im Allgemeinen nicht grundlegend. Oft aber sind sie unterschiedlich benannt und anders gegliedert. Deshalb gilt es, die Teilprozesse genau zu beschreiben, Abläufe herunterzubrechen und zu strukturieren und zudem darauf zu achten, wie sie ineinandergreifen, das heißt welche Schnittstellen vorhanden sind oder sein sollten.

Um die nötigen Daten zur identifizierten Prozesslandschaft zu bestimmen, bietet sich ein Top-down-Ansatz an. Eine Datenrichtlinie existiert nicht. Aber man kann sich an den Strukturierungen orientieren, die in den GEFMA-Richtlinien Anwendung finden. Schritt für Schritt werden dabei alle relevanten Daten (und Dokumente) identifiziert, heruntergebrochen und mit Erläuterungen und Beispielen hinterlegt.

Eine Matrix zeigt den Bedarf

Zusammengeführt wird beides in einer Tabelle, die alle Prozesse auf einer Achse und alle Datenarten auf der anderen auflistet. In ihr wird zunächst Prozess für Prozess geprüft und markiert: Welche Daten sind für diesen Prozess ein Muss, welche ein Kann und welche überflüssig? Anschließend wechselt man von der Vertikalen in die Horizontale. Mit dieser Querschnittsbetrachtung lassen sich die entscheidenden Datenarten klar identifizieren: In ihren Zeilen häufen sich die Muss-Einträge.

Ein solches Vorgehen ist gut investierte Zeit, weil es unternehmensspezifische Besonderheiten sichtbar macht. Einfacher wird die Aufgabe mit dem richtigen Beratungsdienstleister, der idealerweise ein um- ›

Der Weg zum prozessorientierten Datenmodell

Die horizontale Dimension: Geschäftsprozesse

Die vertikale Dimension: Datenarten

Die qualitative Dimension: Datenmatrix

fassendes Referenzmodell bietet, das auf langjähriger Branchenerfahrung mit typischen Beständen basiert und nur noch unternehmensindividuell gewichtet werden muss.

BIM-Einstieg nach Maß

Die Prozessdaten-Matrix sorgt indes nicht nur für Transparenz, welche Daten ein effektives Bestandsmanagement verlangt. Gleicht man die Soll-Matrix mit der Ist-Situation ab, wird deutlich, wo es Informationslücken gibt und ob und wo das Unternehmen umgekehrt Daten sammelt und pflegt, die keinen Nutzen bringen.

Geht man noch eine Stufe tiefer und erweitert die Matrix um eine dritte Dimension – nämlich die Zuständigkeit für Daten und IT-Systeme –, ist der erste Schritt zur Digitalisierung des Datenmodells getan: Der Vergleich der aktuellen Systemlandschaft mit den Anforderungen des Datenmodells macht klar, wo und welche Daten schon vorliegen und wofür weitere IT-Unterstützung erforderlich ist. Damit steht dann auch der Plan, wie man den Einstieg in das operative Arbeiten mit BIM mit überschaubarem Aufwand bewältigt. —

BIM im Neubau und im Bestand

Die WBG Nürnberg GmbH hat 2019 im Rahmen eines Workshops gemeinsam mit CalCon ein BIM-Modell für Bestand und Neubau erstellt, das auf das Wozu der Daten ausgerichtet ist. Das Unternehmen versorgt seit über 100 Jahren Menschen mit Wohnraum. Heute lebt jeder zehnte Nürnberger in einer seiner Wohnungen. Dementsprechend benötigt man für das Bestandsmanagement effiziente Lösungen, die auch in der Fläche praktikabel sind.
In dem Workshop wurde definiert, welche digitalen Daten für Bestandsobjekte „griffbereit" sein sollten, um die Arbeitsprozesse bestmöglich zu unterstützen. Ein weiteres Ziel war die Übertragung dieser Daten auf Neubauprojekte, um auch deren Bewirtschaftung und spätere Sanierung so einfach wie möglich planen und durchführen zu können (siehe auch voranstehenden Artikel in diesem Heft).

Bilder: CalCon Deutschland GmbH

KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.

TDM DIGITAL IM BESTAND

Digitale Bestandserfassung durch 3D-Laserscan

Papier war gestern, digital ist heute: Mit einem mobilen 3D-Laserscan können Wohnungsbestände digital erfasst werden. Vom BIM-Modell bis hin zum vollständigen Exposé lassen sich alle Bestandteile eines Gebäudes exakt abbilden, visuell darstellen und Prozesse beschleunigen.

Von Wolfgang Günther

Die Digitalisierung findet nicht nur im Neubau Anwendung, sondern zunehmend auch im Bestand. Vor allem im Immobilienmanagement kann es hilfreich sein, auf digitale Pläne des Immobilienportfolios zurückgreifen zu können. Um auch komplexe und verwinkelte Objekte dabei berücksichtigen zu können, ist eine „praktische" Lösung gefragt.

Beispielsweise mit dem Dotcube des Herstellers Dotscene GmbH ist es möglich, Bestandsimmobilien mit 600.000 Laserstrahlen pro Sekunde zu scannen. Die Technologie ist mittels Drohne und tragbarem Laserscanner mobil und schnell einsetzbar, was einen großen Zeitvorteil für Wohnungsunternehmen sowie Mieter bedeutet. Durch die mobile Technik lässt sich die Digitalisierung des Bestandes in nur wenigen Minuten im bewohnten Zustand durchführen, sodass Mieter nur kurz Zutritt zur Wohnung einräumen müssen. Intelligente Softwarealgorithmen zur sogenannten geometrischen Punktwolkenfusion sorgen dafür, dass der verwendete Sensor genaue Daten liefert. Bei der Datenerfassung ist der Dotcube unabhängig von äußeren Bezugsgrößen, wie zum Beispiel GPS. Es müssen keinerlei zusätzliche Messungen mehr vorgenommen werden. Die Kombination dieser Eigenschaften macht die dreidimensionale Erfassung von Immobilien einfach – ob im Innen- oder Außenbereich.

Wolfgang Günther
Geschäftsführer
Orgacon GmbH
FREIBURG

Digitale Bestandserfassung

Für viele Bestandsimmobilien liegen keine oder nur unvollständige Planunterlagen in digitaler Ausfertigung vor. Diese sind aber hilfreich, wenn zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen geplant, durchgeführt und anschließend protokolliert werden sollen. Um bestehende Planunterlagen durch digitale Pläne zu ersetzen oder zu ergänzen, wird zunächst das Gebäude fußläufig erkundet. Mittels Drohne und Scan-Kamera werden dabei die Gebäudehülle, die Fassaden, die Dachformen sowie die bestehenden Außenflächen digital erfasst. ›

Mit Hilfe einer Drohne können Fassaden und Dachelemente gescannt und in einem dreidimensionalen Modell visualisiert werden

Foto: Orgacon GmbH; Baugenossenschaft Dormagen eG

INTERVIEW MIT MARTIN KLEMMER

„Ein gutes Zeitmanagement ist unerlässlich“

Martin Klemmer ist Technischer Vorstand der Baugenossenschaft Dormagen eG und Geschäftsführer der Tochtergesellschaft Dormagener Wohnungsbau GmbH. Das Unternehmen hat erfolgreich sein gesamtes Immobilienportfolio digitalisiert.

Herr Klemmer, Sie haben Ihr gesamtes Gebäudeportfolio digitalisiert. Warum sind Sie diesen Schritt gegangen?

Wir wollten exakte und aktuelle Geschossplänе, Ansichten und Schnitte für unseren bautechnischen Bereich erstellen. Für die Wohnungsverwaltung wurden die Wohnungen mit einem 3D-Laserscanner erfasst und entsprechende digitale Wohnungsgrundrisse nach unseren Vorgaben hinsichtlich Darstellung, Layerstrukturen und Dateiformat erstellt. Die Firma Orgacon konnte uns aus den gewonnenen 3D-Daten Raumbücher mit Ausstattungsmerkmalen liefern, die wir in unser ERP-System einpflegen konnten.

Warum haben Sie sich für die Nutzung eines 3D-Laserscanners entschieden?

Wir haben die gewünschten Pläne schon nach kurzer Zeit erhalten. Da die Wohnungsgrundrisse im bewohnten Gebäudezustand aufgemessen werden mussten, war für uns ein wesentliches Vergabekriterium die kurze Verweildauer von maximal zehn Minuten für die digitale Lasererfassung einer durchschnittlichen Wohnung, um die Mieter so wenig wie möglich zu belasten. Ein weiterer Vorteil war die Menge der unterschiedlichen Daten, die mit einer einzigen Lasererfassung geliefert werden konnten. Hierdurch ergaben sich Kosten-, Zeit-, und Ressourcengewinne gegenüber den bisher üblichen Aufmaßverfahren.

Mit welchen Herausforderungen waren Sie im Digitalisierungsprozess konfrontiert und wie haben Sie sie bewältigt?

Insbesondere die Vorbereitung der Aufmaße in den bewohnten Wohnungen erfordert eine gute Koordination mit dem Auftragnehmer und den Mietern sowie einen entsprechenden Personaleinsatz im eigenen Hause. Die Korrespondenz erfolgte rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten per Brief und Telefon, ausschließlich im Namen unseres Unternehmens. Das schafft Vertrauen bei den Mietern. Ein gutes Zeitmanagement ist für das Gelingen eines solchen Projektes unerlässlich und hat in unserem Fall sehr gut funktioniert

Was fangen Sie nun mit den digitalen Daten Ihres Bestandes an?

Da die Erfassung und Digitalisierung der Gebäudebestände und Wohnungsgrundrisse parallel mit der Einführung eines neuen ERP-Systems vonstatten ging, konnten wir die hausinternen Abläufe durch die Bereitstellung digitaler Informationen abteilungsweise weiter verbessern, beschleunigen und vor allem Fehlerquellen minimieren. Derzeit haben wir die Pläne nur zweidimensional abgefordert. Da die ausgemessenen Daten dreidimensional vorliegen, könnte ich mir die Weiterverwendung für den Vermarktungsprozess zum Beispiel für „visuell begehbare Wohnungsgrundrisse“ oder die Einführung von BIM vorstellen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Nikola Schellig.

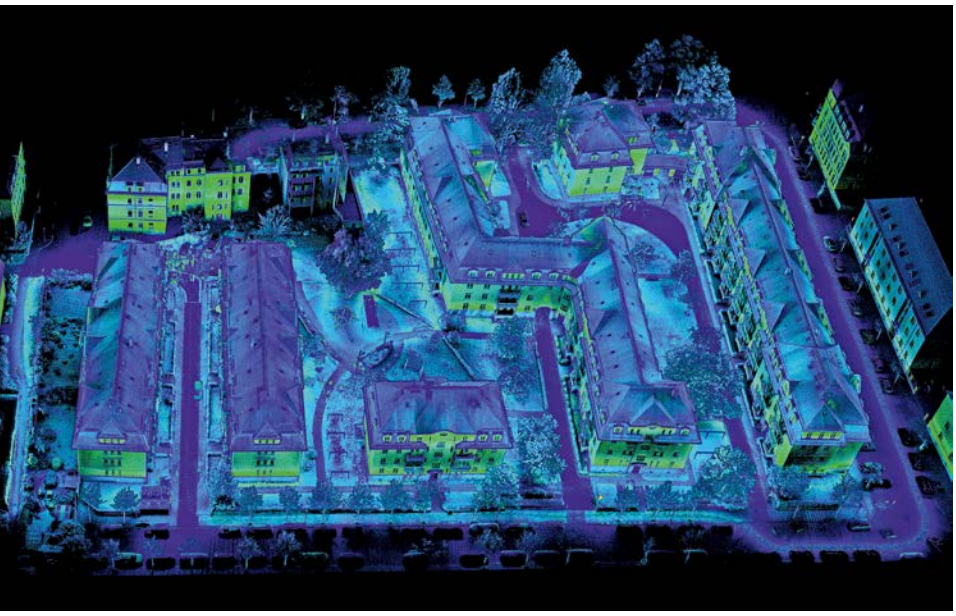
Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER **IM FORDERUNGSMANAGEMENT.**

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzcenter der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.
Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1–11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

Finanzgruppe



Die SWG Dresden hat einen kompletten Wohnkomplex inklusive Außenanlagen mittels 3D-Laserscan digital erfassen und im Modell visualisieren lassen. Dieses dient als Grundlage für die Planung von beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen

Vom Gehweg aus kann der 3D-Laserscanner mit einer Kamera die Außenflächen von Gebäuden digital erfassen

Anschließend geht es im Innenbereich weiter: Verkehrs- und Nutzflächen wie Tiefgaragen, Treppenhäuser und – falls vorhanden – Aufzüge sowie die Wohnflächen werden gescannt. Da die sensiblen Wohnbereiche im bewohnten Zustand erfasst werden, sollten die Arbeiten hier zügig durchgeführt werden. Mit dem Scanner wird die Geometrie der Wohnfläche erfasst. Aufnahmen der Möbel werden anschließend aus der Punktwolke gelöscht. Lediglich Sanitäranlagen und TGA-Elemente werden für die weitere Verarbeitung der Daten genutzt, damit ein digitaler Plan einer Wohnanlage alle Bestandteile einer Mietwohnung aufweist. Da die Mieter im Vorfeld bei der Terminvereinbarung über die erfassten Daten informiert werden und die Privatsphäre durch das Löschen nicht benötigter Daten geschützt wird, akzeptieren sie in der Regel die Aufnahme der Wohnbereiche.

Mit dem 3D-Laserscan kann eine Zeitersparnis von bis zu 40 Minuten pro Wohneinheit im Vergleich zu anderen Aufmaßverfahren erreicht werden. So wurde beispielsweise ein Wohnkomplex der Köln-Lindenthaler Wohnungsgenossenschaft eG mit 128 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von circa 9.840 m² inklusive der zugehörigen Außenanlagen, Fassaden, Treppenhäuser, Kellerräume und Dachgeschosse sowie der gesamte Gebäudekonstruktion innerhalb von nur 14 Tagen mit dem Dotcube digital erfasst. Die einzelnen Scan-Sequenzen wurden online in eine Cloud übertragen und zum Punktwolkenmodell zusammengesetzt, bis eine digitale Gesamtabbildung des Gebäudekomplexes entstand. Aus den Millionen von Punkten wurden sogenannte Ableitungen, dreidimensionale Scheiben, erstellt und in eine CAD-Applikation als PGN-Datei eingelesen. Hier dienten sie als Grundlage zur Erstellung eines kompletten BIM-Modells der Bestandsimmobilie.

Aus einem solchen BIM-Modell können Planunterlagen für jede Abteilung eines Wohnungsunternehmens erstellt werden, zum Beispiel als Grundlage für die Planung von Modernisierungsmaßnahmen, für die Ausgabe von Raumbüchern, das Führen von Mengenlisten für das Füllen von Leistungsverzeichnissen, als Grundlage für die Energieberatung et cetera. Auch komplette Exposés mit einer realen Flächenberechnung für die Vermietung können mit Hilfe der erhobenen Daten erstellt werden.

Die so entstehende digitale Planmappe wird regelmäßig aktualisiert: Bei der Modernisierung einer Bestandswohnung werden beispielsweise der Grundriss oder die neue Heizungsanlage digital erfasst und in der digitalen Planmappe hinterlegt, sodass hier auf einen Blick alle gültigen Informationen zu den jeweiligen Wohnanlagen zentral zu finden sind.

BIM als Grundlage für Modernisierungen

Durch die Bestandsdatenerfassung haben Wohnungsunternehmen immer Zugriff auf aktuelle Planunterlagen bei künftigen Modernisierungsvorhaben für zum Beispiel Fachplaner oder die interne Technikabteilung. Aus dem BIM-Modell liegen Geschoss- und Wohnungsgrundrisse, aber auch Querschnitte und Außenansichten vor. Ergänzende Reports wie Raumbücher und Flächenlisten liefern weitere Informationen über die erfassten Bestandsimmobilien, um beispielsweise Außenanlagen zu bewirtschaften, Baumkataster zu erstellen oder versiegelte und unversiegelte Flächen etwa für die Erfüllung der Ver-

Foto: Dotscene GmbH; Orgacon GmbH

kehrssicherungspflichten zu identifizieren. Alle diese Daten erlauben eine genauere Planung und Steuerung von verschiedenen Prozessketten, die effektiver und damit kosteneffizienter gestaltet werden können. Und die Vermietung beispielsweise profitiert von diesen Daten, weil sie gültige Pläne und Wohnflächen sowie vollständige Exposés vorliegen hat, die sie zu Vermarktungszwecken nutzen kann.

Die Baugenossenschaft Dormagen eG hat ihren gesamten Immobilienbestand sowie eine Tiefgarage mit Lüftungskanälen, Duplexparkern et cetera mit dieser 3D-Laserscan-Technologie digitalisiert. Damit hat das Wohnungsunternehmen gültige und digitale Pläne vorliegen, die als Basis für anstehende Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen dienen und jederzeit aktualisiert werden können (siehe Interview auf S. 43).

In Dresden kam der 3D-Laserscan in einem Gebäude der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden eG (SWG Dresden) in einem Pilotprojekt mit dem Kooperationspartner IWB Braunschweig zum Einsatz. Hier wurden die Fassadenflächen digitalisiert, ab dem fünften Stockwerk wurde dafür eine Drohne eingesetzt. Auch der Außenbereich mit einem großen Baumbestand wurde erfasst. Ziel war es, Fassaden- und Dachflächen als Grundlage für die technische Zustandsbewertung der dazugehörigen Bauteile zu erfassen sowie ein vorhandenes Baumkataster zu ergänzen und die digitalisierten Außenflächen als Grundlage für Ausschreibungen im Bereich der Außenpflege zu nutzen.

Die Bauverein Grevenbroich eG hat ihren Bestand ebenfalls mit der Technologie digitalisiert (siehe Interview unten).

INTERVIEW MIT SVEN MÖLLER

„Wir müssen die Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit schaffen“

Sven Möller ist Vorstand der Bauverein Grevenbroich eG und hat die Bestandsimmobilien der Genossenschaft mit dem 3D-Laserscan der Firma Orgacon GmbH digitalisiert. Im Interview berichtet er von seinen Erfahrungen mit der neuen Technologie und den weiteren Plänen seines Unternehmens.

Herr Möller, Sie als Vorstand der Bauverein Grevenbroich eG haben Ihren Bestand mit dem 3D-Laserscan digitalisiert. Was hat Sie dazu bewogen?

Die Bauverein Grevenbroich eG nutzt seit mehreren Jahren sehr erfolgreich das Facility-Management-Programm und Handwerkerportal BTS zur Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Um die Leistungsfähigkeit dieser Anwendung vollumfänglich zu nutzen, sind aktuelle Flächen sowohl der Wohnungen als auch der kompletten Liegenschaften notwendig. Bei einem Gebäudebestand, der bis zurück in die Gründerzeitjahre reicht, ist die Erstellung aktualisierter und digitaler Grundrisse, Ansichten und Schnitte mit den daraus zu generierenden Massenermittlungen Voraussetzung für belastbare Arbeitsgrundlagen.

Welchen Nutzen erwarten Sie sich vom Einsatz dieser Technologie?

Wenn unsere Bestände vollumfänglich digitalisiert sind, können wir vom Portfoliomanagement über Ausschreibungsverfahren bis zur Baustellenabwicklung eine effiziente und terminlich optimierte Bearbeitung gewährleisten. Dadurch sparen wir Zeit und Kosten und erhöhen unsere Leistungsfähigkeit in der Prozessabwicklung.

So eine Digitalisierung des gesamten Wohnungsbestandes klingt aufwendig. Welche Herausforderungen sind Ihnen begegnet und wie sind Sie als Unternehmen damit umgegangen?

Mit der Firma Orgacon aus Freiburg haben wir einen Partner an unserer Seite, der flexibel, mit viel Liebe zum Detail und wirtschaftlich diese Datenaufnahme für uns erstellt. Hierzu werden bereits vorhandene Zeichnungen genutzt, aber auch digitale Daten mit einem tragbaren Lasergerät bis hin zum Drohnenflug erfasst. Die notwendigen kurzen Wohnungsbesichtigungen werden im Vorfeld terminiert. Durch das jahrelang erarbeitete Vertrauen unserer Mieter gegenüber unserer Genossenschaft können wir hierbei immer auf eine kooperative Zusammenarbeit setzen.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung generell in Ihrem Unternehmen?

Wir haben unsere Prozesse bereits sehr weitreichend digitalisiert. Die Früchte dieser Arbeit waren insbesondere mit Ausbruch der Corona-Pandemie besonders zu spüren. Innerhalb weniger Tage wurde der laufende Geschäftsbetrieb in eine Homeoffice-Regelung überführt. Reibungsverluste und Störungen im Betriebsablauf waren nahezu nicht erkennbar. Teilweise konnte sogar eine Effizienzsteigerung durch konzentrierteres Arbeiten in den eigenen Räumen wahrgenommen werden.

Da wir davon ausgehen, dass wir derzeit in der Gründungsphase dieser neuen digitalen Welt - mit all ihren noch unbekannten Möglichkeiten - sind, sehen wir es heute als unsere Aufgabe, Effizienzgewinne herzustellen und die Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit zu schaffen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Nikola Schellig.

TDM BIM IN DER ARCHITEKTUR

Digitale Technologien verändern die Bauplanung

In vielen Planungsbereichen ist eine zunehmende Digitalisierung zu beobachten, bei der die Wohnungswirtschaft allerdings ins Hintertreffen zu geraten droht. Wie verändert die BIM-Planungsmethode die Zusammenarbeit und welche Vorteile und Herausforderungen entstehen für Bauherren und andere Projektbeteiligte?

Von Florian Kraft

Zunächst eine kurze Einordnung des Begriffes: BIM steht für Building Information Modeling (zu deutsch etwa Gebäudeinformationsmodell). Aus meiner Sicht liegt der Fokus dabei insbesondere auf dem „I" – der Information. Denn BIM ist lediglich ein Bereich der Digitalisierung des Bauwesens, die – wie in anderen Bereichen auch – auf dem Erzeugen, Sammeln, Vernetzen und Auswerten von Daten basiert. Erst durch die Verknüpfung und Strukturierung der Daten entsteht die disruptive Kraft digitaler Prozesse.

Florian Kraft
Geschäftsführer
Stefan Forster GmbH
und Compendium BIM
und Kybernetik GmbH
& Co. KG
FRANKFURT AM MAIN

BIM ist insofern als zentrales Element der Digitalisierung zu verstehen, als hier der für den gesamten Gebäudelebenszyklus relevante Grundstock an Daten mit den zugehörigen Strukturen geschaffen wird, welcher die Grundlage für alle anderen Prozesse bildet. Dabei erzeugen die Planer einen digitalen Zwilling des Gebäudes, der sämtliche geometrische und bauteilbezogene Informationen enthält. Mit zunehmender Informationsdichte wird auch das Modell immer detaillierter. Dieses Verfahren bringt natürlich einige Veränderungen im Ablauf der Planung mit sich, von denen einige zunächst naheliegend sind, da sie sich unmittelbar auf das Modell beziehen.

Modell und Daten: Was verändert sich?

Modellierendes Arbeiten hilft Planern und Bauherren gleichermaßen, die Planung buchstäblich bis in den hintersten Winkel räumlich zu verstehen. Kollisionen werden sofort erkannt und können anschaulich am Modell gelöst werden. Selbst bei einem abstrakt modellierten Vorentwurf kann schon eine sehr tiefgehende Abstimmung zwischen unterschiedlichen Disziplinen wie der Architektur und der TGA-Planung erreicht werden (siehe Abb. rechts). Da alle Fachplanungen geometrisch und mit allen benötigten Informationen strukturiert vorliegen, kann ihr Zusammenspiel auch algorithmisch geprüft werden – etwa auf Qualitätsanforderungen, Zielvorgaben und Konflikte. Dieses Verfahren ist weit weniger fehleranfällig als die herkömmliche Sichtkontrolle auf abstrahierten Plänen.

Da das Gebäude sozusagen virtuell im Maßstab eins zu eins gebaut und geprüft wird, werden Fehler, die sonst erst auf der Baustelle zu Tage treten, frühzeitig am Modell erkannt. Viele Risiken können so schon im Vorfeld eliminiert werden, was eine wesentlich effizientere Bauausführung ermöglicht.

Die zentrale Quelle und Referenz für sämtliche an der Planung beteiligten Fachdisziplinen ist das immer aktuell gehaltene Datenmodell. Der leider klassische Fall, dass etwa Fachplanungen auf Basis von veralteten, analogen Objektplänen angefertigt werden, gehört damit der Vergangenheit an. Im Zeitalter von BIM sind hingegen sämtliche Pläne, Bauteillisten und Berechnungen immer aus einem gemeinsamen Gebäudemodell abgeleitet, das die Kohärenz aller Teilplanungen sicherstellt. Selbst die Vermaßung und Beschriftung der einzelnen Pläne sind jeweils nur Darstellungen von im Modell vorhanden Geometrien und Informationen.

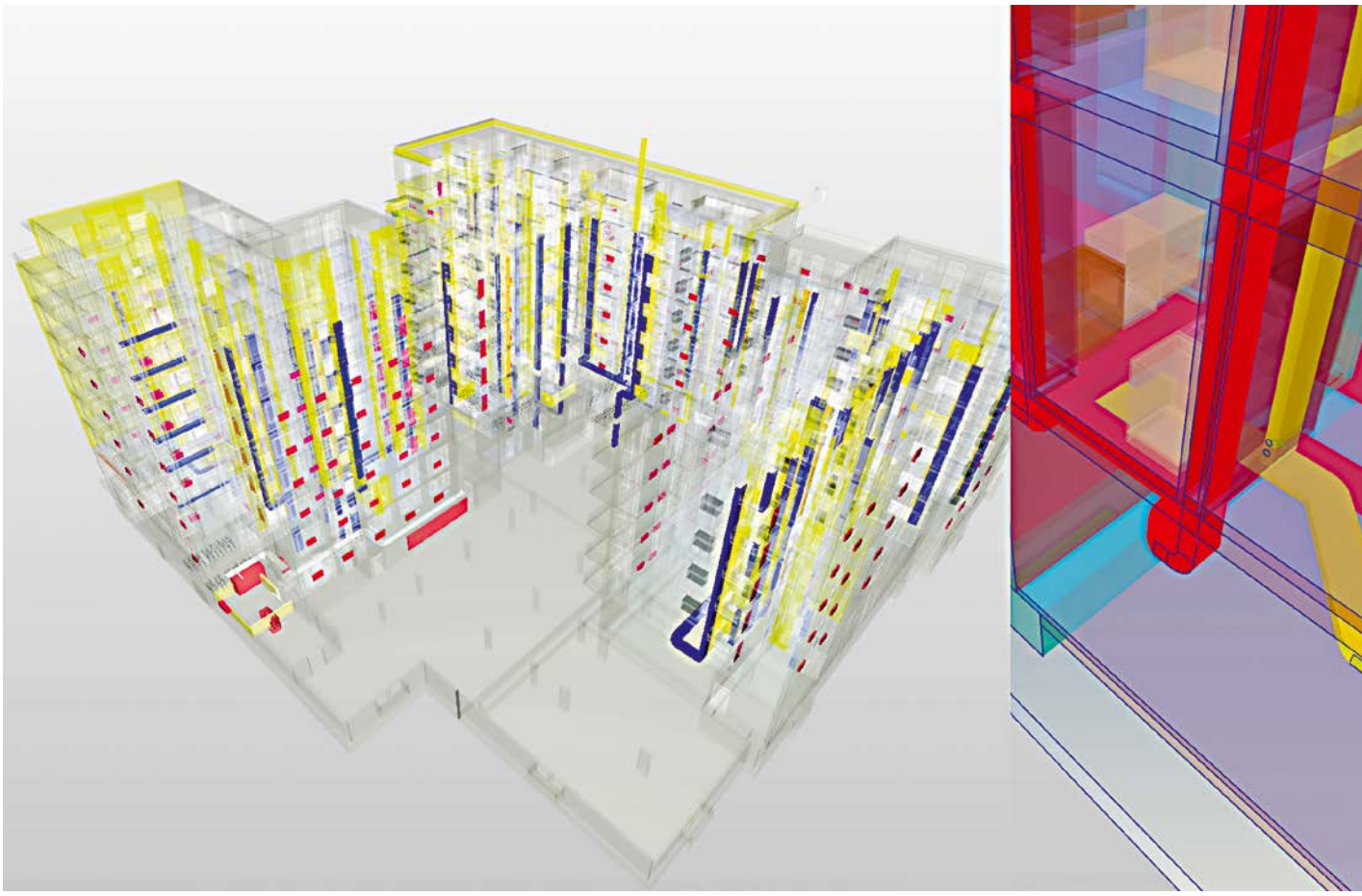
Bilder: Lisa Farkas; Compendium BIM+Kybernetik GmbH+Co.KG

Eine grobe Modellierung der Bauteile reicht bereits aus, um bauteilbezogene Massen und Kosten zu ermitteln. Dies ermöglicht bereits im Vorentwurf eine hohe Kostensicherheit, die auch laufende Korrekturen und Veränderungen der Planung einschließt und direkt sichtbar werden lässt. Da ein Großteil der Baukosten in der Anfangsphase eines Projektes festgelegt wird und Korrekturen umso aufwendiger werden, je später sie erfolgen, ermöglicht BIM mit seiner vorgezogenen Planungstiefe eine effektivere und zielgenauere Planung (siehe Abb. S. 48 oben).

Die kontinuierliche Entwicklung des Modells mit allen zugehörigen Informationen ermöglicht eine umfangreiche und laufende Analyse aller möglichen Kennwerte. Ebenso lässt sich die Projektbearbeitung mitverfolgen, sodass Bauherren jederzeit umfassend Einblick in ihr Projekt nehmen können. Als Ergebnis des BIM-Prozesses erhält der Bauherr ein digitales Informationsmodell des Gebäudes, das beispielsweise Grundlage der Ausschreibung und Vergabe an einen Generalunternehmer sein kann oder – wichtig vor allem für Bestandshalter – am Ende des Bauprozesses für das digitale Facility-Management genutzt werden kann.

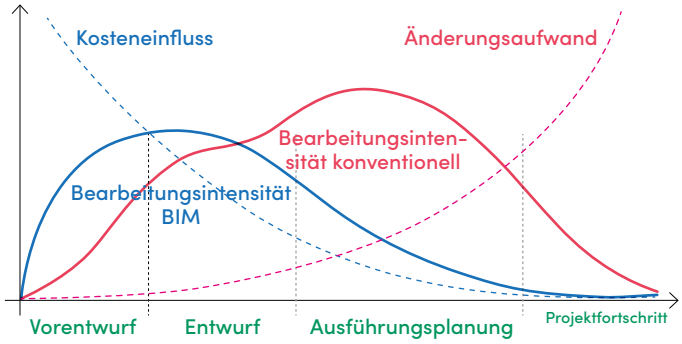
Schnittstellen, Prozesse und Kommunikation – mindestens ebenso wichtig wie das Modell

Der BIM-Diskurs kreist häufig um das Modell als eine Art Selbstzweck; dabei sind für den Erfolg eines BIM-Projekts Schnittstellen, Prozesse und die Kommunikation mindestens ebenso entscheidend. In BIM-Projekten wird die Kommunikation zum entscheidenden Schlüssel: Mit dem BIM Collaboration Format (BCF) steht hierfür sogar ein eigens geschaffenes, offenes Dateiformat zur Verfügung, das die serverbasierte Verknüpfung von Fragen und Korrekturen mit den Bauteilen ermöglicht und diese zwischen den Projektbeteiligten synchronisiert. Alle Fragen werden im Projekt zentral gesammelt und ihre Bearbeitung nachverfolgt und dokumentiert. Offene Fragen können gefiltert und Freigabeprozesse gemanagt werden, sodass Tendenzen in der Bearbeitung transparent und klar zu Tage treten. Durch die Auswertung der Projektkommunikation ist unmittelbar ablesbar, wenn mehr Fragen hinzugekommen als gelöst worden sind – oder wenn ein Planungsteilnehmer im Verzug ist (siehe Abb. S. 48 unten). Das bedeutet, die Projektbearbeitung ist für den Bauherren oder Projektmanager transparent ›

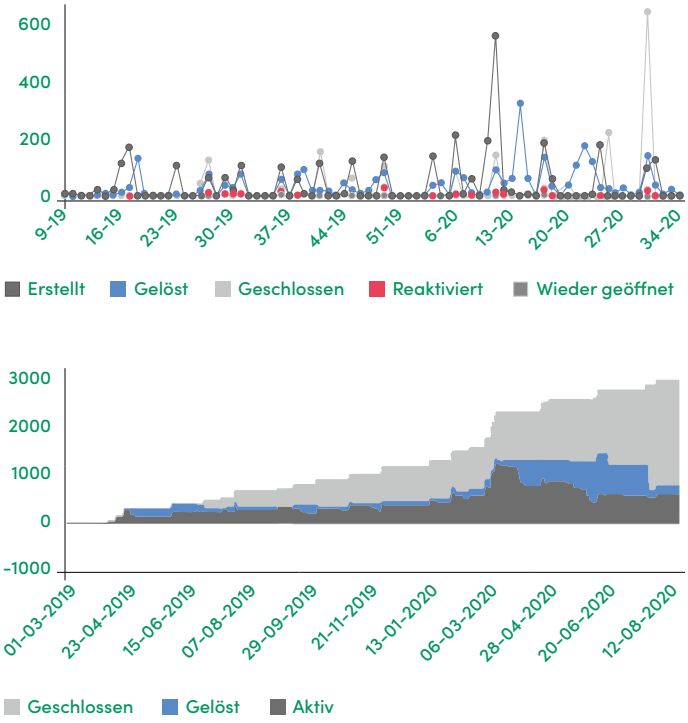


An einem solchen digitalen Modell können Bauherren, Fachplaner, Architekten und weitere am Bau Beteiligte vor Baubeginn gemeinsam planen und mögliche Kollisionen in einer Detailansicht (r.) identifizieren und beseitigen

BIM-Planung vs. konventionelle Planung



Auswertung der Projektkommunikation



und messbar, es kann frühzeitig reagiert und gegengesteuert werden.

Über die BCF-Kommunikation wird schließlich auch der Bauherr stärker in die Kommunikation eingebunden und kann den aktuellen Arbeitsstand im Modell betrachten und über dieses mit den Planern direkt interagieren. Im Unterschied zu einem konventionellen Planungsablauf, bei dem während einer Leistungsphase zwei (mehr oder weniger fertige) Planstände ausgetauscht werden, tauschen sich in einem BIM-Projekt alle Beteiligten im kurzen Rhythmus von etwa zwei Wochen über ihren Planungstand via Modell aus. Anschließend werden diese Teilmodelle zusammengefügt und überprüft; gemeinsam mit den Beteiligten werden Kollisionen und offene Punkte betrachtet, Lösungswege gesucht und die Aufgaben bis zur nächsten Abgabe definiert. In der Praxis ist festzustellen, dass die gemeinsame Betrachtung am Modell eine pragmatische Lösungsfindung ohne Schuldzuweisungen – jeder kennt sicherlich entsprechend verbissene Abstimmungsrunden – ermöglicht, da Probleme wirklich für alle sichtbar sind. Idealerweise beginnen die Planer bei dieser Abstimmungsweise, sich als ein großes Team mit einer gemeinsamen Aufgabe zu begreifen: der Planung eines Gebäudes.

Agiles Arbeiten in geordneten Bahnen

Durch den engmaschigen Abstimmungsprozess nähert sich die Projektorganisation dem „agilen Projektmanagement“ mit seinen kurz getakteten Abgaben, Abstimmungen und kontinuierlich nachjustierten Zwischenzielen an. Bauherr und Projektteam können auf diese Weise wesentlich besser und robuster auf die zahlreichen Wendungen im Laufe einer Planung reagieren. Denn eine Planung ist eben kein determinierter linearer Ablauf, wie es die gängigen Projektterminpläne suggerieren, sondern eine zielorientierte Prototypenentwicklung mit vielen unvorhergesehenen Ereignissen. Induziert durch die technischen Anforderungen der BIM-Planung erhält der Auftraggeber so im Nebeneffekt eine sehr viel engere Abstimmung und zielorientiertere Projektbearbeitung.

Damit der beschriebene Modellaustausch mit seinen technischen Schnittstellen und Abstimmungsprozessen funktionieren kann, muss ein BIM-Projekt entsprechend vorbereitet und gemanagt werden – dies ist sogar eine der wichtigsten Bauherrenaufgaben in der sogenannten Leistungsphase Null, der Projektvorbereitung. Zuallererst muss sich der Bauherr darüber klar werden, welche Ziele er mit der BIM-Methode verfolgt. Daraus kann dann eine entsprechende Strategie und ein Lastenheft (Auftraggeber-Informationsanforderungen) für das Planerteam abgeleitet werden, die sich eng an diesen Zielen zu orientieren haben. Nur das tun, was für die Verwirklichung der BIM-Ziele notwendig ist! Ohne diesen Grundsatz läuft man Gefahr, den BIM-Prozess zu überfrachten und nutzlos Geld auszugeben, denn BIM ist natürlich kein Selbstzweck.

Danach sind die Planer für das Team zu evaluieren, sie müssen technisch und personell in der Lage sein, an einem BIM-Projekt teilzunehmen. Und nicht zuletzt muss der Auftraggeber dafür sorgen, dass alle Planerverträge inhaltlich zusammenpassen und auf den vorgeplanten BIM-Prozess zugeschnitten sind. Alle müssen auf ein gemeinsames Ziel und einen gemeinsamen Prozess verpflichtet werden.

Die Bedeutung der letzten Punkte kann nur noch einmal unterstrichen werden. Schon einige Projekte

Abbildungen: Compendium BIM+Kybernetik GmbH+Co.KG

sind alleine dadurch in ernste Schieflage geraten, dass einzelne Planer wider Erwarten doch nicht am Prozess teilnehmen konnten (oder es nicht wollten); nicht selten waren ungenau formulierte Verträge dafür verantwortlich.

Für all diese Managementaufgaben benötigt der Bauherr fachliche Unterstützung. Hier ist ein glückliches Händchen bei der Auswahl gefragt, denn es gilt, einen Fachmann oder eine Fachfrau mit Projektmanager-Qualitäten, technischem Know-how und am besten auch praktischer Planungserfahrung zu finden, der oder die einen Prozess pragmatisch, zielorientiert und schlank aufsetzen kann. Viele der auf dem Markt verfügbaren Berater bleiben mangels praktischer Erfahrung nur allzu oft an der Oberfläche oder überfrachten das Planerteam mit unnötigen Anforderungen, die eher bremsen als fördern. Ein guter BIM-Manager und -Gesamtkoordinator sollte auch die vielen Schnittstellenprobleme, die im Alltag auftauchen, technisch lösen und die praktischen Probleme der Planer in seinen Prozessen berücksichtigen können. So jemand kostet natürlich Geld. Der Bauherr erhält dafür allerdings über das Management des BIM-Prozesses hinaus ein gutes und sehr eng geführtes Projektmanagement, das die klassische Projektsteuerung zu großen Teilen ablöst und entbehrlich macht (und für diese Leistungen zu zahlen gilt heute als selbstverständlich). Ich wage sogar zu behaupten, dass auf diese Weise das Projekt wesentlich feiner und vorausschauender gesteuert wird als durch einen Projektsteuerer.

Fazit

Insgesamt ist die Digitalisierung der Planung eine adäquate Antwort auf die gestiegenen Anforderungen und die zunehmende Komplexität der Planungsaufgaben. Dabei ist aus meiner Sicht insbesondere die Wohnungswirtschaft angesprochen. Wenn es den Wohnungsunternehmen gelingt, ihre internen Abläufe auf die geänderten Werkzeuge und Methoden auszurichten, werden sie als klassische Bestandshalter über den gesamten Gebäudelebenszyklus hinweg durchgehend von den neuen Möglichkeiten der digitalen Planung profitieren. —

TDM PROPTECHS ALS IMPULSGEBER

Wie Start-ups schon heute die Baubranche verändern

PropTechs strömen bereits seit Jahren auf den Markt und bieten digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft an. Auch aus der Baubranche sind sie nicht mehr wegzudenken. Damit Wohnungsunternehmen von einer Zusammenarbeit profitieren, gilt es einiges zu beachten.

Von Anne Schwerin

Hand aufs Herz, beim Thema digitale Innovation tut sich der Bausektor schwer. Während sich Industrie, Handel und Dienstleistungssektor bereits in der Transformation befinden, setzt die Wohnungs- und Bauwirtschaft noch gern auf analoge Prozesse. Warum auch nicht? Sie haben sich schließlich bewährt.

Anne Schwerin
freie Autorin
LEIPZIG

Genau darin liegt die Krux: Während andere Branchen durch die Entwicklung der letzten Jahre ins Straucheln geraten sind, dürfen sich Bauunternehmen konstant über volle Auftragsbücher freuen. Digitalisierung hin oder her – die Zeichen stehen auf Wachstum. Der Bedarf nach Veränderung scheint da eher gering. Und wer hat schon Zeit, sich neben dem Tagesgeschäft noch mit neuen Ideen und Technologien auseinanderzusetzen?

Bewährtes bewahren und Neues wagen

Dass sich der Blick über den Tellerrand dennoch lohnt, zeigte die diesjährige Digitalbau-Messe. Neben etablierten Partnern aus der Industrie hatten über 20 Start-ups der Immobilienwirtschaft, sogenannte PropTechs, die Möglichkeit, ihre digitalen Lösungen zu präsentieren. Dabei wurde schnell deutlich: Auch erfolgreiche Unternehmen können ihre Prozesse effizienter und produktiver gestalten.

Das beginnt bei der digitalen Planung, zum Beispiel mit der BIM-Management-Plattform von Visoplan, betrifft digitale Systeme zur Ausschreibung und Vergabe wie von Tenera oder die Organisationstools für Handwerk und Industrie von Craftboxx und hört bei Bex Technologies, einem Lieferservice für Bau- und Handwerksunternehmen, noch lange nicht auf.

Probleme, die früher Wochen und Monate in Anspruch nahmen, sind plötzlich mit wenigen Klicks lösbar. Alle am Bau beteiligten Personen, vom Architekten bis zum einfachen Handwerker, können über Smartphone und Tablet gemeinsam kommunizieren und planen. Der Austausch über anstehende Aufgaben erfolgt digital. Komplexe Rechnungen werden von Künstlicher Intelligenz übernommen. Schwere körperliche Aufgaben meistern Mensch und Roboter zukünftig gemeinsam. Drohnen überwachen derweil, ob es zu Fehlern kommt, und stellen sicher, dass Objekte und Maschinen nachts geschützt sind. Und das ist keineswegs Zukunftsmusik, sondern auf vielen Baustellen weltweit schon heute Realität.

„Frischzellenkur" für Wohnungsunternehmen

„Du sollst in guten Zeiten investieren", besagt ein altes Sprichwort. Insbesondere größere Immobilienunternehmen ergreifen deshalb jetzt die Chance, mit digitalen Impulsgebern zusammenzuarbeiten und neue Technologien in ihren Alltag zu integrieren. Aber auch kleine und mittelständische Unternehmen profitieren, wenn sie ihre Prozesse digitalisieren.

Foto: Nathan Waters/Unsplash

Die Baubranche boomt – ob mit oder ohne Digitalisierung

Das Rad selbst neu zu erfinden und auf aufwendige Inhouse-Lösungen zu setzen, ist dabei nicht immer empfehlenswert. Für nahezu jeden Schritt im Bauprojekt stehen heute bereits innovative Lösungen bereit, die unkompliziert auf individuelle Anforderungen und Ziele angepasst werden können. Das spart nicht nur Kosten, sondern wirkt oft wie „eine Frischzellenkur für ganze Unternehmen“, findet etwa Dr. Simone Planinsek, Leiterin des Bereichs Projekte und Innovation bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

Passende Partner für solche Vorhaben zu finden, ist dennoch alles andere als leicht. Vielen Entscheidern fehlt der aktuelle Überblick zu Start-ups aus der PropTech-Welt. Nicht jede Lösung ist für jedes Unternehmen geeignet. „Welches Tool brauchen wir wirklich?“, „Welcher Preis ist angemessen?“ und „Können wir uns wirklich auf die jungen Start-ups verlassen?“ – solche und ähnliche Fragen stellen sich aktuell viele Bauexperten.

Partner finden und Risiken vermeiden

Als Matchmaker zwischen Start-ups und etablierten Unternehmen hat sich die Berliner Innovationsberatung Ambivation GmbH unter anderem auf die Bau- und Immobilienbranche spezialisiert. Geschäftsführer Christoph Baier erklärt, worauf Firmen achten sollten, bevor sie längerfristige Partnerschaften mit PropTechs eingehen: „Start-ups und etablierte Unternehmen unterscheiden sich stark – sowohl in ihrer Struktur als auch in ihren Arbeitsweisen. Sinnvoll ist es, die Zusammenarbeit mit einem überschaubaren Pilotprojekt zu starten. Das ermöglicht Unternehmen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, PropTechs besser kennenzulernen und zu überprüfen, ob sich ein Produkt tatsächlich eignet oder eventuell noch weiterentwickelt werden muss.“

Entgegenkommen, Kompromissbereitschaft und Kommunikation auf Augenhöhe sollen dabei von besonderer Bedeutung sein, damit ein gegenseitiger Lerneffekt und eine Win-win-Situation ›

Glossar

PropTech
Der Begriff PropTech leitet sich ab vom englischen Property (Immobilie, Eigentum) und Technology (Technologie). Er steht für die digitale Transformation in der Immobilienbranche und wird ebenfalls als Oberbegriff für auf diesen Wirtschaftszweig spezialisierte Start-up-Unternehmen verwendet.
Eine Zusammenfassung zur deutschsprachigen PropTech-Szene inklusive der wichtigsten Akteure, Informationsquellen und Start-ups der Immobilienwirtschaft sowie deren Kooperationen gibt es unter www.ambivation.com/de/proptech-startup-guide.

ConTech
ConTech setzt sich aus Construction (Bau) und Technology zusammen. Die Bezeichnung wird insbesondere für Start-ups verwendet, die sich auf Themen im Bauwesen spezialisiert haben. ConTechs sind somit eine Untergruppe der PropTechs.

FinTech
FinTech bezieht sich auf Finance (Finanzwesen) und Technology. Da die Immobilien- und die Finanzbranche eng miteinander verknüpft sind, können FinTech-Start-ups für Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft relevante Kooperationspartner sein.

CleanTech
CleanTech leitet sich von Clean (sauber) und Technology ab. Hier geht es um saubere Technologien mit Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit, Ökologie, aber auch wirtschaftliche Effizienz. Da die Baubranche viel Energie verbraucht, können solche Start-ups ebenfalls interessante Kooperationspartner darstellen.

Mobility
Mobility steht für Mobilität. Mobilitätskonzepte müssen heute beim Bau von Immobilien immer von Anfang an mitgedacht und -geplant werden. Start-ups aus dem Mobility-Bereich bieten hier innovative Lösungen für etablierte Unternehmen.

Checkliste für eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Start-ups

1. Bedarfsidentifikation: Bevor Sie mit einem Start-up zusammenarbeiten, sollten Sie Ziele und Problemstellungen genau definieren.
2. Scouting / Monitoring: Verschaffen Sie sich einen Überblick zu den für Ihr Anliegen relevanten Start-ups.
3. Evaluation: Schauen Sie sich eine kleine Auswahl von Start-ups genauer an und finden Sie anhand festgelegter Kriterien den passenden Kooperationspartner.
4. Start-ups kennenlernen: Treten Sie in Kontakt mit den Start-ups. Unterhalten Sie sich mit den Gründern und stellen Sie Ihre Fragen.
5. Gemeinsam arbeiten und lernen: Starten Sie ein überschaubares Pilotprojekt, um zu überprüfen, ob eine langfristige Zusammenarbeit in Frage kommt.
6. Start-up-Beteiligung, -Ausgründung oder -Übernahme: Je nach Wunsch beider Parteien besteht die Möglichkeit, eigene Start-ups zu gründen, sich finanziell zu beteiligen oder das Start-up zu übernehmen.

entstehen. „Start-ups sind dynamisch und zeichnen sich durch flache Hierarchien aus. Entscheidungen werden schneller getroffen und neue Arbeitsweisen bieten Raum für Innovation“, so Christoph Baier. Gemeinsam mit seinem Team unterstützt er etablierte Unternehmen dabei, aus der Vielzahl an PropTechs passende Partner zu filtern, erste persönliche Kontakte zu knüpfen und gemeinsame Vorhaben in einem geeigneten Rahmen in die Wege zu leiten.

Beispiele für zukunftsweisende PropTechs

Die wichtigsten und innovativsten Start-ups der DACH-Region werden bei Ambivation zudem regelmäßig in Interviews vorgestellt. Aus der PropTech-Szene gehören dazu etwa die Planradar GmbH, die BIM-Systems GmbH und die Ecoworks GmbH.

Bei Planradar handelt es sich um einen cloudbasierten Software-Anbieter einer App für Baudokumentation. Dabei stehen vor allem die Organisation der verschiedenen Aufgaben und das Mängelmanagement im Mittelpunkt. Mittlerweile wurde die Software bereits bei über 25.000 Projekten in mehr als 40 Ländern eingesetzt.

BIM-Systems ist ein weltweit anerkannter Spezialist für objektbasierte Modellierung (BIM). Das Unternehmen generiert BIM-Content ebenfalls cloudbasiert. Schon heute gilt die Lösung als zukunftsweisend für die Bauwirtschaft, bietet sie doch zahlreiche Vorteile wie die optimierte Datenverfügbarkeit, minierter Informationsverlust und den geteilten Zugang zu Projekten.

Ecoworks hat das niederländische „Net-Zero“-Prinzip in Deutschland etabliert und saniert in die Jahre gekommene Bestandsgebäude ebenso ökologisch wie effizient. Dabei setzt das PropTech auf digitale Datenanalyse, vorgefertigte Bauteile und ein integriertes System, das das Haus mit Strom und Wärme aus Solarenergie versorgt (siehe DW 04/2020, S. 38 ff.).

Partnerschaft statt Konkurrenz

Mit solchen und ähnlichen Lösungen gelten Start-ups vor allem in den USA, aber auch immer stärker in Europa als wichtige Partner der Bau- und Immobilienbranche. Sie werden erfolgreiche etablierte Unternehmen zwar in den wenigsten Fällen ersetzen, können deren Prozesse jedoch als Partner nachhaltig verändern und optimieren.

Fest steht: Nicht nur die Baubranche verzeichnet einen Aufwärtstrend. Auch das Tempo der Digitalisierung nimmt immer weiter an Fahrt auf. Insbesondere BIM-Lösungen gewinnen an Bedeutung. Die Vernetzung von allen am Bau beteiligten Akteuren wird zunehmend wichtiger. Der Fokus liegt auf Effizienz, Effektivität und Nachhaltigkeit. Noch genießen Bauunternehmen die Freiheit, zu entscheiden, ob sie an dieser neuen Entwicklung überhaupt teilnehmen wollen. Der Blick in andere Branchen zeigt jedoch: In wenigen Jahren wird sich diese Frage so nicht mehr stellen. —

Planungs- und Abstimmungsprozesse zwischen Planern, Bau- und Wohnungsunternehmen erfolgen immer häufiger digital

Foto: Proxyclick Visitor Management System/Unsplash

Produkte

Die Armaturen-Serie Smart von Hansa sorgt mit Bluetooth-Fähigkeit und berührungsloser Bedienung für Komfort und Hygiene

Weitere Informationen: www.hansa.de

Neue Technikzentrale

Seitenansicht der Technikzentrale

Entsprechend der Anwendungsregel VDE-AR-N 4100 müssen Zählerschränke für die Integration des intelligenten Messsystems vorbereitet sein. Die „Technikzentrale 4.0" von Hager erfüllt diese Anforderungen unter anderem mit zusätzlichen Gehäuse-Öffnungen: eine im anlagenseitigen Anschlussraum (AAR) für die einfache Querverdrahtung von Schrank zu Schrank und eine weitere in Höhe des Raums für Zusatzanwendungen (RfZ) für die schrankübergreifende Verlegung von Datenleitungen zur Vorbereitung und Verbindung des intelligenten Messsystems. Neu gestaltet wurde auch der RfZ für BKE-I-Zählerplätze, der nun die Unterbringung aller Geräte rund um das intelligente Messsystem im RfZ, wie die VDE-AR-N 4100 es verlangt, ermöglicht. Neue Leitungswege, ein schutzisolierter Abschlusspunkt Zählerplatz (APZ) sowie ein segmentiertes Multimediafeld runden die „Technikzentrale" ab.

Weitere Informationen: www.hager.de

Platzsparendes Lüftungsgerät

Der Raumklima-Spezialist Kermi erweitert sein Angebotsspektrum und ergänzt seine X-Well F-Serie um ein Lüftungsgerät mit höherer Leistungsklasse für größere Wohneinheiten. Das neue Modell X-Well F150 bietet komfortable, zentrale Wohnraumlüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung für Wohneinheiten bis 105 m². Es ergänzt das zuletzt eingeführte Lüftungsgerät X-Well F130, welches Wohnflächen bis 90 m² abdeckt.
Durch die geringe Bautiefe von weniger als 20 cm und die flexiblen Montagemöglichkeiten – waagerecht an der Decke oder senkrecht an der Wand – können beide Lüftungsgeräte platzsparend in Vorwandinstallationen oder abgehängten Decken untergebracht werden. Kombiniert mit einem Flachkanalsystem, welches ebenfalls in der abgehängten Decke Platz finden kann, eignen sich die Geräte nach Angaben des Herstellers deshalb besonders für die Modulbauweise oder den nachträglichen Einbau bei der Renovierung. Entscheidend für die Installation innerhalb von Wohnbereichen: Die X-Well Kompaktlüftungsgeräte F130 und F150 arbeiten mit einem Schallleistungspegel von 37 dB(A) respektive 38 dB(A) besonders leise. Dank eines integrierten Feuchtesensors tauschen sie die Luft bedarfsgerecht aus. Mit Energieeffizienzklasse A und einer hohen Wärmerückgewinnung von knapp 90 % bieten sie einen hohen Raumklimakomfort.

Weitere Informationen: www.kermi.de

Die flache Bauweise mit weniger als 20 cm Tiefe erlaubt die Montage in Vorwandinstallationen oder abgehängten Decken

Unsichtbare Zargen

Durch die verdeckte Konstruktion der Zarge können die Türen optisch mit der Wand verschmelzen

Wandbündige Türen ohne sichtbare Türzarge bietet der Hersteller Küffner mit Zeroline, der neuesten Ergänzung seines Programms. Bei geschlossener Tür ist die Zarge der Linie unsichtbar und Bestandteil der Wand. Das universelle Profil TZL kann dabei band- oder bandgegenseitig flächenbündig montiert werden. Der stabile Rahmen dient als Putzprofil, Dichtungsaufnahme und Verbindung zur Wand. Im System inbegriffen sind spezielle Putzgewebe, die in das Aluminiumprofil eingeklipst werden und für einen abrissfreien Wandanschluss sorgen. Verdeckte Bandsysteme sowie ein Magnetfallenschloss ergänzen die 40 mm dicken Türblätter.
Weitere Modelle der Serie sind zudem mit Funktionstüren lieferbar. In Kombination mit entsprechenden 50 mm oder 70 mm dicken Türblättern, ebenfalls band- oder bandgegenseitig wandbündig, lassen sich die Türen nach außen oder nach innen (invers) öffnend positionieren. Je nach Anforderung werden die Türelemente mit Brand-, Rauch- oder Schallschutzfunktionen geliefert.

Weitere Informationen: www.kueffner.de

Fotos: Hansa; Hager; Kermi; Küffner

Markt und Management

Multifunktionswerkzeug für Mieter

Mieter der Kleefeld-Buchholz eG können eine kostenlose App für Smartphone und Tablet nutzen, um beispielsweise Reparaturen und Terminanfragen an die Verwaltung der Wohnungsgenossenschaft zu übermitteln oder eine in einem Wohngebiet in Misburg stehende Paketbox zu öffnen. Das Feedback aus der Mieterschaft ist bislang positiv. Um die bisherige Basisversion zu erweitern, arbeit die Genossenschaft bereits an weiteren Funktionen, zum Beispiel Push-Nachrichten, Informationen zu lokalen Veranstaltungen, freien Wohnungen oder zum Wetter sowie Fahrpläne des ÖPNV. Damit will das Wohnungsunternehmen Mehrwerte rund um das Wohnen schaffen.

Gesucht: Prototypen für ein „Smart Micro House“

Vor allem in großen Metropolen und Ballungsgebieten ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum groß. Doch angesichts mangelnden Baulands müssen neue Ideen her, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Eine Möglichkeit: Tiny Houses. Die hessische Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) will das Wohnen im „Micro House“ testen und startet einen Ideenwettbewerb. Gesucht wird ein Prototyp für ein kleines, mobiles Haus mit smarten Technologien, das auf den Freiflächen der NHW zusätzlichen Wohnraum bieten soll. Das gesuchte Haus soll maximal 20 m^2 groß, 4 m hoch, transportabel, barrierefrei, mit autarker Energieversorgung und außerdem im Inneren mit smarter Technologie ausgestattet sein. Die beste Idee soll am Ende des Wettbewerbsverfahrens in die Realität umgesetzt werden. Als temporärer Wohnraum seien die Mini-Häuser ideal für die Bedürfnisse älterer Menschen, von Singles oder Studenten geeignet. Die Teilnahmeanträge können noch bis zum **17. November 2020** eingereicht werden. Weitere Informationen gibt es unter www.smart-microhousing.de

SWSG erhält Lea-Mittelstandspreis für soziales Engagement

Leistung, Engagement, Anerkennung – dafür steht der Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg, den die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) erhalten hat. Die soziale Verantwortung hat die SWSG fest im Unternehmen verankert. Im Fokus der Auszeichnung standen die Mietschuldnerberatung sowie die Mediation und das Konfliktmanagement des Wohnungunternehmens, die wichtige Bausteine für das soziale Miteinander bilden.
„Es freut uns sehr, dass unser soziales Engagement, das unsere tägliche Arbeit auszeichnet, mit dieser Anerkennung gewürdigt wurde“, erklärt Samir Sidgi, Geschäftsführer der SWSG. Ausgelobt wird der Lea-Preis von der Caritas, der Diakonie und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Baden-Württemberg.

494

Mio. € beträgt die Bilanzsumme der Altoba im Jahr 2019

Damit konnte die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft ihre positive Entwicklung fortsetzen. Weiterhin sollen Neubau und Modernisierung im Fokus stehen.

Fotos: NicoElNino/stock.adobe.com; NHW; Lutz Roeßler

Verein „Wohnen im Alter e. V." in Lübeck gegründet

Wie können Menschen auch im Alter noch selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben? Diese Frage stellen sich die Hansestadt Lübeck, die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, die Lübecker Bauverein eG, die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG und die Vereinigte Baugenossenschaft eG sowie der Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck und der Mieterverein Lübeck bereits seit 2012. Aus dem damaligen Modellprojekt „WohnLotsen" wurde 2014 die Wohnberatung „Wohnen im Alter", die nun in Form eines unabhängigen Trägers als Verein fortgeführt wird.

Am Kolberger Platz berät der Verein über konkrete Möglichkeiten der Wohnraumanpassung, Hilfsmittel und Auswirkungen gesundheitlicher Einschränkungen. Die Mitarbeiter unterstützen außerdem bei der Entscheidung zu Umbau- und Finanzierungsmaßnahmen, wenn zum Beispiel ein Badezimmer seniorengerecht umgebaut werden muss. Durch einen Alterssimulationsanzug und einen Rollatorparcours können jüngere Besucher altersbedingte Einschränkungen erfahren.

Der Verein bietet über die Beratung hinaus kleinere Veranstaltungen, Fortbildungen und Sprechstunden von Partnerunternehmen an und soll das Angebot der Wohnberatung sichern und ausbauen sowie Fördermittel und Spenden einwerben.

Der Vorstand des Vereins „Wohnen im Alter e. V." (v. l.): Torsten Kärlin (Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH), Gabriele Beier (Hansestadt Lübeck), Inga Uhlenbrock (Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG) und Carsten Droßmann (Lübecker Bauverein eG)

PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit langfristigen Zinsbindungen. Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite - schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

dzhyp.de

Premium Fördermitglied im GdW

DZ HYP

Umlagefähigkeit der TV-Grundversorgung kippelt

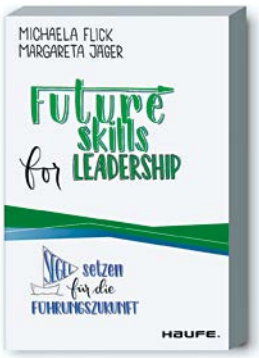
Das Bundeswirtschaftsministerium plant mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes, dass jeder Mieter künftig seinen Kabelanbieter selbst bestimmen können soll. Damit würde die Umlage der Betriebskosten für Breitbandanschlüsse entfallen und der Wohnungswirtschaft finanzielle Mittel für den Glasfaserausbau fehlen, kritisiert GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Stefan Storz, Geschäftsführer der Volkswohnung (l.), und Dr. Alexander Pischon, Geschäfsführer des KVV und Vorsitzender der Geschäftsführung der VBK, bei der Vertragsunterzeichnung

Volkswohnung bietet Mieterticket an

Die Mobilitätswende beginnt an der eigenen Haustür. Um sie voranzutreiben, hat die Volkswohnung GmbH eine Firmenkartenvereinbarung mit dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) und den Verkehrsbetrieben Karlsruhe (VBK) unterzeichnet. Dadurch kann das Wohnungsunternehmen einen Preisvorteil von 10 % auf den regulären Ticketpreis direkt an die Mieter weitergeben, um sie bei der Nutzung des ÖPNV zu unterstützen. Außerdem soll das Ticket die Mieter animieren, vom eigenen Pkw auf Bus und Bahn umzusteigen. Das Mieterticket ist rund um die Uhr und für ein Jahr gültig und kann auf der Homepage des Wohnungsunternehmens gebucht werden.

Fotos: Volkswohnung; Haufe



Futureskills for Leadership

ISBN 978-3-648-13872-4
29,95 €, 200 Seiten gedruckt
ISBN 978-3-648-13874-8
25,99 €, ePDF

Wer auch künftig mitgestalten und erfolgreich sein will, braucht die „Futureskills" einer Führungskraft von heute und morgen.

Ausgezeichnete Ausbildung in Schwedt

Zum dritten Mal hat die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG (WOBAG) das IHK-Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität" der IHK Ostbrandenburg erhalten. Als erstes Unternehmen in Brandenburg ist die WOBAG nicht nur für zwei, sondern für fünf Jahre zertifiziert. „Die Auszeichnung ehrt uns sehr und bestärkt uns weiterhin, die Kraft, die Zeit und das Engagement in eine qualifizierte Ausbildung zu investieren", freut sich Katrin Zelle, WOBAG-Personalreferentin und Ausbildungsverantwortliche.

29,8 **Mio. € Umsatz konnte die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde im Jahr 2019 erwirtschaften.**

Haufe axera. Kann heute schon morgen.
Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter **www.axera.de/das-cloud-erp**

Haufe axera

17. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Prestige und Profil vor unsichtbarem Publikum

Der 17. DW-Zukunftspreis unterschied sich teils sehr von seinen Vorgängern: Von der Jurysitzung bis zur Preisvergabe verstrichen zum Beispiel corona-bedingt Monate. Anders als in den Jahren zuvor wurden die Gewinner zwar vor großem Publikum geehrt, allerdings ohne (hörbaren) Applaus.

Von Iris Jachertz

„Bezahlbares Bauen und Wohnen" lautete das Motto des prestigeträchtigen 17. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft. Aus knapp 30 Einreichungen kürte die Jury unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher am Ende drei Wohnungsunternehmen, die mit ihren Projekten herausstachen und die dem Motto gerecht wurden: Die Wohnstätte Stade eG mit „Stade-Kopenkamp: Von Wasserträgern und Gartenstadt", die Wobak Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz mit „Nachverdichtung Goethestraße – Reihenhäuser auf dem Parkdeck" und die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH mit „Bezahlbares Bauen und Wohnen im Kemptener Modell". Partner des DW-Zukunftspreises ist neben Aareon AG, die die Preisträger präsentiert, und dem GdW mit der Schirmherrschaft von Axel Gedaschko außerdem der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Die technische Umsetzung unter der Leitung von Dr. Jörg Lippert verantwortet der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Iris Jachertz
DW-Chefredakteurin
HAMBURG

Preisverleihung nur auf dem Bildschirm

Statt auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen, der üblicherweise Anfang Juni stattfindet und in diesem Jahr, wie so viele Veranstaltungen, ein Opfer der Corona-Pandemie wurde, wurden die Preisträger erst am 17. September bekannt gegeben. Axel Gedaschko war zwar neben den Preisträgern und mir live vor Ort in Mainz, die Zuschauer allerdings mussten die Verkündung der Sieger auf ihren Bildschirmen verfolgen. Der Online-Kongress „Aareon Live" bot schließlich den Rahmen für die Preisverleihung. Vor allem die Preisträger mussten diesmal lange von der Jurysitzung im April bis zur Verkündung im September warten – entsprechend groß war die Freude bei den drei Wohnungsunternehmen. Was dann doch gleich war wie in den Jahren zuvor: Die prämierten Projekte wurden in Form eines jeweils sehr ansprechenden Kurzfilms präsentiert. Und hinter den Kulissen kam sogar ein wenig Feierstimmung auf – wenn auch nur im kleinsten Kreis.

Klare und belegbare Projektaussagen

Die Ausschreibung verlangte von den Einreichenden intelligente Lösungen für Neubau, Nachverdichtung und Dachgeschossaufstockung. Die Projekte sollen das Spannungsfeld zwischen der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren und permant steigenden Anforderungen sowie notweniger Wirtschaftlichkeit für den Vermieter und Bezahlbarkeit für den Mieter zeigen. Gefragt waren nicht nur neue, innovative und gleichzeitig kostengünstige Lösungen für das Planen und Bauen, sondern auch für das spätere nachhaltige Betreiben. Für die Jury waren Angaben zur beabsichtigten Zielstellung, dem konzeptionellen Vorgehen sowie Kosten- und Mietenangaben wichtige Inhalte zur Beurteilung einer Projekteinreichung. Ein we-

Bilder: ruesterphotos.com; Angelika Stehle/Aareon AG (3)

sentlicher Punkt war außerdem, dass das Projekt bei Einreichung abgeschlossen sein musste.

Die Entscheidung fiel der Jury ob der vielen qualitativ hochwertigen Einreichungen und Projektbeschreibungen nicht einfach. Nach intensiver Diskussion und einer mehrstufigen Abstimmung einigten sich die Juroren auf die diesjährigen Sieger. Das Projekt „Nachverdichtung Goethestraße – Reihenhäuser auf dem Parkdeck“ in Konstanz empfahl sich zum Beispiel nicht zuletzt wegen seines Nachaltigkeitsaspekts und der Aufwertung des Quartiers.

In Kempten überzeugte das „Kemptener Modell“ zum Beispiel mit einer Mischung von Miet- und Eigentumsangeboten für untere und mittlere Einkommen und die durchweg hohe architektonische Qualität. Ein Finanzierungs- und Förderkonzept der Stadt Kempten und des Freitstaates Bayern unterstützte beim Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das Stader Quartiersentwicklungsprojekt „Von Wasserträgern und Gartenstadt“ legt Wert auf die langjährige Vermietbarkeit. Das soll durch bauliche Multifunktionalität, soziale Durchmischung, klimagerechte Energieversorgung und die Förderung nachhaltiger Mobilität erreicht werden. Zusätzlich entwickelten die Projektverantwortlichen ein Typenhaus, welches durch seine Duplizierbarkeit ein vielfältig einsetzbares zukunftsfähiges Neubaumodell darstellt.

Die drei Projekte stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe ab Seite 62 ausführlich vor.

Ein besonderer Dank gilt den langjährigen Partnern des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, den durchweg engagierten Juroren und nicht zuletzt natürlich den zahlreichen Einreichern, die zeigen, dass es der Wohnungswirtschaft nicht an Innovationskraft, Kreativität und Ideenreichtum mangelt.

Herbert Singer, Geschäftsführer der Sozialbau GmbH in Kempten, nimmt die Auszeichnung mit dem DW-Zukunftspreis freudig entgegen, Axel Gedaschko und Iris Jachertz gratulieren

Jens-Uwe Götsch, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, ist glücklich, dass ein Projekt seines Unternehmens mit dem DW-Zukunftspreis ausgezeichnet wurde

„Bezahlbares Wohnen ist das Topthema unserer Zeit.“

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin, GdW

Der 17. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft stand unter dem Motto „Bezahlbares Bauen und Wohnen“. Dieses Motto ist bei der Politik und bei den Bürgern das Topthema unserer Zeit. In dem Wettbewerb waren aber nicht eindimensionale Lösungen gefragt, mit denen Politik das Thema häufig angeht. Also bezahlbares Wohnen durch Begrenzung oder Deckelung der Miete. Nein, es waren intelligente und zukunftsweisende Lösungen gefragt und davon waren bei den Einreichungen jede Menge dabei! Für die Jury ist es bei der Fülle an qualifizierten Einreichungen wieder nicht leicht gewesen, eine Entscheidung für die drei finalen Preisträger zu treffen. Allerdings gehören der mit vorwiegend sehr erfahrenen und innovativen Unternehmensleitern besetzten Jury schon einige „alte Hasen“ an, die eine gewisse Routine bei der Bewertung inhaltlich ganz unterschiedlicher Beiträge haben. Und: der Vorsitzende, Prof. Radermacher, hat wieder mit viel Fingerspitzengefühl und sehr konsensual die Verdichtung auf wenige exzellente Beiträge moderiert. Und alle Preisträger verdienen den Preis wirklich und werden jetzt im Rahmen eines digitalen Events der Aareon durch den Schirmherrn Axel Gedaschko geehrt. Herzlichen Glückwunsch!

Nach der Juryarbeit ist vor der Juryarbeit: Vor wenigen Tagen wurde der 18. DW-Zukunftspreis ausgelobt. Das Motto: „Herausforderungen der Zukunft – Wie macht man Immobilien zukunftssicher?“ Die Jury freut sich wieder auf zahlreiche Bewerbungen.

Ein Blick in die Zukunft

Seit wenigen Wochen können Sie sich für den 18. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft bewerben. Dieser steht unter dem Motto „Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?“ Erneut stehen stehen konkrete ›

Lösungen für die vielfältigen bestehenden und zu erwartenden Herausforderungen der Zukunft im Fokus des Wettbewerbs. Klimaschutz und Klimaanpassung, Digitalisierung und demografischer Wandel, aber auch gesellschaftliche Trends oder Epidemien und Pandemien – um nur einige relevante Themen zu benennen – lassen die Frage nach der Zukunftssicherheit der Immobilien stärker in den Fokus rücken. Welche Maßnahmen und Investitionen sind im Sinne der Resilienz wirklich zukunftsweisend?
Zeigen Sie Ihre Lösungsansätze und erfolgreichen Projekte. Machen Sie damit auf sich sowie die Innovationskraft der ganzen Branche aufmerksam und bewerben Sie sich für den prestigeträchtigen Preis. Wir sind gespannt – und freuen uns schon jetzt auf die Preisverleihung, die 2021 wieder im Juni auf dem Aareon-Kongress in Garmisch-Partenkirchen stattfinden soll. Die Einreichungsfrist für den 18. DW-Zukunftspreis endet am 1. Februar 2021. —

Mehr Informationen zum Wettbewerb und den Bewerbungsformalitäten finden Sie auf www.dw-zukunftspreis.de

Dr. Christian Pape, Vorstand der Wohnstätte Stade eG, freut sich über die Auszeichnung seines Unternehmens mit dem DW-Zukunftspreis im Beisein von Axel Gedaschko und Iris Jachertz

„Viele interessante und innovative Projektvorstellungen."

Dr. Jörg Lippert, Besonderer Vertreter des Vorstandes und Leiter Bereich Technik, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Der DW-Zukunftspreis 2020 unter dem Motto „Bezahlbares Bauen und Wohnen" war ein besonders spannender Wettbewerb. Es gab diesmal nicht nur eine Vielzahl interessanter und innovativer Projektvorstellungen, wie üblicherweise in jedem Jahr, sondern vor allem ein sehr breit gefächertes Spektrum von Einreichungen. Diese Spannweite machte sehr deutlich, dass bezahlbares Bauen und Wohnen weit mehr inkludiert, als nur ein günstig gebautes und anschließend vermietetes Haus. Ein Großteil der beteiligten Unternehmen konnte eindrucksvoll belegen, dass neben der reinen Investition ein sehr komplexes Handlungsfeld zu beachten und zu bearbeiten ist. Hierzu gehören beispielweise Themen wie Lebenszyklusorientierung, Nachhaltigkeit, Erhalt historischer Bausubstanz, Funktionsmischung, Quartiersentwicklung, Wohnumfeldoptimierung, lebenswerte Nachbarschaften und mehr.
Die Vielzahl guter Einreichungen machte natürlich auch die Juryentscheidung nicht ganz einfach. Insbesondere war es schwierig, eine Vergleichbarkeit der wesentlichen Wettbewerbskomponenten zwischen den unterschiedlichen Projekten herzustellen. So differieren zum Beispiel immer wieder Angaben zur Wirtschaftlichkeit und zu einem effizienten Kosten-Nutzen-Verhältnis in den Projekten massiv. Am Ende war die Jury aber auch in diesem Jahr erfolgreich, trotz oder gerade wegen einer mehrstündigen intensiven Online-Diskussion. Daher hier nochmal ein Dank an die Jurymitglieder und eine Gratulation an die Preisträger!

Die Jury-Mitglieder des 17. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher (Vorsitz), Universität Ulm, Institut für Datenbanken und Künstliche Intelligenz sowie Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung

Dorit Brauns, stv. Geschäftsführerin, Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin

Robert an der Brügge, Vorstand, SVG Wohnen eG, Stuttgart

Andreas Eisele, Präsident, BFW Landesverband Bayern, München

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Berlin

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandvorsitzender, Spar- und Bauverein eG, Dortmund

Iris Jachertz, Chefredakteurin, DW Die Wohnungswirtschaft, Hamburg

Konstantina Kanellopoulos, Generalbevollmächtigte, Vonovia SE, Bochum

Dr. Jörg Lippert, Leiter Bereich Technik und Besonderer Vertreter des Vorstandes, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Berlin

Dr. André Rasquin, Vorstandsmitglied, Aareon AG, Mainz

Ralf Schekira, Geschäftsführer, WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg

Frank Seeger, Vorstand, Baugenossenschaft DHU eG, Hamburg

Ulrike Trampe, Editor-at-Large, DW Die Wohnungswirtschaft, Hamburg

Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand (COO), LEG Immobilien AG, Düsseldorf

Ralf Zimlich, Vorsitzender der Geschäftsführung, WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock

17. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Bezahlbares Bauen und Wohnen hat eine enorme Bedeutung für die Gesellschaft. Um hier neue Konzepte zu entwickeln und umzusetzen, ist Pioniergeist gefragt.

Von Dr. Manfred Alflen

Aareon unterstützt den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft bereits seit der erstmaligen Auslobung im Jahr 2004. Fand die Preisverleihung sonst auf dem Aareon Kongress, dem Branchentreff der Immobilienwirtschaft, in Garmisch-Partenkirchen statt, ist in diesem Jahr alles anders. Denn aufgrund der Covid-19-Pandemie wurde der Kongress abgesagt. Hier war eine neue Lösung gefragt. So wurde der DW-Zukunftspreis im Rahmen des neu entwickelten Online-Events „Aareon Live“ am 17. September 2020 verliehen.

Dr. Manfred Alflen
Vorstandsvorsitzender
Aareon AG
MAINZ

Pioniergeist, Mut und innovative Lösungen

Neue Trends und Herausforderungen in der Immobilienbranche zu thematisieren, dafür ist der DW-Zukunftspreis die ideale Plattform. Mit Pioniergeist neue Ideen entwickeln und so Mehrwert-schaffende Lösungen implementieren – das inspiriert die ganze Branche.

Daher unterstützt Aareon als innovatives Technologieunternehmen diesen Preis in Kooperation mit den führenden Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Schon die früheren Ausschreibungen hatten immer einen vorausschauenden Charakter: von der Senkung der Mietnebenkosten über Themen wie Nachhaltigkeit und Energieeinsparung, Profession fürs Wohnen und Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft bis hin zu „Digitale Arbeitswelten“ im vergangenen Jahr. Durch die öffentlichkeitswirksame Kommunikation der ausgezeichneten Ideen kann die ganze Branche von diesen Impulsen profitieren.

Bezahlbares Bauen und Wohnen – wichtig für die Gesellschaft

Mit dem Thema „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ wurde in diesem Jahr eine gesellschaftlich äußerst wichtige Aufgabe in den Fokus gestellt. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen, das leistbar bleiben soll – gerade auch in Ballungsräumen, Groß- und Universitätsstädten. Kann dieses Grundbedürfnis nicht ausreichend befriedigt werden, so gefährdet dies den sozialen Frieden in der Gesellschaft.

Im Mittelpunkt des diesjährigen DW-Zukunftspreises standen folgende Fragen: „Wie können Baukosten reduziert werden?“ oder „Wie können bestehende Flächen intelligenter genutzt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen?“ und „Wie können diese Immobilien dann nachhaltig betrieben werden?“.

Die Einreichungen haben eindrucksvoll gezeigt: Es gibt bereits zahlreiche innovative und schon realisierte Konzepte mit Vorbildcharakter.

Auch an dieser Stelle noch einmal Gratulation an alle Gewinner und Teilnehmer! —

Foto: Stefan Freund, Frankfurt

17. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Kemptener Modell: Ein Beitrag zur Gerechtigkeit

Beim Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln geht die Sozialbau Kempten einen unkonventionellen Weg: Mit ihrem Kemptener Modell bietet sie einerseits günstige Bestandswohnungen für WBS-Berechtigte an und schafft andererseits Neubauwohnungen für die Mittelschicht. Dies überzeugte auch die Jury des DW-Zukunftspreises.

Von Christian Hunziker

Die Stadt Kempten, mit rund 71.000 Einwohnern das Zentrum des Allgäus, steht vor Herausforderungen, wie sie auch andere wachsende Kommunen kennen: Die Bevölkerungszahl steigt, die Zahl der Studierenden nimmt zu, der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst und günstige Wohnungen sind knapp. Auf diese Situation reagierte die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH mit ihrer im Jahr 2015 gestarteten Wohnbau-Offensive 2020: Bis Ende 2020 wird sie 600 neue Wohnungen fertiggestellt haben.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
BERLIN

Schon diese Zahl ist für ein mehrheitlich kommunales Unternehmen mit einem verwalteten Bestand von circa 7.000 Miet- und Eigentumswohnungen beachtlich. Trotzdem hätte die Sozialbau Kempten allein dafür wohl nicht den DW-Zukunftspreis bekommen. Ausschlaggebend für die Jury war vielmehr der innovative Ansatz der Allgäuer: „Das Konzept“, so die Begründung des Preisgerichts, „verbindet ein neues kommunales Modell zur notwendigen Wohnraumversorgung mit der Umsetzung in konkreten Neubau-, Umnutzungs- und Modernisierungsprojekten im Bestand.“

Die bürgerliche Mittelschicht im Blick

Kern dieses Modells ist ein besonders zielführender Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln (siehe Interview und DW 5/2018, S. 44): Die Fördermittel fließen nicht komplett in den Neubau, sondern lediglich zu etwa zwei Drittel. Das restliche Drittel kommt der Senkung der Mieten von Bestandswohnungen zugute. „Mit unserem Modell“, sagt Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer, „vermeiden wir die negativen Nebenwirkungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung wie zum Beispiel die Konzentration sozialer Probleme oder den Neidfaktor.“

Damit spricht Singer ein grundlegendes Problem des sozialen Wohnungsbaus an: Normalerweise kommen geförderte Neubauwohnungen mit ihrer hohen Wohnqualität Menschen mit kleinem Portemonnaie zugute. Demgegenüber haben Haushalte mit mittlerem Einkommen kein Anrecht auf eine geförderte Neubauwohnung; sie können sich aber in aller Regel auch keine am freien Markt angebo-

Hohe Wohnqualität zu günstigen Mieten – wie hier in der Sheddachhalle – ermöglicht das Kemptener Modell

Fotos: Sozialbau Kempten/Hermann Rupp; Sozialbau Kempten, Sozialbau Kempten/Bastian Morell

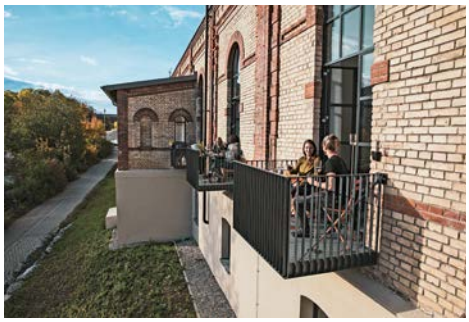
Ein Bundeswehr-Sanitätszentrum baute die Sozialbau Kempten zu einer Wohnanlage um. Neben Studentenappartements enstanden hier im Rahmen des Kemptener Modells auch preiswerte Mietwohnungen für mittlere Einkommen

tene Neubauwohnung leisten. Genau diese von Geschäftsführer Singer als „bürgerliche Mittelschicht“ bezeichnete Zielgruppe hat das Kemptener Modell im Blick. Denn bei den im Rahmen des Modells realisierten Neubauwohnungen wird die MiMietwohnungen und ete um rund 2 €/m² gesenkt. Angesichts einer Neubau-Marktmiete von 10 bis 10,50 €/m² resultiert so eine Miete von nicht mehr als 8,50 €/m². Haushalte mit Wohnberechtigungsschein bleiben dennoch nicht unversorgt: Für sie sind Bestandswohnungen reserviert, die eigentlich keiner sozialen Bindung mehr unterliegen, jetzt aber für 5,50 €/m² an berechtigte Interessenten vergeben werden.

Innovative Umbauprojekte

Das Kemptener Modell ermöglicht darüber hinaus die Realisierung von ungewöhnlichen Projekten, die sich laut Jury des DW-Zukunftspreises „durch eine hohe architektonische Qualität“ auszeichnen und „insbesondere durch anspruchsvolle Um- und Rückbaumaßnahmen von historischem, teils denkmalgeschütztem Bestand umgesetzt wurden“.

Ein Beispiel für ein solches Umnutzungsprojekt ist der im März 2020 fertiggestellte Calgeer-Park. In dem Objekt, das einst ein Bundeswehr-Sanitätszentrum beherbergte, stehen jetzt 53 Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und 45 Studentenappartements zur Verfügung. Noch spektakulärer ist die Sheddachhalle: eine 125 Jahre alte ehemalige Weberei am Ufer der Iller, in der 46 Mietwohnungen – ebenfalls zu einer bemerkenswert günstigen Miete



Einst Weberei, jetzt hochwertige Mietwohnungen: die Sheddachhalle

von circa 8 €/m² – entstanden. Dabei blieb die Tragwerkskonstruktion ebenso erhalten wie die denkmalgeschützte Backsteinfassade (siehe DW 12/2019, S. 8). „Mit dem konventionellen Förderprogramm wären Projekte wie die Schaffung von Mietwohnungen in der Sheddachhalle nicht darstellbar gewesen“, sagt Geschäftsführer Singer. „Wir hätten dann Eigentumswohnungen und nicht Mietwohnungen realisieren müssen.“ Entstanden sind jetzt höchst ungewöhnliche, loftartige Wohnungen mit einem ganz besonderen Ambiente, wie sie sich im Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen nur selten finden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Neben einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität ist dem Geschäftsführer der ›

Das Projekt „MehrGenerationenWohnen“ mit 36 im Rahmen des Kemptener Modells errichteten barierefreien Neubauwohnungen sowie Gemeinschaftsräumen befindet sich im Quartiers Thingers

Sozialbau Kempten noch etwas anderes wichtig: der sparsame Umgang mit Grundstücken. „Beim Neubau legen wir den Schwerpunkt auf Flächenrecycling“, erläutert Herbert Singer. 800 der rund 1.000 Wohneinheiten der letzten Projekte sind auf Grundstücken realisiert worden, die vorher bereits bebaut waren. „Dadurch tragen wir zum wichtigen Flächensparen und zur Aufwertung der Stadt bei“, sagt der Sozialbau-Geschäftsführer.

Ganz zufrieden ist Herbert Singer aber trotzdem nicht. In seinen Augen könnte man die Wohnungsbauförderung noch besser machen, indem man sie flexibilisieren würde. „Meiner Ansicht nach“, betont er, „wäre der Nachkauf von Belegungsrechten in Wohnanlagen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zielführender und oft stimmiger als die ausschließliche Förderung des Neubaus“ – aber leider gebe das bayerische Wohnungsbauprogramm das nicht her. —

Weitere Informationen: www.sozialbau.de

INTERVIEW MIT HERBERT SINGER

„Wir vermeiden sozialen Unfrieden“

Der Geschäftsführer der Sozialbau Kempten erläutert die Idee und die Entstehungsgeschichte des Kemptener Modells.

Wie kam es zum Kemptener Modell?

Schon vor nahezu zehn Jahren haben wir begonnen, die Wohnungsbindung im Bestand zu flexibilisieren und mit einer Pool-Lösung zu verbessern. Das bedeutet, dass wir zwar eine Quote öffentlich geförderter Wohnungen haben, diese aber über unseren Bestand verteilen – unabhängig davon, ob die konkrete Wohnung tatsächlich gefördert ist oder nicht. Dadurch konnten wir schwierige soziale Situationen entzerren. Als wir dann 2015 wieder in den Neubau von Mietwohnungen eingestiegen sind, haben wir dieses Modell der mittelbaren Belegung auch auf den Neubau übertragen: Wir vermieten circa 200 Wohnungen aus unserem Bestand, die keiner sozialen Bindung mehr unterliegen, vergünstigt zu einer Miete von 5,50 €/m², während 150 Neubauwohnungen für durchschnittlich 8 €/m² ebenfalls vergünstigt für die bürgerliche Mittelschicht bereit stehen. Hieraus resultiert sogar ein Doppelungseffekt von 350 Wohnungen.

War es ohne Weiteres möglich, dieses Modell umzusetzen?

Das bayerische Wohnungsbauprogramm sieht das zwar als Ausnahme vor. Einfach war die Umsetzung aber nicht. Als ich das Modell im November 2015 im Stadtrat vorstellte, sprach mir dieser mit 44 zu 0 Stimmen spontan seine Unterstützung aus. Mit diesem Rückenwind marschierte ich dann zum bayerischen Innenminister und erreichte es, dass wir unser Modell als generelles Unternehmensinstrument umsetzen konnten.

Spielte es eine Rolle, dass sich im November 2015 die Flüchtlingskrise auf ihrem Höhepunkt befand?

Das war tatsächlich der Fall. Es ging uns darum, der Argumentation der AfD etwas entgegenzusetzen und der bürgerlichen Mittelschicht zu zeigen, dass sie bei der Förderung nicht auf der Strecke bleibt.

Bei unserem Modell kann die Mittelschicht hochwertige Neubauwohnungen mieten, die sie sich sonst nicht leisten könnte. Für wirtschaftlich schwächere Gruppen sind unsere guten, günstigen Bestandswohnungen reserviert. Dadurch vermeiden wir sozialen Unfrieden.

Ist Ihr Modell auf andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft übertragbar?

In Bayern haben Städte wie Memmingen, Nürnberg und Rosenheim bereits Elemente unseres Modells übernommen. Auch Baden-Württemberg hat ein flexibles Fördermodell, während die Wohnungsbauförderprogramme anderer Bundesländer diese Möglichkeit wohl leider nicht bieten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

Fotos: Sozialbau Kempten/Manfred Koehler; Sozialbau Kempten

Lösungen.

Wir schaffen Lösungen in den Bereichen Immobilien,
Stadtentwicklung und Flächenmanagement.
Nachhaltig. Verantwortungsbewusst.

www.nh-projektstadt.de

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

17. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Stade: Impulse für das Quartier Kopenkamp

Die Wohnstätte Stade eG hat sich nicht einfach nur entschieden, ihr Quartier Kopenkamp umsichtig zu verwalten, sondern durch Nachverdichtung, Ankäufe, Dachgeschossausbauten und weitere Maßnahmen weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu machen. Damit gewann sie den DW-Zukunftspreis.

Von Christian Hunziker

Wie sich das in Stade gelegene Quartier Kopenkamp (siehe Kasten) in den letzten zehn Jahren verändert hat, lässt sich am besten anhand von einigen Zahlen verdeutlichen. Der Bestand der Wohnstätte Stade eG, der größten Eigentümerin im Quartier, ist von 2010 bis 2019 durch Neubau und Ankäufe von 700 auf circa 830 Wohneinheiten gewachsen. Gleichzeitig hat unter den Bewohnern ein Generationenwechsel eingesetzt: Während das Durchschnittsalter Ende 2009 noch gut 64 Jahre betragen hatte, waren es zehn Jahre später nur noch knapp 55 Jahre. Auch die Einkommensverteilung hat sich verändert: Nach den letzten verfügbaren Zahlen von 2018 hatten 18 % der Haushalte ein monatliches Einkommen von 3.000 € und mehr; 2015 hatte das nur für 13 % gegolten.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
BERLIN

„In den vergangenen zehn Jahren ist der demografische Wandel in Kopenkamp weit vorangeschritten“, stellt denn auch Dr. Christian Pape fest. Der Vorstand der Wohnstätte Stade eG erklärt: „Die Bewohnerschaft hat sich verjüngt, und die Zielgruppe ist breiter geworden.“ Doch bevor nun jemand von Gentrifizierung und Verdrängung spricht: Die Durchschnittsmiete im Kopenkamper Bestand der Wohnstätte Stade stieg von 2009 bis 2019 von 5,27 €/m² auf 6,73 €/m² und damit um lediglich 2,5 % pro Jahr – und dies bei einer deutlich erhöhten Wohnqualität.

Nachverdichtung und Ankauf

Beeindruckt hat diese Weiterentwicklung eines traditionsreichen Wohnviertels auch die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft. Sie lobt besonders, dass der „Fokus auf der Zukunftsfähigkeit und langfristigen Vermietbarkeit des gesamten Quartiers“ liegt – „durch bauliche Multifunktionalität und soziale Mischung, klimagerechte Energieversorgung und nachhaltige Mobilität“.

Tatsächlich setzt die Wohnstätte Stade eG bei der Weiterentwicklung des Quartiers nicht auf den einen großen Wurf, sondern auf eine Fülle unterschiedlicher Maßnahmen. Ein Ziel besteht dabei darin, durch Nachverdichtung und auch Ankäufe zusätzliche Wohnungsangebote zu schaffen. So errichtete die Genossenschaft an verschiedenen Standorten kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils etwa acht bis zwölf Wohneinheiten. Zielgruppe sind dabei laut Genossenschaftsvorstand Pape in erster Linie Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. „Das Umfeld von Stade“, begründet er dies, „ist relativ ländlich, sodass Familien sich häufig ein Haus im Umland bauen, sofern sie sich das leisten können.“ Stade zählt rund 49.000 Einwohner, liegt in Niedersachsen und gehört zum weiteren Einzugsgebiet von Hamburg.

Außerdem entwickelte die Genossenschaft eigens für das Quartier Kopenkamp einen neuen Doppelhaus-Typ, der seit 2011 sieben Mal realisiert worden ist. Bei Investitionskosten von zuletzt rund 2.600 €/m² (ohne Grundstück) resultiert eine Nettokaltmiete von 9,50 €/m² bei Neuvermietung. Einen

Foto: Falko Häfle

weiteren Schwerpunkt bilden Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens. So erwarb die Genossenschaft 2015 das Hannes-Kordt-Haus, das betreutes Wohnen mit 36 Einheiten anbietet. Derzeit errichtet sie zudem in Zusammenarbeit mit dem Verein Gemeinschaftliches Wohnen in Stade (Gewis) einen Neubau mit elf Wohnungen und großzügigen Gemeinschaftsflächen. Und auf dem Grundstück Horststraße 14 werden in der ersten Hälfte des nächsten Jahres 31 Kleinwohnungen für Menschen mit seelischer Behinderung fertiggestellt. Kooperationspartner ist hier der Unternehmensbereich „Bethel im Norden“ der v. Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel.

Ein neues Mehrfamilien-Typenhaus

Sogar ein auf das Quartier abgestimmtes Mehrfamilien-Typenhaus ließ die Genossenschaft entwickeln. Dieses nimmt nach Angaben der Wohnstätte Stade ›

Das Quartier Kopenkamp

Im nächsten Jahr steht ein Jubiläum an: Vor dann 100 Jahren, im Jahr 1921, gründete sich die Baugenossenschaft Kopenkamp mit dem Ziel, im gleichnamigen Gebiet fünf Doppelhäuser für zehn Familien zu errichten. 1925 ging die Gründungsgenossenschaft in der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft auf, die später ihrerseits unter das Dach der Wohnstätte Stade eG kam.

Bis 1931 entstanden 204 Wohnungen zwischen der Thuner Straße, der heutigen B 73, der Talstraße und der Karl-Kühlcke-Straße. Die vorherrschende Bauform waren Doppelhäuser. Zu den frühen Bauten gehören aber auch ein 16-Familien-Haus in der Friedrich-Ebert-Straße, das den Spitznamen Völkerbundpalast trägt, und ein Gebäude am Goetheplatz mit Kleinwohnungen.

Weitere Wohnungen wurden ab Anfang der 1950er Jahre errichtet. Heute wohnen im Stadtteil Kopenkamp etwa 5.000 Menschen in 2.500 Wohneinheiten. Größter Eigentümer ist mit 829 Wohneinheiten die Wohnstätte Stade eG; das entspricht gut einem Drittel des gesamten Bestandes der Genossenschaft.

Im Quartier Kopenkamp, nämlich in der Teichstraße 51, befindet sich die Geschäftsstelle der Wohnstätte Stade eG. Das ist kein Zufall: Das Quartier ist die Keimzelle der Genossenschaft

Die Wohnstätte entwickelte ein Mehrfamilien-Typenhaus, das mit Satteldach und Klinkerfassade die architektonischen Charakteristika des Quartiers Kopenkamp aufnimmt: das „Haus Siedlung“

die typische kleinteilige Struktur des Stadtteils mit Satteldach und Klinkerfassade auf. Jedes Typenhaus umfasst sechs Wohnungen, die jeweils zwischen 50 und 65 m² groß sind und mit einer Durchschnittsmiete von 9 €/m² nettokalt zum mittleren Preissegment gehören. Die Idee: Mittels des sogenannten Sickereffekts sollen durch Umzüge günstige Bestandswohnungen im Quartier frei werden. Tatsächlich ging bisher immerhin etwa jede fünfte Wohnung in den Typenhäusern an einen Haushalt, der zuvor schon bei der Wohnstätte Mitglied war.

Insgesamt werden bis 2021 acht dieser Typenhäuser fertiggestellt sein. Weitere sind laut Genossenschaftsvorstand Pape vorerst nicht geplant, da das Freiflächenpotenzial im Quartier mittlerweile ausgereizt ist. „Sofern eines Tages Ersatzneubau ein Thema werden sollte, könnte das aber wieder aktuell werden“, sagt der Genossenschaftschef.

Zusätzlicher Wohnraum entsteht darüber hinaus in den Dachgeschossen von Mehrfamilienhäusern aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Die entsprechenden Errichtungskosten beziffert die Genossenschaft auf rund 2.200 €/m², was deutlich unter den Kosten eines Neubaus liegt und eine Vermietung für 7 bis 7,50 €/m² erlaubt. „Der Ausbau von Dachgeschossen bietet eine gute Möglichkeit, ohnehin nötige bauliche Maßnahmen an den Dächern mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu kombinieren“, sagt Christian Pape.

„Keimzelle unserer Genossenschaft“

Abgerundet werden die Maßnahmen durch ein Energiekonzept, das zwei Nahwärmenetze und mehrere Photovoltaikanlagen einbindet. Zeitgemäße Anforderungen an die Mobilität erfüllt die Genossenschaft, indem sie ihren Mitgliedern unter anderem ein Carsharing-Angebot unterbreitet und für eine geringe Pauschale zwei Lastenfahrräder zur Verfügung stellt.

Warum aber investiert die Wohnstätte so viel Geld und Energie in das Quartier? „Der Stadtteil Kopenkamp ist die Keimzelle unserer Genossenschaft“, antwortet der Vorstand. „Wir engagieren uns deshalb aus eigenem Antrieb für die Weiterentwicklung des Quartiers, wobei uns die Stadt wohlwollend begleitet.“ Eine institutionalisierte Zusammenarbeit mit anderen Eigentümern gibt es laut Pape hingegen nicht, was daran liegt, dass die Wohnstätte der einzige große Eigentümer im Stadtteil ist.

Und was können andere Genossenschaften und Gesellschaften von Stade lernen? „Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass man bei der Entwicklung eines Stadtteils immer mit Wohnprojekten, sozialen Trägern und anderen Beteiligten kooperieren sollte“, sagt Pape. „Und man muss über die Kernaufgabe der Hausbewirtschaftung hinausdenken.“ Voraussetzung, um etwas bewirken zu können, sei außerdem eine gewisse Größe am Standort. Und grundsätzlich gelte: „Eine Quartiersentwicklung ist kein abgeschlossener Prozess, sondern ein permanentes Arbeiten.“ —

Alt neben neu: Manche Gebäude im Quartier Kopenkamp sind durch Neubauten ersetzt worden

Die historische Aufnahme (undatiert) zeigt, wie die Thuner Straße früher ausgesehen hat

Weitere Informationen: www.wohnstaette.de

Fotos: Wohnstätte Stade eG; Falko Höfle

ebay Kleinanzeigen

Für alle Immobilienprofis

Weil es nicht nur um eine Immobilie geht, sondern um ein Zuhause.

Nutzen Sie die Nr. 2 bei der Reichweite* unter Deutschlands Immobilienportalen – zu fairen Konditionen:

- Volle Vertragsflexibilität
- Keine versteckten Kosten
- Ohne Abo-Bindung

030 – 8109 77 38

*Basierend auf der Anzahl der Besucher pro Monat in der Kategorie Immobilien.
AGOF daily digital facts Q4-2019

17. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konstanz: Wohnen statt Parken

In wachsenden Städten sind bebaubare Grundstücke rar. Warum soll man also nicht ein kaum genutztes Parkdeck mit Wohnungen überbauen? Das fragte sich die Wobak Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz. Für ihr Projekt erhielt sie nun den DW-Zukunftspreis.

Von Christian Hunziker

Nachverdichtung ist ein Schlagwort, das in zahlreichen Groß- und Mittelstädten heiß diskutiert wird. Vielerorts arbeiten Wohnungsunternehmen und Projektentwickler an Konzepten, wie ungenutzte oder schlecht genutzte Areale in der Innenstadt einer Wohnnutzung zugeführt werden können. So hat zum Beispiel im Sommer 2020 der zur Unternehmensgruppe Tengelmann gehörende Projektentwickler Trei Real Estate angekündigt, verstärkt das Potenzial zur Überbauung von eingeschossigen Supermärkten und Discountern zu prüfen. In München machte die kommunale Gewofag Holding GmbH Schlagzeilen mit ihrer Überbauung des Parkplatzes am Dantebad; jetzt lässt sie die Überbauung eines Parkplatzes am Reinmarplatz folgen. Und in Konstanz sorgt die Wobak Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH für Aufsehen, weil sie auf einem kaum genutzten Parkdeck sechs Reihenhäuser schuf.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
BERLIN

„Wir haben mit dem Projekt offenbar den Nerv der Zeit getroffen“, sagt Wobak-Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch. Und damit hat er zweifellos recht: Obwohl das Vorhaben mit Baukosten von rund 1,8 Mio. € recht klein ist, heimst das Unternehmen dafür einen Preis nach dem anderen ein. Um die beiden wichtigsten zu nennen: Zu Beginn des Jahres gab es den Deutschen Bauherrenpreis; jetzt kam der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft hinzu. „Das Projekt“, betont die Zukunftspreis-Jury, „verbindet bezahlbares Bauen und Wohnen mit einem innovativen Nachverdichtungs- und Nachnutzungskonzept sowie gelungener Architektur.“

Reihenhäuser statt Lagerräume

Realisiert wurde das Vorhaben am Standort eines in den 1980er Jahren errichteten zweigeschossigen Parkdecks in der Goethestraße. Für die Parkplätze gab es kaum Bedarf, die obere Ebene diente vornehmlich der Lagerung von Booten (der Bodensee ist schließlich ganz nah) und anderen Gegenständen diente. Auf der Tiefgaragendecke sind jetzt sechs winkelförmige Reihenhäuser entstanden, die sich über eine Länge von 70 m erstrecken. „Auf die Idee kamen wir, weil das Parkdeck ohnehin saniert werden musste“, blickt Wobak-Architekt Hannes Meyer zurück. „Zunächst dachten wir in Richtung Lagerraum, entwickelten dann aber die Planung mit Reihenhäusern.“

Dafür gibt es einen guten Grund: Der Wohnungsmarkt in der rund 86.000 Einwohner zählenden Universitätsstadt an der Schweizer Grenze ist sehr angespannt. Außerdem stehen auch keine großen Stadterweiterungsflächen zur Verfügung, wie Wobak-Chef Götsch erklärt. Ein Vorteil war dabei nach seinen Worten, dass das Grundstück bereits dem Unternehmen gehörte. Weil die Grundstückspreise in Konstanz ausgesprochen hoch sind, fiel dadurch schon einmal ein Drittel der Kosten weg.

Nur: Wie baut man auf einem Parkdeck Reihenhäuser? „Das Hauptproblem war das Gewicht“, sagt

Fotos: Wobak/Martin Granacher

Im Erdgeschoss sorgt jeweils ein kleiner Innenhof pro Reihenhaus für Privatsphäre

Architekt Meyer. „Das Parkdeck hat nur eine auf Pkw dimensionierte Tragfähigkeit, die nicht überschritten werden durfte.“ Aus diesem Grund entschied sich das Unternehmen für eine Holz-Leichtbauweise, bei der neben Holz auch zementgebundene Faserplatten verwendet wurden. Als Glücksfall erwies es sich dabei laut Meyer, dass das beim Bau des Parkdecks tätige Statikbüro noch immer existiert und sogar noch über die ursprünglichen Pläne verfügt. Außerdem kam zur Bauzeit hochwertiger Beton zum Einsatz, da Betonstahl damals sehr teuer war. Die Festigkeit des Betons hat seither zugenommen, was sich bei der Aufstockung vorteilhaft auswirkte. Als einziger statischer Eingriff war deshalb der Einbau von zwei zusätzlichen Stützen in der Tiefgarage erforderlich.

Eine weitere Herausforderung bestand darin, eine ansprechende und gleichzeitig funktionale Architektur zu entwickeln. Denn die sechs neuen Reihenhäuser liegen an der relativ stark befahrenen Wollmatinger Straße. Die Lösung: Die Reihenhäuser umfassen zwei Etagen, wobei die oberen Geschosse durch Glasschirme miteinander verbunden sind. Dadurch ergibt sich pro Einheit eine verglaste Terrasse, die gleichsam als grünes Außenzimmer dient und einen Ausblick auf den Bodensee und das Konstanzer Münster erlaubt. Gleichzeitig schirmt die Kombination aus Winkelhäusern und verglasten Terrassen die dahinter liegenden Bestandsgebäude vom Verkehrslärm der Wollmatinger Straße ab. Dadurch, lobt die Jury des DW-Zukunftspreises, sorge das Projekt für eine Aufwertung des gesamten Quartiers.

Zur Wollmatinger Straße hin sorgen die sechs Reihenhäuser mit ihren verglasten Terrassen für Lärmschutz, von dem auch die Bewohner der dahinter liegenden Bestandsgebäude profitieren

Wirtschaftlich trotz günstiger Mieten

Vermietet worden sind die (frei finanzierten) Reihenhäuser für durchschnittlich rund 9,70 €/m². „Damit liegen wir deutlich unter dem Mietspiegelwert von 13,50 €/m²“, sagt Wobak-Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch. „Als kommunales Unternehmen haben wir die Aufgabe, unsere Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anzubieten.“ Trotzdem ist das Projekt mit Baukosten von ca. 2.400 €/m² (KG 300 + 400) für die Wobak wirtschaftlich. Neben dem Umstand, dass sich das Grundstück bereits im Eigentum des Unternehmens befand, trugen dazu mehrere Faktoren bei. So hat die Wobak laut Götsch viel Erfahrung ›

in der Errichtung bezahlbarer Wohnungen, und der kompakte Bau und die intelligenten Grundrisse nutzen die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich aus. Kostensparend wirkte sich zudem aus, dass die Planung in den Händen der hauseigenen technischen Abteilung lag.

Günstig sollen auch die Nebenkosten sein. Die Neubauten sind deshalb an das bestehende Blockheizkraftwerk in der Tiefgaragenrampe angeschlossen. Strom liefert zudem eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen, wobei die Wobak mit den örtlichen Stadtwerken als Contractingpartner zusammenarbeitet. Den so erzeugten Strom können die Mieter als günstigen Mieterstrom beziehen. Dabei unterstreicht Geschäftsführer Götsch eine von der Wohnungswirtschaft immer wieder erhobene Forderung: Das Thema Mieterstrom werde „erst dann richtig fliegen, wenn Mieter und Eigentümer von Einfamilienhäusern gleichgestellt werden“.

Auf andere Städte übertragbar?

Dass das Konstanzer Projekt so großes Aufsehen erregt, dürfte damit zusammenhängen, dass es auch in vielen anderen Städten Grundstücke gibt, die sich besser nutzen lassen. Das Projekt lade „zur landesweiten Nachahmung ein“, betonte denn auch die Jury des Deutschen Bauherrenpreises.

Ist das Modell also tatsächlich auf andere Wohnungsunternehmen übertragbar? Die Wobak sieht das differenziert. „Eine effiziente Flächenausnutzung ist das Gebot der Stunde“, sagt Geschäftsführer Götsch. „Das Projekt Goethestraße zeigt, dass ohnehin notwendige bauliche Maßnahmen ein guter Zeitpunkt für eine Aufstockung sein können. Hier stecken noch große Potenziale für mehr Wohnraum in den Ballungsräumen.“ Ob eine Aufstockung technisch und wirtschaftlich sinnvoll sei, hänge aber von den spezifischen Eigenschaften des jeweiligen Objekts ab. Im eigenen Bestand verfügt die Wobak über eingeschossige Ladenzeilen, die nach Angaben von Architekt Hannes Meyer grundsätzlich für eine Überbauung in Frage kommen.

Und wie sieht es eigentlich mit der Akzeptanz der Aufstockung in der Goethestraße aus? „Wir haben bei diesem Projekt nur positive Rückmeldungen bekommen, was bei Nachverdichtungsmaßnahmen sonst ja oft nicht der Fall ist“, berichtet Geschäftsführer Götsch. „Auch die Anwohner sind zufrieden, weil wir einen Schandfleck beseitigt haben und weil die baubedingten Belästigungen durch die kurze Bauzeit gering waren.“ —

Die Terrassen im Obergeschoss sind durch die Verglasung vom Straßenlärm geschützt

Der Schnitt zeigt die Struktur des preisgekrönten Projekts: Die untere Parkebene ist erhalten geblieben; darüber befinden sich jetzt die sechs Reihenhäuser

Aus statischen Gründen entschied sich die Wobak für eine Holz-Leichtbauweise. Ein weiterer Vorteil: Die Bauzeit war kurz, sodass sich die Belästigungen für die Nachbarn in Grenzen hielten

Weitere Informationen: www.wobak.de

Fotos: Wobak/Martin Granacher; Wobak/Hannes Mayer; Wobak

Die Wohnungswirtschaft DW

Aareon

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

©AdobeStock/DmiT/darkovujic/Vectorvstocker

Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?

Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

DW | 2021

INTERVIEW MIT TIMO BREHME

„Das Büro als physischer Ort dient dem Mitarbeiter als ‚Hub' und ‚Home'"

Im Zuge des Lockdowns in der Corona-Pandemie waren viele Unternehmen gezwungen, sich und ihre Mitarbeiter im Homeoffice neu zu organisieren. Wie verändert das den Büroalltag der Menschen nach der Krise? Ein Interview mit Timo Brehme, Managing Partner des Architekturbüros CSMM GmbH.

Herr Brehme, die Einschränkungen durch die Corona-Krise haben gezeigt, dass viele Unternehmen entgegen mancher Erwartung in der Regel auch im Homeoffice handlungsfähig bleiben. Prozesse wurden kurzerhand digitalisiert, Teams neu strukturiert und flexibel auf die einzelnen Bedürfnisse reagiert. Was bleibt davon nach Corona?

Viele Unternehmen haben die Umstellung aufs Homeoffice situationsbedingt gut gemeistert, vor allem diejenigen, welche sich bereits vor der Krise mit Themen rund um New Work und agiles Arbeiten beschäftigt hatten. Allerdings ist eine ebenso große Anzahl an Unternehmen bei Homeoffice und Digitalisierung an ihre Grenze gestoßen. Oftmals fehlten ganz banale Dinge wie High-Speed-Internetverbindungen, Hardware in Form von ausreichend Laptops oder angemessene ergonomische Arbeitsausstattung in Form von Bürostühlen et cetera.

Ebenso alarmierend ist das Unwissen vieler Mitarbeiter über Nutzungsmöglichkeiten bestehender PC-Programme, welche bisher keine Relevanz für deren täglichen Berufsalltag hatten. Die Geschwindigkeit, mit der die Umstellung erfolgt ist, hat Unternehmen klare Grenzen und auch Schwachstellen aufgezeigt. Hier gilt es anzusetzen: Jede Firma sollte sich konsequent mit den noch nicht ausgeschöpften Potenzialen auseinandersetzen, bevor der „normale" Büroalltag einkehrt.

Wo sehen Sie diese Potenziale?

Mit welchen Learnings jedes Unternehmen zum Office zurückkehrt, ist sehr individuell. Jedes Unternehmen sollte sich die Zeit nehmen und eine genaue Analyse bezüglich Strukturen, Arbeitsabläufen und Kommunikationswegen machen – die Devise lautet, ungenutzte Potenziale zu eruieren und neue Wege einzuleiten. Kein Unternehmen wird um das Thema New Work herumkommen. Dies intelligent und langfristig sinnvoll umzusetzen, ist die oberste Priorität.

Nach der Krise wird niemand mehr sagen können, die Digitalisierung sei nur ein Hype und setze sich nicht langfristig durch. Welche Rolle wird sie künftig in der Wohnungswirtschaft spielen?

Viele Prozesse und Routinetätigkeiten werden künftig vereinheitlicht und im nächsten Schritt von Künstlicher Intelligenz abgelöst. Der Mensch mit seinen Bedürfnissen wird wieder vermehrt in den Fokus rücken. Es muss Raum für Empathie, Kreativität und zufällige Entdeckungen geschaffen werden. Der Raum muss durch unterschiedliche Aspekte positive Impulse geben und inspirieren.

Agiles Arbeiten wird bestehen bleiben, jedoch wird das Heimbüro lediglich ein Teilaspekt agiler Arbeitsmethoden sein, eine Ergänzung der anderen Raumszenarien. Vielmehr

Foto: Wolf Heider

muss in den Büroräumlichkeiten eine Grundlage zur freien Gestaltung zur Verfügung gestellt werden. Einander ergänzen werden sich die Bereiche für rein konzentrierte Arbeit und die für den informellen oder interdisziplinären Austausch sowie die sozialen Treffpunkte. Aus der firmentypischen, individuellen Balance zwischen Flächen für Kommunikation und Konzentration entsteht der Erfolg für das jeweilige Unternehmen. Kultur, Tätigkeitsinhalte und Raum stehen in einem ständigen Wechselspiel. Jede Firma lebt andere Grundsätze und benötigt somit ein maßgeschneidertes Bürokonzept.

„Jede Firma sollte sich mit den noch nicht ausgeschöpften Potenzialen auseinandersetzen."

Welche Rolle spielt das Büro künftig im Arbeitsalltag der Mitarbeiter?

Das Büro als physischer Ort wird bleiben und dient dem Mitarbeiter zugleich als „Hub" sowie als „Home"[1]. Nach der langen Zeit im Homeoffice sehnen sich die meisten nach realen Treffen mit Kollegen. Virtuelle Treffen sind wunderbar als Ergänzung – ein Meeting, bei dem ich meinem Gesprächspartner wirklich gegenüberstehe und dessen Mimik, Gestik und im gesamten die Körpersprache ablesen kann, ist auf absehbare Zeit aber nicht zu ersetzen. Mitarbeiter werden den Mehrwert, den ein Treffen vor Ort im Büro erzielt, erkennen und zu schätzen wissen – ganz abgesehen vom Informationsaustausch und den innovativen Prozessen, die zufällige Begegnungen und informelle Zusammenkünfte begünstigen.

Das Büro ist auch ein „Home", das der Belegschaft als identifikationsstiftender Ort eine Unternehmensheimat bietet und Zugehörigkeit vermittelt. Darüber hinaus dient es immer weniger nur der Abarbeitung von Sachaufgaben, sondern als „Hub": das Büro als Dreh- und Angelpunkt, an dem die Mitarbeiter zusammenkommen, um kreativ zu sein und gemeinsam Ideen zu entwickeln. Bei aller Individualisierung der Arbeit rückt das Büro zunehmend als emotionales Bindemittel zum Unternehmen und als Wissensvermittler in den Fokus.

Wie wird die Krise den Immobiliensektor verändern?

Viele Unternehmen und Behörden, die beim Aspekt der Digitalisierung noch hinterher sind, werden die Lücke über kurz oder lang schließen müssen. Sowohl bei der physischen Infrastruktur als auch in Form von Schulungen für die Mitarbeiter. Genaue Analysen und Change-Management-Prozesse werden dabei unumgänglich sein.

Neben der Einführung von erprobten digitalen Prozessen wird auch der Weg für innovative digitale Lösungen in einem höheren Tempo als je zuvor geebnet. So erproben wir bei CSMM im Bau- beziehungsweise Immobiliensektor in der Krisenzeit verstärkt Technologien wie BIM oder digitalisierte Bauabnahmen mit Hilfe von speziellen Software-Anbietern. Lösungsansätze dieser Art wären vor der Krise mit wesentlich geringerem Tempo eingeführt worden. Krisenzeiten sind auch Innovationszeiten.

Wird sich auch der Büroimmobilienmarkt durch die neuen Arbeitswelten verändern?

Von der Grundfläche wird sich das Büro nicht grundlegend verändern. Wer sich vor der Krise an die Arbeitsstättenrichtlinien gehalten hat, wird auch bei der Rückkehr ins Büro keine Probleme haben. Die Richtlinien sind mit ausreichend Abstand bemessen.

Schlecht beraten sind diejenigen, die sich an dem Prinzip der Flächeneinsparung orientiert haben. Das wird mit 1,5 m Hygieneabstand nicht funktionieren. Hier wird man die Arbeitsplätze entzerren und gegebenenfalls Mitarbeiter auf Ausweichflächen platzieren müssen. Ob dies dann ein rotierendes System ist, bei dem Mitarbeiter die Möglichkeit bekommen, ins Homeoffice zu gehen, oder zusätzlich flexible Flächen bei Fremdanbietern angemietet werden, muss jedes Unternehmen für sich entscheiden. Eine einheitliche, gangbare Lösung wird es hier nicht geben.

Wie können sich Wohnungsunternehmen darauf vorbereiten?

Dienstleister wie wir bieten umfassende Hilfestellung für die Rückkehr ins Büro an und erarbeiten passende Konzepte. Dazu gehören neben der Gestaltung des Büroalltags und der Bürostruktur mit digitalen Hilfsmitteln wie Change-Management-Workshops auch die Nachrüstung von bestehenden Büroräumen mit Hygienemaßnahmen oder die Beratung zur Einhaltung der Mindeststandards bezüglich Abstands- und Hygieneregelungen. Auch sollte ein agiles und unternehmensspezifisches Raumkonzept erarbeitet werden, das auch mittel- und langfristig Bestand hat.

Wir plädieren für eine gute Planung und Umsetzung, weil sich nur dadurch das Potenzial der Bürowelt als Möglichkeitsraum entfalten lässt, nämlich die geistige Freiheit der Mitarbeiter zu unterstützen und damit die Wertschöpfung eines jeden Unternehmens zu erhöhen.

Noch eine politische Frage: Bundesarbeitsminister Hubertus Heil will bis Oktober das Recht auf Homeoffice gesetzlich verankern. Ist das praktikabel?

In der tatsächlichen Umsetzung kann das nicht funktionieren. Solche Vorschläge sollten in dieser pauschalen Ausrichtung auch nicht von der Politik kommen. Es gibt eine Großzahl an Branchen oder Berufsbildern, wo es keinen Sinn ergäbe, im Homeoffice zu arbeiten. Zum einen geht es um die Vertraulichkeit von Dokumenten, die im Homeoffice nicht gewährleistet werden kann, oder um physische Ablagen, die mit Kollegen geteilt werden müssen – die Anwesenheit im Büro ist für viele Bereiche unumgänglich. Homeoffice ist zwar in manchen Bereichen machbar, erschwert aber den Arbeitsalltag und ist oftmals ineffizient, zumal die informellen Treffen mit Kollegen entfallen. Homeoffice als Zusatz anzubieten, wenn es zum Geschäftsmodell und zur Unternehmensphilosophie passt, kann aber sinnvoll sein.

„Krisenzeiten sind auch Innovationszeiten."

Vielen Dank für das Gespräch.
Das Interview führte Nikola Schellig. —

[1] Der Begriff „Hub & Home" entstammt einer Kooperation mit dem ISF – Institut für Sozialwissenschaftliche Forschung München.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Geldwäscheprävention – neue Pflichten auch für Wohnungsunternehmen

Am 1. Januar 2020 traten verschiedene Änderungen des Geldwäschegesetzes (GwG) in Kraft. Sie erweitern unter anderem den Kreis der nach dem GwG Verpflichteten auf sogenannte Mietmakler. Hierunter können unter bestimmten Voraussetzungen auch Wohnungsunternehmen fallen.

Von Robert Dobroschke und Michel Sparn

WP/StB Robert Dobroschke
Wirtschaftsprüfung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Notwendig wurde die Anpassung des Geldwäschegesetzes, welcher der Gesetzgeber mit dem Umsetzungsgesetz vom 19. Dezember 2019 nachgekommen ist, aufgrund der 5. EU-Geldwäscherichtlinie vom 9. Juli 2018. Mit der Umsetzung wurde für Wohnungsunternehmen insbesondere der § 1 Abs. 11 GwG inhaltlich erweitert. Bislang wurden dort „Immobilienmakler" als Personen definiert, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (und grundstücksgleichen Rechten) vermitteln („Kaufmakler"). Diese Definition wurde nun um die sogenannten „Mietmakler" erweitert, sodass seit dem 1. Januar 2020 auch Vermittler von Miet- beziehungsweise Pachtverträgen unter den Begriff des Immobilienmaklers zu subsumieren sind. Außerdem fällt nunmehr auch die Vermittlung gewerblicher Räume oder Wohnräume unter die Definition.

Unabhängig von der 5. EU-Geldwäscherichtlinie hatte darüber hinaus das Bundesfinanzministerium schon im Oktober 2019 in der ersten Nationalen Risikoanalyse[1] die Anfälligkeit des Immobiliensektors besonders für Geldwäsche festgestellt und ein „hohes" Risiko – das ist die höchstmögliche Einstufung in der fünfstelligen Skala – attestiert. Ziel dieser Nationalen Risikoanalyse soll es auch sein, die Ressourcen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bestmöglich zu steuern. Damit steht nun auch die Wohnungswirtschaft im Fokus des GwG beziehungsweise der Behörden.

Nachfolgend wird vor allem das Tatbestandsmerkmal der „Vermittlungstätigkeit" näher beschrieben und abgegrenzt, welches in der Regel den Anwendungsbereich des GwG eröffnen wird. Im Anschluss werden die damit einhergehenden Pflichten im Überblick dargestellt.

WP Michel Sparn
Stellvertretender Bereichsleiter
Wirtschaftsprüfung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Anwendung des GwG auf Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen, die Verwaltung nach WEG oder für Dritte betreiben (Betreuungstätigkeit), sollten kritisch prüfen, ob sie auch als Vermittler nach GwG tätig sind. In jedem Fall gelten die Regelungen zum Transparenzregister unverändert. Der Entscheidungsbaum (siehe Abbildung auf Seite 78) kann bei der korrekten Einordnung helfen. Sie verdeutlicht den Einfluss, den der Grad der Vermittlungstätigkeit auf den Pflichtenkatalog hat.

Vermittlungstätigkeit im Sinne des § 1 Abs. 11 GwG

Unter der Vermittlungstätigkeit im Sinne des GwG ist jede auf den Abschluss eines Kauf-, Pacht- oder Mietvertrags abzielende Tätigkeit, die für Dritte erfolgt, zu verstehen. Dem gegenüber fällt der sogenannte „Nachweismakler" (der zwar nach § 34c Abs. 1 GewO ebenfalls den Maklern zugerechnet wird) nicht in den Anwendungsbereich des GwG. Ein Nachweismakler benennt lediglich Interessenten, die Vertragsverhandlungen laufen hingegen direkt mit dem Auftraggeber.

Der wesentliche und entscheidende Unterschied zwischen dem Immobilienmakler im Sinne des GwG und dem Nachweismakler ist demnach das aktive Mitwirken am Vertragsabschluss, wie etwa die Durchführung von Besichtigungen oder das Führen der Vertragsverhandlungen.

Konkret bedeutet dies für Wohnungsunternehmen: Solange sich das Wohnungsunternehmen auf die Benennung von Interessenten (beispielsweise für eine Wohnung) an den Auftraggeber beschränkt, fällt das Wohnungsunternehmen nicht in den Anwendungsbereich des GwG. Wirkt das Wohnungsunternehmen hingegen aktiv am Vertragsabschluss mit (zum Beispiel durch die Organisation von Wohnungsbesichtigungen, Vorbereitung und Aushändigung des Mietvertrags im Auftrag des Wohnungseigentümers), so gilt es im Sinne des GwG als Mietmakler und unterliegt den im GwG definierten Pflichten.

Aktuell gibt es zur Abgrenzung von Nachweismakler und Mietmakler im Sinne des GwG noch keine gefestigte Kommentarmeinung beziehungsweise einschlägige Rechtsprechung. Hintergrund ist, dass das Gesetz zur Umsetzung der 5. EU-Geldwäscherichtlinie erst seit Beginn des Jahres 2020 in Kraft ist.

Liegt eine Vermittlungstätigkeit im Sinne des GwG vor, so ist weiter zu unterscheiden, ob sich diese Tätigkeit auf Kaufverträge oder auf Miet- und Pachtverträge bezieht. Bei Kaufverträgen gilt stets der sogenannte umfassende Pflichtenkatalog, während bei Miet- und Pachtverträgen der umfassende Pflichtenkatalog nur gilt, sofern die Nettokaltmiete/-pacht des einzelnen Miet- oder Pachtvertrags monatlich 10.000 € oder mehr beträgt. Bei einer Nettokaltmiete/-pacht von weniger als 10.000 € für den einzelnen Vertrag gilt lediglich der vereinfachte Pflichtenkatalog (unerheblich ist dabei die Anzahl der insgesamt pro Monat vermittelten Verträge).

Das GwG stellt auf den einzelnen vermittelten Vertrag ab, sodass bei der Vermittlung eines einzigen Kaufvertrags oder eines Miet-/Pachtvertrags mit einer monatlichen Nettokaltmiete/-pacht von 10.000 € oder mehr stets der umfassende Pflichtenkatalog anzuwenden ist. Eine „Bagatellgrenze“ sieht das GwG nicht vor.

Voraussetzung für die Anwendung der benannten Pflichtenkataloge ist außerdem die „Gewerblichkeit“. Dies setzt eine selbstständige, nach außen gerichtete, auf Dauer angelegte Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht voraus. In aller Regel sind diese Merkmale bei Wohnungsunternehmen gegeben, sodass nur in Ausnahmefällen keine Gewerblichkeit vorliegen dürfte. ›

DAS GOLDENE AI

DER WOHNUNGS-WIRTSCHAFT IST DA!

DER NEUE STANDARD FÜR DIE WOHNUNGWIRTSCHAFT.

MACHEN SIE EINFACH MEHR AUS IHREM BESTAND. AiBATROS® STANDARD WOHNUNGSWIRTSCHAFT BIETET IHNEN AB JETZT UNENDLICH VIELE MÖGLICHKEITEN. SICHER. EINFACH. DIGITAL. PARTNERSCHAFTLICH GOLD.

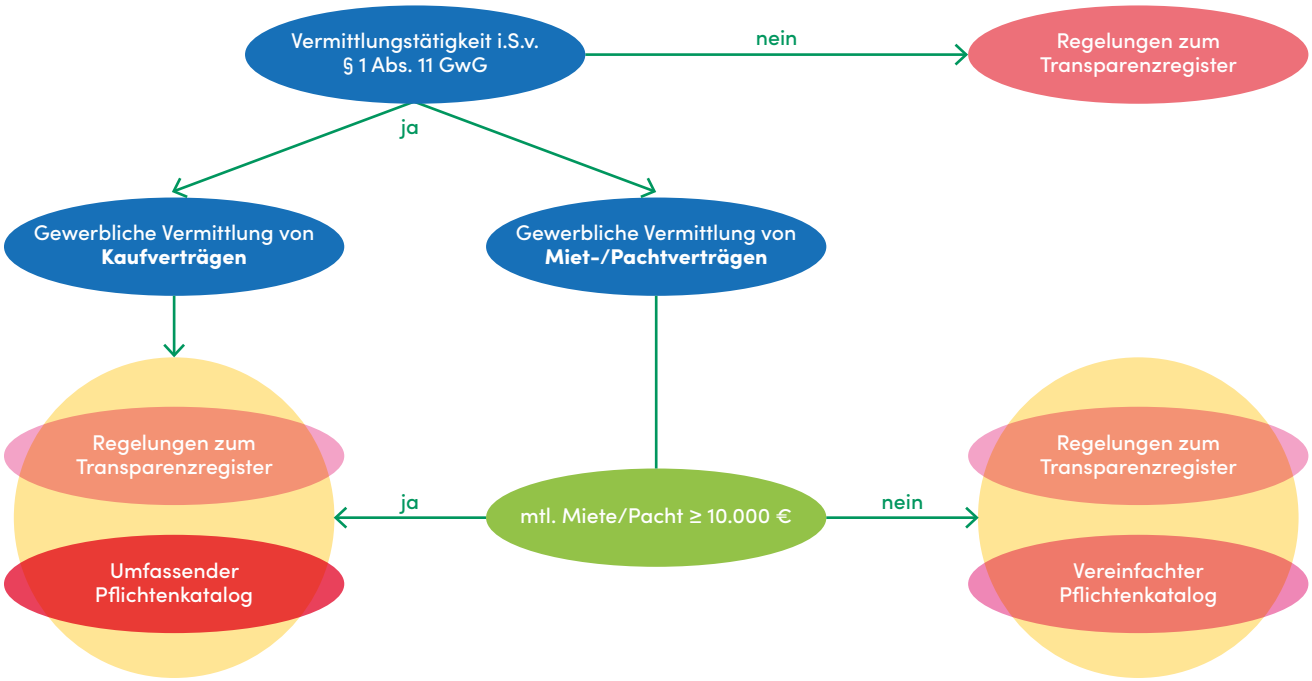
AiBATROS

WWW.AIBATROS.COM

CalCon

EIN UNTERNEHMEN DER AAREON-GRUPPE

Der Entscheidungsbaum mit den Pflichten nach dem GwG



Der vereinfachte Pflichtenkatalog

Der vereinfachte Pflichtenkatalog umfasst insgesamt drei Pflichten:

1. Elektronische Registrierung beim Meldeportal der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU), was auch Voraussetzung für die Abgabe einer Verdachtsmeldung ist (vgl. Nr. 2). Die gesetzliche Registrierungspflicht besteht mit Inbetriebnahme des derzeit in Aufbau befindlichen neuen Meldesystems beziehungsweise spätestens ab dem 1. Januar 2024. Bis dahin steht das Vorläufer-System („goAML“) zur Verfügung, bei dem eine zeitnahe Registrierung empfohlen wird.
2. Abgabe einer Verdachtsmeldung bei der FIU, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Vermögenswerte eine illegale Herkunft haben oder dass Vermögenswerte im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung stehen.
3. Aufzeichnung und Aufbewahrung der Erwägungsgründe beziehungsweise des Bewertungsergebnisses eines Sachverhalts hinsichtlich der Meldepflicht (vgl. Nr. 2).

Der umfassende Pflichtenkatalog

Der umfassende Pflichtenkatalog umfasst sechs Pflichten. Drei davon überschneiden sich mit denen des vereinfachten Pflichtenkatalogs, wenngleich die inhaltlichen Anforderungen darüber hinaus gehen.

Die übrigen drei Pflichten umfassen:

1. Pflicht zur Einführung eines Risikomanagementsystems in Form einer geldwäschespezifischen Risikoanalyse (unter Berücksichtigung der Nationalen Risikoanalyse vom Oktober 2019) der betriebenen Geschäfte und hierauf aufbauend individuelle Sicherungsmaßnahmen (vgl. § 6 GwG),
2. Ausweitung des Risikomanagements auf die gesamte Unternehmensgruppe – sofern die Unternehmenskonstellation es erforderlich macht,
3. und – abhängig von den Ergebnissen aus der Risikoanalyse – allgemeine, vereinfachte oder verstärkte Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Kunden. Diese Sorgfaltspflichten betreffen insbesondere die Identifizierung und Verifizierung der Geschäftspartner sowie die Feststellung eines gegebenenfalls vorhandenen wirtschaftlich Berechtigten.

Erste Erfahrungen aus der Praxis

Viele Wohnungsunternehmen, die in den Anwendungsbereich der neuen Pflichten des GwG fallen, sind sich diesen in ihrer Tragweite noch nicht bewusst, weshalb aktuell noch viele Verständnis- und Rückfragen zu verzeichnen sind. Dies ist sicherlich auch auf die rasche Umsetzung des Gesetzgebers zurückzuführen, die wenig Zeit für Anpassungen ließ. Die konkrete Implementierung neuer Prozesse oder Systeme ist dabei vielfach noch nicht abgeschlossen.

Abbildung: VdW Bayern

Dazu sei angemerkt, dass ein Verstoß gegen die genannten Pflichten des GwG eine Ordnungswidrigkeit darstellt, welche mit Geldbuße geahndet wird.

Außerdem sind bei den Wohnungsunternehmen Bestrebungen erkennbar, nicht in den Anwendungsbereich des umfassenden Pflichtenkatalogs zu fallen. Hierzu werden die entsprechenden Geschäftsaktivitäten eingestellt oder untersagt, um eine (gegebenenfalls versehentliche) Auslösung des umfassenden Pflichtenkatalogs zu vermeiden. Hierzu werden die Mitarbeiter entsprechend sensibilisiert beziehungsweise angewiesen. Außerdem werden teils entsprechende Beschlüsse in den Gremien herbeigeführt, um derartige Geschäftsaktivitäten auszuschließen.

Fazit

Während sich zumindest für den überwiegenden Teil der Wohnungsunternehmen durch diese neuen Regelungen keine Veränderungen ergeben, müssen einige Unternehmen mit teilweise beträchtlichem Aufwand neue Prozesse und Systeme einführen. Betroffen sind insbesondere Wohnungsunternehmen, die Mietverwaltung für Dritte oder gegebenenfalls die Verwaltung nach WEG als Geschäftsfeld betreiben und in diesem Zusammenhang auch Vermittlungstätigkeiten im Sinne des GwG ausüben. Abhängig vom Grad der Vermittlungstätigkeit unterscheiden sich die damit einhergehenden neuen Pflichten für die betroffenen Unternehmen.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Geldwäschegesetz. —

[1] Online abrufbar unter: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse_2018-2019.pdf?__blob=publicationFile&v=7

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

DIE VERFAHREN ZUR VERKEHRS-WERTERMITTLUNG

ISBN 978-3-648-13997-4
Buch: **59,95 €** [D] | eBook: **52,99 €** [D]

MIT MUSTERGUTACHTEN UND BERECHNUNGSBEISPIELE ZUM DOWNLOAD

Eine Wertermittlung soll den Verkehrswert (Marktwert) eines bebauten oder unbebauten Grundstücks feststellen und ihn so darlegen, dass die einzelnen Schritte und das Ergebnis nachvollziehbar und nachprüfbar sind. Dieses Buch zeigt Ihnen alle notwendigen Schritte, um ein fundiertes Gutachten zu erstellen.

+ **Aufbau und Anforderungen an ein Gutachten**
+ **Ermittlung des Bodenwertes, Wertermittlung bebauter Grundstücke**
+ **Neu: hedonische Schätzung (Verfahren der Immobilienbewertung)**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos) oder in Ihrer Buchhandlung

HAUFE. Stellenmarkt

DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **12. Oktober 2020**.

ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Architekt/Bauingenieur (m/w/d)
Disponent hanova SERIVCES (m/w/d)
Hannover
Job-ID 016492041

Portfoliomanagerin/Portfoliomanager (w/m/d)
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Duisburg
Job-ID 016752092

Ingenieurin/Ingenieur (w/m/d) der technischen Gebäudeausrüstung
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Münster
Job-ID 016380738

BIM Spezialist (m/w/d) Digitale Baustelle
Goldbeck GmbH
Berlin, München
Job-ID 016380726

Projektmanager (w/m/d) Facility Management
Berufsförderungswerk München gemeinnützige Gesellschaft mbH
Kirchseeon
Job-ID 016752819

Teamleiter/Teamleiterin Property-management/Wohnungsverwaltung (m/w/d)
STRABAG PROPERTY & FACILITY SERVICES GMBH
Hamburg
Job-ID 015523129

Mitarbeiter für Objektstrategieplanung /Projektsteuerung und Baucontrolling (m/w/d)
Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG
Erfurt
Job-ID 015728898

Experte (m/w/d) für Energieanalysen und Energieeffizienz im Gebäudebereich
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Berlin
Job-ID 016697179

Manager (m/w/d) technisches und infrastrukturelles Facility Management
TransnetBW GmbH
Stuttgart, Bruchsal
Job-ID 016378401

Assistent (m/w/d) Leitung Immobilienprojekte Bau
Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. K
Geisenfeld
Job-ID 016676025

Fachkraft für den Bereich Technische Objektbetreuung (m/w/d)
Schreiner Innovation GmbH & Co. KG
München
Job-ID 015545159

Job-ID eingeben und bewerben!

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

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:
Michaela Freund
Tel. 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

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

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter/-innen zur Vertreterversammlung am Donnerstag, 29. Oktober 2020, 18:00 Uhr im Leonardo Hotel, Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Tagesordnung:
1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratung über:
2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2019
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2018

Beschluss über:
5. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
6. Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung (gemäß § 49 GenG)
7. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Jürgen Hollstein

Einladung
zur 92. ordentlichen Mitgliederversammlung am Montag, 05. Oktober 2020, um 18.00 Uhr, in Bremen, ATLANTIC Hotel an der Galopprennbahn, Ludwig-Roselius-Allee 2, in der TURF LOUNGE

Tagesordnung:
1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Erklärung zur Feststellung des Jahresabschlusses, die durch die Sonderkompetenzen des Aufsichtsrates laut Covid-19-Gesetz bereits erfolgte.
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2019
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018
7. Wahlen für den Aufsichtsrat
8. Beschlussfassung zur Festlegung der Kreditgrenzen nach § 49 GenG

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Bericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit **vom 28. September bis 02. Oktober 2020** in der Geschäftsstelle, Stader Straße 70, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Eine Terminvereinbarung ist zwingend erforderlich.

Bremen, den 01. September 2020 Der Vorsitzende des Aufsichtsrates M. Ludwig

Gemeinnütziger Beamten- Wohnungsverein eG, Stader Str. 70, 28205 Bremen

HAUFE.Stellenmarkt

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG

DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter **www.stellenmarkt.haufe.de** finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.

Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Bereichsleiter Technik

als Mitglied der Geschäftsleitung (m/w/d)

Unser Angebot
- Eine spannende Herausforderung in der Aufbauphase eines großen Wohnungsbauunternehmens
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mit hohem Verantwortungsgrad
- Ein engagiertes und hochmotiviertes Team
- Eine leistungsgerechte Vergütung mit interessanten Zusatzleistungen

Ihre Verantwortungsbereiche
- Strategischer und operativer Aufbau des Unternehmens in allen technischen Belangen
- Aktive Gestaltung der organisatorischen Ausrichtung der technischen Abteilungen
- Fachliche, personelle und wirtschaftliche Leitungen
- Aktive Weiterentwicklung der Organisation, Prozesse und Standards
- Weiterentwicklung des Berichtswesens
- Mitwirkung bei der Erstellung von Wirtschaftsplänen
- Mitverantwortung für unternehmensweite Projekte und Verantwortung für technische Projekte
- Nach erfolgreicher Einarbeitung: Erteilung von Prokura

Ihr Profil
- Studium Bauingenieurwesen oder Architektur bzw. vergleichbare Qualifikation
- Immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation
- Führungskompetenz und -erfahrung in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Erfahrung im Aufbau oder Weiterentwicklung von Unternehmen oder Abteilungen
- Kommunikations-, Verhandlungs- und Präsentationskompetenz
- Verantwortungsbewusste, durchsetzungsstarke Persönlichkeit und strukturierte Arbeitsweise
- Souveräner Umgang mit den branchenüblichen Software-Lösungen

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, letztes Zeugnis und möglicher Eintrittstermin) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an: karriere@bayernheim.de

Ihr Ansprechpartner, **Herr Yves-Oliver Theisen,** steht Ihnen unter **Tel: +49 89 889 875 600** gerne zur Verfügung.

Die Gleichstellung aller Beschäftigten ist uns ein wichtiges Anliegen. Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei gleicher Eignung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles bevorzugt.

Besuchen Sie uns: **www.bayernheim.de**

BayernHeim

Referent der Geschäftsleitung

(m/w/d)

Unser Angebot
- Eine spannende Herausforderung in der Aufbauphase eines großen Wohnungsbauunternehmens mit Entwicklungsmöglichkeiten
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mit Verantwortung
- Eine attraktive Vergütung mit interessanten Zusatzleistungen

Ihre wesentliche Verantwortung
- Unterstützung der Geschäftsleitung (derzeit bestehend aus dem Geschäftsführer und dem kaufmännischen Prokuristen) in strategischen und operativen Fragestellungen rund um Immobilien und das Unternehmen
- Erste Anlaufstelle bei der Einführung und Begleitung von unternehmensweiten Projekten
- Leitung von unternehmensinternen Projekten (z.B. ECM, ERP, Prozessmanagement)
- Erstellen und Bearbeiten von Berichten und Präsentationsunterlagen
- Entwicklung von Entscheidungs- und Umsetzungsgrundlagen
- Übergeordnete Sonderaufgaben

Ihr Profil
- Abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches Studium mit immobilienwirtschaftlichem Kontext
- Berufserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft
- Sehr gute Kenntnisse von Projektmanagement-Methoden
- Proaktive, selbständige und analytische Arbeitsweise
- Unternehmerisches Denken und hohe Flexibilität
- Hohe Kommunikationsfähigkeit und Gestaltungswille runden Ihr Profil ab

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, letztes Zeugnis und möglicher Eintrittstermin) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an: karriere@bayernheim.de

Ihr Ansprechpartner, **Herr Yves-Oliver Theisen,** steht Ihnen unter **Tel: +49 89 889 875 600** gerne zur Verfügung

Die Gleichstellung aller Beschäftigten ist uns ein wichtiges Anliegen. Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei gleicher Eignung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles bevorzugt.

Besuchen Sie uns: **www.bayernheim.de**

BayernHeim

OBERBAYERISCHE HEIMSTÄTTE Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

DH WOHNBAU Deutsches Heim Wohnungsbauges. mbH

Projektleiter/Bauingenieur /Architekt

im Wohnungsbau (m/w/d)

Mit einem Bestand von 6.300 Mietwohnungen sind die Oberbayerische Heimstätte und Ihre Tochtergesellschaft Deutsches Heim zwei mittelständische Wohnungsunternehmen mit Schwerpunkt Erhaltung und Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Zur Verstärkung unserer technischen Teams suchen wir Sie!

Ihre Aufgabenschwerpunkte liegen im Bauprojektmanagement für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für unseren Bestand und Verkaufsprojekte.

- Technische Projektleitung in der Bauherrnvertretung
- Koordination von Planern und Baufirmen einschließlich fachliche Zuarbeit zur jeweiligen Vertragserstellung
- Bauherrnvertretung gegenüber Behörden, Mietern und Eigentümern
- Reporting über Leistungsstand, Termine und Kosten
- Sicherstellung unseres Qualitätsstandards und ggf. Optimierung

Ihr Profil:
- Studienabschluss der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Architektur oder vergleichbare Qualifikation
- umfassende Kenntnisse der HOAI und VOB
- Organisationsvermögen sowie selbständiger und zielorientierter Arbeitsstil kombiniert mit wirtschaftlichem Denken
- Kommunikationsfähigkeit, Durchsetzungsstärke und Belastbarkeit
- Verantwortungsbewusstsein, Teamorientierung, Flexibilität und Verhandlungsgeschick
- Sicherer Umgang mit MS-Office, AVA Programmen

Wir bieten:
- Eine qualifizierte und abwechslungsreiche Tätigkeit
- Einen sicheren Arbeitsplatz in einem kollegialen Team
- Leistungsorientierte Vergütung
- Eine betriebliche Altersvorsorge sowie eine Unfall- und Krankenzusatzversicherung
- Weitere betriebliche Leistungen wie Fahrgeld, Essenzuschuss etc.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an:

Oberbayerische Heimstätte • Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH Personalabteilung • Casinostr. 1, 85540 Haar bei München • 089/381805-0 • personal@oh-muenchen.de

Wir, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln, sind seit unserer Gründung im Jahr 1949 in Zusammenarbeit mit unseren verbundenen Unternehmen im Wohnungsbau, in der Hausbewirtschaftung, der Liegenschaftsverwaltung und der Baubetreuung tätig. Es ist der satzungsgemäße Unternehmensauftrag der Aachener Gruppe, Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Dies ist in unserem Leitbild verankert und steht im Vordergrund unseres Handelns. Unser Verwaltungsbestand umfasst ca. 24.500 Wohnungen. Unsere Aufgaben erfüllen wir mit Menschen und für Menschen. Als verlässlicher und sicherer Arbeitgeber beschäftigt die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH rund 170 Mitarbeiter an verschiedenen nationalen Standorten.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine erfahrene Führungspersönlichkeit als

Abteilungsleiter Wohnungsverwaltung (m/w/d)

Aufgaben:
In direkter Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung verantworten und gestalten Sie alle relevanten Prozesse unserer Abteilung „Wohnungsverwaltung". Dazu zählen die Bereiche Vermietung, Technik, Betriebskosten, Wohnungseigentumsverwaltung und Forderungsmanagement. Sie führen und entwickeln dabei ein Team von rund 90 Mitarbeitenden, welches sich auf die Hauptverwaltung in Köln und fünf weitere Niederlassungen verteilt. Der Fokus Ihrer Tätigkeit liegt in der Planung und Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Konzepte zur Weiterentwicklung und Optimierung unserer Bestände. Bei dem Aufgabengebiet handelt es sich um ein vielseitiges Arbeitsfeld, das neben den klassischen Aufgaben eines Wohnungswirtschaftlers auch aktuelle Schwerpunkte, wie die Fortschreibung der Digitalisierung und die Steuerung energetischer Sanierungsmaßnahmen beinhaltet. Sie analysieren regelmäßig die priorisierenden Kennzahlen Ihres Fachbereiches und tragen die Budgetverantwortung für die Instandhaltungsmaßnahmen. Des Weiteren initiieren Sie gemäß unseres Leitbildes entsprechende Maßnahmen in Bezug auf die Weiterentwicklung sozialer Projekte und Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Als Führungskraft sind Sie für die Kommunikation der einzelnen Bereiche und einen reibungslosen Arbeitsablauf innerhalb Ihrer gesamten Abteilung verantwortlich.

Profil:
Sie verfügen über ein betriebswirtschaftliches abgeschlossenes Studium und haben vorzugsweise ebenfalls eine Ausbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft oder ähnliche Qualifikationen vorzuweisen. Zudem weisen Sie eine dieser Position angemessene Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft auf. Eine hohe Sozialkompetenz sowie eine ausgeprägte Fähigkeit zum teamorientierten Handeln und zur Konfliktlösung zeichnen Sie aus. Sie besitzen ein sicheres Urteilsvermögen und haben die Fähigkeit, schwierige Entscheidungen verantwortungsvoll zu treffen.

Angebot:
Wir bieten Ihnen eine komplexe und herausfordernde Tätigkeit, perspektivisch mit Aussicht auf Prokura. Zudem erwartet Sie ein teamgeprägtes Unternehmen mit viel Raum für eigene Gestaltungsmöglichkeiten und einem hohen Maß an Verantwortung.

Wenn Sie sich in dieser vielseitigen und anspruchsvollen Aufgabe wiederfinden, sollten Sie sich bei uns bewerben. Senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen inklusive Ihrer Gehaltsvorstellung an:

Franziska Halber
- Personalreferentin -
0221-7745-232
f.halber@aachener-swg.de
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Mevissenstraße 14, 50668 Köln

Aachener
Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

HAUFE.

RATGEBER FÜR IHRE MIETER

Unsere Ratgeber für Zuhause unterstützen Ihre Mieter rund ums Thema Wohnen und bieten eine Vielfalt an Tipps und Informationen. Leicht verständlich und anschaulich zusammengefasst in einem 6- oder 8-seitigen Faltblatt im DIN-A5-Format zu den Themen: Richtig heizen und lüften, Feuchtigkeit in der Wohnung, Energie- und Betriebskostenersparung, Hygiene und Schutz vor Viren, Vermeidung von Mietschulden, nachbarschaftliches Miteinander oder Schutz vor Einbrechern. Damit zu Hause alles rund läuft.

Ab einer Bestellung von 100 Stück können Sie die Mietfaltblätter mit Ihrem eigenen Logo im Titel individualisieren.

Weitere Informationen erhalten Sie hier:
kontakt@haufe-newtimes.de
Tel. 040 520 103 22

Urteile

MIETRECHT

85 **Corona-Pandemie** und Räumungsvollstreckung

85 **Kündigung** wegen Zahlungsrückstands

86 **Mietpreisbremse** und wohnungsbezogene Ausnahmen

86 **Schlüsselverlust** bei Schließanlage

WEG-RECHT

86 **Nichtiger Wirtschaftsplan** und nachfolgende Jahresabrechnung

87 **Rechtmäßige Verkündung** von „Zitterbeschlüssen" I

87 **Rechtmäßige Verkündung** von „Zitterbeschlüssen" II

87 **Untergemeinschaften:** Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten

RA Heiko Ormanschick
MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de

RiAG Dr. Olaf Riecke
WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Corona-Pandemie und Räumungsvollstreckung

Aus dem Beschluss

Die Covid-19-Pandemie allein ist kein Einstellungsgrund für eine Räumungszwangsvollstreckung.

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht verkennt keineswegs, dass die Corona-Pandemie mit beispiellosen Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche des öffentlichen Lebens einhergeht. Hiervon werde mit größter Wahrscheinlichkeit auch der ohnehin angespannte Wohnungsmarkt (hier: in der Landeshauptstadt München) und seine Umgebung betroffen sein. Diese Situation führt aber grundsätzlich nicht dazu, dass pauschal und ohne auf den konkreten Einzelfall abzustellen, eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung beschlossen werden darf. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich der Schuldner lediglich allgemein auf die Corona-Krise und ihre allgemeinen Auswirkungen beruft, ohne auch nur ansatzweise darzulegen, inwiefern er selbst davon betroffen ist. Die floskelhafte Behauptung, auf Suche nach Ersatzwohnraum zu sein, dabei aber bislang keinen Erfolg gehabt zu haben, trägt einen Räumungsschutzantrag in aller Regel nicht. Dies gilt selbst in Zeiten der Corona-Krise. Nicht jede Vollstreckungsmaßnahme, die für den Schuldner eine unbillige Härte bedeutet, rechtfertigt Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO. Die Vollstreckung macht vielmehr erst an der Grenze der Sittenwidrigkeit Halt.

HO

LG München I, Beschluss vom 15.6.2020, 14 T 7328/20 | ZPO § 765 a

Kündigung wegen Zahlungsrückstands

Aus dem Urteil

Eine Kündigung nach 1,5 Jahren wegen verspäteter Mietzahlungen ist unwirksam.

Bedeutung für die Praxis

Aus der rügelosen Hinnahme einer Vertragsverletzung durch den Vermieter kann ein Mieter grundsätzlich keine Konsequenzen herleiten. Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der Vermieter ein vertragswidriges Verhalten des Mieters über Jahre widerspruchslos hinnimmt. Ein solches Verhalten legt die Rechtsprechung dahin aus, dass der Vermieter den wiederkehrenden Vertragsverletzungen kein erhebliches Gewicht beimisst und er keine wesentliche Beeinträchtigung seiner Interessen sieht. Die Tatsache, dass vorliegend im Jahr 2017 teilweise Mieten verspätet gezahlt wurden, vermochte eine unter dem 19.2.2019 ausgesprochene außerordentliche und ordentliche Kündigung nicht zu rechtfertigen. Mehr als 1,5 Jahre nach den verspäteten Zahlungen kann bereits denklogisch nicht davon gesprochen werden, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Zwar kann eine wiederholte unpünktliche Zahlung Grund für den Ausspruch einer Kündigung sein. Diese muss aber zeitnah zu den Vertragsverstößen des Mieters liegen. Auch kann nicht von einer schuldhaft nicht unerheblichen Verletzung des Mietvertrags gesprochen werden. Diese wäre nur dann anzunehmen, wenn verzögerte Mietzahlungen auch nach Abmahnung immer wieder auftreten würden.

HO

LG Leipzig, Urteil vom 12.5.2020, 02 S 401/19 BGB §§ 535, 543, 573

Mietpreisbremse und wohnungsbezogene Ausnahmen

Aus dem Beschluss

Zum Umfang einer umfassenden Modernisierung

Bedeutung für die Praxis

§ 556 f BGB nimmt unter anderem die erstmalige Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen von der Beschränkung der Wiedervermietungsmiete aus. Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zudem einen solchen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Die Bezeichnung „umfassend" betrifft somit nicht nur den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung; deshalb ist auch zu berücksichtigen, ob die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation beziehungsweise energetische Eigenschaften) verbessert wurde. Vorliegend beschränkten sich die geltend gemachten baulichen Maßnahmen auf die Erneuerung der Fußböden sowie eine Verlegung von Küche und Bad inklusive der Verlegung und Erneuerung der Anschlüsse der Elektroinstallation, während Arbeiten an wesentlichen Bereichen wie an Heizung und Fenstern sowie energetische Maßnahmen (Dämmung) nicht vorgenommen wurden. Solche Verbesserungsmaßnahmen weisen nach Auffassung des BGH deshalb keinen solchen Umfang auf, dass eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheint. **HO**

BGH, Beschluss vom 27.5.2020, VIII ZR 73/19
BGB, § 556 f

Schlüsselverlust bei Schließanlage

Aus dem Urteil

Der Verlust von vier Wohnungsschlüsseln indiziert regelmäßig die Verletzung einer mietvertraglichen Nebenpflicht.

Bedeutung für die Praxis

Eine Schließanlage wird nach der Rechtsprechung des BGH in ihrer Funktionalität durch den Verlust eines Schlüssels nicht in ihrer Sachsubstanz beeinträchtigt. Schließanlagen werden von den Herstellern als erweiterbare und nicht erweiterbare Schließanlagen angeboten. Bei einer erweiterbaren Schließanlage kann ein Wohnungsschloss durch ein anderes zur Schließanlage passendes Schloss ausgetauscht werden. Nicht erweiterbare Schließanlagen bieten diese Möglichkeit nicht. Will der Vermieter einer nicht erweiterbaren Schließanlage ein Wohnungstürschloss austauschen, hat er die Möglichkeit, ein Wohnungstürschloss einzubauen, das nicht zur Schließanlage passt, oder die gesamte Schließanlage auszutauschen. Der Verlust von Wohnungsschlüsseln kommt in der Praxis immer wieder vor. Vor diesem Hintergrund darf der Mieter, wenn er nicht gegenteilig informiert wird, im Regelfall davon ausgehen, dass der Vermieter eine erweiterbare Schließanlage gewählt hat. Verletzt der Vermieter die Obliegenheit, den Mieter darauf hinzuweisen, dass eine Schließanlage nicht erweiterbar ist, trägt er im Schadensfall die Kosten, die darauf zurückzuführen sind, dass er keine erweiterbare Schließanlage gewählt hat, selbst. **HO**

LG München I, Urteil vom 18.6.2020, 31 S 12365/19 | BGB §§ 254, 535

Nichtiger Wirtschaftsplan und nachfolgende Jahresabrechnung

Aus dem Urteil

Der Beschluss über die Einzelabrechnungen dient der Festlegung der endgültigen Höhe der Einzelbeiträge je Einheit. Nicht festgeschrieben wird, ob und in welcher Höhe der Sondereigentümer Hausgeldschulden bereits getilgt/erfüllt hat. Solche Zahlungen sind in der Gesamtabrechnung als Teil der Einnahmen zu berücksichtigen.
Kann einem Wirtschaftsplan auch im Wege der Auslegung nicht entnommen werden, welche Beträge der Sondereigentümer je Einheit zu zahlen hat, ist er zu unbestimmt und nichtig. Demzufolge sind die Soll-Vorauszahlungen mit null anzusetzen in der künftigen Abrechnung.
Einzelabrechnungsbeschlüsse sind isoliert anfechtbar (streitig); die Einzelabrechnungen für die übrigen Eigentümer sind dann bestandskräftig.

Bedeutung für die Praxis

Die Jahresabrechnung hat nur Soll-Zahlungen zu berücksichtigen. Bei nichtigem Wirtschaftsplan belaufen sich diese auf 0 €. Wer trotzdem auf den von ihm nicht als nichtig erkannten Wirtschaftsplan gezahlt hat, kann mit Bereicherungsansprüchen wegen dieser rechtsgrundlosen Zahlungen gegen die Abrechnungsspitze, die hier ausnahmsweise mit dem Abrechnungssaldo identisch ist, aufrechnen. **OR**

LG Berlin, Urteil vom 16.6.2020, 55 S 83/19
WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB § 280

Rechtmäßige Verkündung von „Zitterbeschlüssen“ I

Aus dem Urteil

Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG muss mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt sind; daneben muss gegebenenfalls die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung ist von immenser Bedeutung und beendet eine „Hängepartie“ noch vor Abschaffung des § 49 Abs. 2 WEG durch das WEMoG.
Der BGH konzediert dem Verwalter ein Beschlussverkündungsrecht und entlastet ihn von Entscheidungen zum materiellen Recht. Ihm droht keine Haftung mehr auf Verfahrenskosten nach § 49 Abs. 2 WEG (so aber noch verfehlt LG Bamberg, ZMR 2015, 395; richtig etwa J.-H. Schmidt, FS Merle 2010, 329 ff. und LG Karlsruhe, ZMR 2019, 990). **OR**

BGH, Urteil vom 20.5.2020, V ZR 141/19
WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB § 280

Rechtmäßige Verkündung von „Zitterbeschlüssen“ II

Aus dem Urteil

Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und gegebenenfalls welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und gegebenenfalls auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.
Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er im Sinne von § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann im Sinne von § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.
Ist der Verwalter der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, so kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter muss Hinweise auch vor (sofortiger) Verkündung eines ebenfalls denkbaren Negativbeschlusses erteilen und gegebenenfalls Weisungen der Eigentümer einholen. **OR**

BGH, Urteil vom 20.5.2020, V ZR 141/19
WEG §§ 14, 22 Abs. 1; BGB § 280

Untergemeinschaften: Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten

Aus dem Urteil

Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten müssen sich klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung (GO) ergeben.
Die Formulierung (in der GO) „spätere Instandsetzungsmaßnahmen“ ist rein zeitlich zu verstehen. Auf die Mangelursache und deren Zeitpunkt kommt es nicht an. Diese Auslegung ergibt sich auch daraus, dass nach der GO die verwaltungsmäßige Trennung der Häuser „wie real geteilt“ erfolgen soll. Die Sondereigentümer eines Baukörpers sollen insgesamt - inklusive erstmaliger Herstellung eines mangelfreien Zustands – für „ihr“ Haus zuständig sein.
Nach der GO ist eine umfassende verwaltungsmäßige und wirtschaftliche Trennung der Untergemeinschaften gewollt; dies wirkt sich auch auf die Kostenregelung aus.

Bedeutung für die Praxis

Nach der TE/GO sind bei einer Mehrhausanlage unter anderem die Kosten für „spätere“ Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend der jeweiligen Verwaltungseinheit zu teilen und zuzuordnen. Diese Regelung ist entgegen der Ansicht des BGH nicht eindeutig.
Das LG Dresden (ZMR 2019, 780) sah dies für Herstellungsmängel oder Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum (hier: des Altbaus) mit guten Gründen anders.
Wenn Mängel der Bauträgerleistung nur die Erwerber von Wohnungen im Altbau tragen sollten, hätte dies problemlos klarer formuliert werden können und müssen. **OR**

BGH, Urteil vom 26.6.2020, V ZR 199/19
WEG §§ 10, 16, 43 Nr. 4

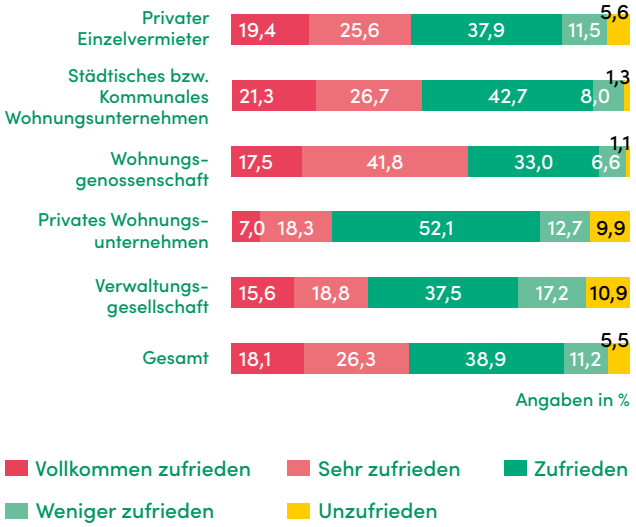
60 %

ZAHL DES MONATS

Gerne Genosse

60 % aller Mieter, die bei einer Genossenschaft wohnen, sind mit ihrem Vermieter vollkommen zufrieden oder sehr zufrieden. Ein weiteres Drittel ist immerhin zufrieden. Dies ist ein Ergebnis der repräsentativen Studie „Servicemonitor Wohnen“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immo.consult (A&K). Damit schneiden die Genossenschaften besser ab als andere Vermieter. Auf Platz zwei der Zufriedenheitsskala folgen die kommunalen Wohnungsunternehmen. Die meisten weniger zufriedenen oder sogar unzufriedenen Mieter wohnen bei privaten Wohnungsunternehmen oder auch Verwaltungsgesellschaften.

Zufriedenheit mit dem Vermieter



Quelle: Analyse & Konzepte Immo.consult/Servicemonitor Wohnen 2020

Impressum

Iris Jachertz

Olaf Berger

Annika Klaußmann

Nikola Schellig

Grit Schaarschmidt

Heike Tiedemann

Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz (IJ), Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

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

Annika Klaußmann (AK), Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig (NSch), Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

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

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group
Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT
Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN
Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2020.
www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB
Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2020).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X

Foto Iris Jachertz: © ruesterphotos.com

WERK STATT 2020

Am 28. und 29. Oktober in Hamburg die 6. DW-WERKSTATT zum Thema:

Zukunftsfähiges Planen und Bauen

digital – nachhaltig – bezahlbar

www.dw-werkstatt.de

Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diewohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von

Die Wohnungswirtschaft DW

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Das Digitale Brett

UNSER NACHHALTIGKEITSVERSPRECHEN:

- langlebige Geräte
- minimaler Kunststoffanteil
- Ersatzteile dauerhaft lieferbar

Mieterkommunikation, wenn‘s drauf ankommt!

schnell. effektiv. sicher.

Das Digitale Brett der mieterinfo.tv ist die zeitgemäße Weiterentwicklung des Schwarzen Brettes. Werten Sie Ihre Treppenhäuser auf, erreichen Sie zuverlässig in jeder Situation die gesamte Mieterschaft, sparen Sie Kosten.

Unsere Hardware ist für den Dauerbetrieb ausgelegt und vandalismussicher.

- brandsicheres Modell „PhoenixTouch24“
- regenfest und spritzwassergeschützt: der „NeptunTouch24“

www.dasdigitalebrett.de