

# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

08  
2015

68. Jahrgang C 3188

MARTINI 44

UMNUTZUNG

## Ein Glücksfall fürs Quartier ▶ 26

### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Masterplan 2020: Wohnbauent-  
wicklung in einer boomenden Stadt

▶ 12

### ENERGIE + TECHNIK

Rauchwarnmelder:  
Nachrüstung im Bestand

▶ 32

### MARKT + MANAGEMENT

Preisträger des DW-  
Zukunftspreises 2015

▶ 50

# B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten  
Modernisieren  
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Der strategische Wert von Preisen

Was sind Auszeichnungen wert? Wofür sich die Mühe machen, Ausschreibungsunterlagen auszufüllen? Wieso sich an Wettbewerben beteiligen - bringt doch nichts ...

Doch! Auszeichnungen haben eine wichtige Funktion für die Innenwahrnehmung und die Außendarstellung der Unternehmen: Sie bieten viele Möglichkeiten, um die Unternehmensentwicklung strategisch vom Vorstand bis zu den Angestellten voranzubringen - Kommunikation durch alle Ebenen ist hier der Schlüssel zum Erfolg. Das wiederum ist wichtig, um z. B. junge Talente für das Unternehmen zu interessieren: Der Erfolg jedes Unternehmens in der Wohnungswirtschaft ist abhängig von seinen Mitarbeitern. Arbeitskraftsicherung ist eine enorm wichtige Aufgabe der Zukunft und betrifft sowohl die Chefetage als auch die Personalabteilung. Und gerade die Wohnungswirtschaft steht vor einem massiven Generationswechsel, wie wir alle wissen.

Kurz gesagt: Preise sind wichtig für die Erfüllung von Unternehmenszielen, für die Talentbindung und Öffentlichkeitsarbeit. Die Wohnungswirtschaft muss so häufig darum kämpfen, sich Gehör zu verschaffen, so dass man eine solche Chance nicht ungenutzt lassen sollte. Denn: Wichtige Branchenpreise, die Ansehen und Renommee bedeuten, können bei der Imagebildung erheblich unterstützen. Der kritische Blick auf die eigenen Aktivitäten, die Herausforderung sich zu verbessern und eine Gelegenheit bekannt zu werden, sind ganz besonders wertige Ergebnisse.

Woran erkennt man jedoch wichtige Preise und deren Wertigkeit? Dass Auszeichnungen oder „Prädikate“ gekauft werden können, wissen wir nicht erst seit dem ADAC-Skandal. Die Jury spielt dabei eine aussagefähige Rolle. Qualität, Unabhängigkeit, Zusammenstellung und eine Jurysitzung, bei der sich die Fachleute persönlich treffen und dabei Zeit zum Diskutieren und fachlichen Disput haben, prägen die Relevanz mit. Und natürlich: der Bekanntheitsgrad einer nationalen oder internationalen Auszeichnung. In dieser Ausgabe widmen wir uns daher ab Seite 50 der Qualität und der Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienunternehmen im GdW, die jedes Jahr aus dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft in die Branche strahlt.

Wir arbeiten jetzt schon am Thema für den Wettbewerb des Jahrgangs 2016 ...

Auf bald!

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



»Alt und Neu  
im städte-  
baulichen Kontext  
zur Nachverdichtung –  
Integration  
statt Separation!«

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

**iwbl Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwbl-ingenieure.de  
www.iwbl-ingenieure.de





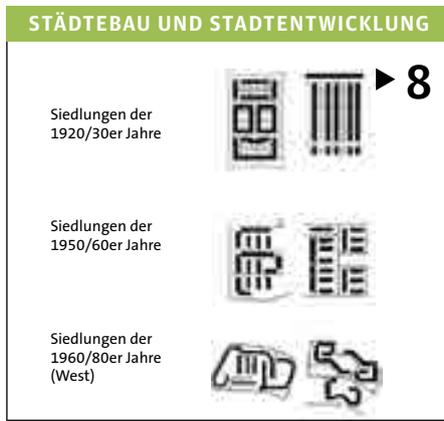
TITEL

▶ 26

Quelle: BYE, Foto: Agentur Elga Design

### Ein Glücksfall für das Quartier

Ein kunstvoll gestalteter Bauzaun erläutert die Pläne und Ziele eines genossenschaftlichen Bauprojekts, das in den Stadtteil wirken soll.



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Siedlungen der 1920/30er Jahre

Siedlungen der 1950/60er Jahre

Siedlungen der 1960/80er Jahre (West)

Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

### Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen

Eine aktuelle Studie belegt: Die viel gescholtenen Großsiedlungen des 20. Jahrhunderts haben gute Entwicklungsperspektiven.



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 20

Quelle: Alfo

### Konzept für studentisches Wohnen

Wie sieht ein nach Studentenwünschen konzipiertes Wohnheim in der Praxis aus? 16 Masterstudenten der FH Köln zeigen wie.

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT  
8|2015

### STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen

Großes Zukunftspotenzial, trotz erheblicher Investitionsbedarfe

12 Masterplan 2020 - Wolfsburg wächst

Wohnbauentwicklung in einer boomenden Stadt

### THEMA DES MONATS: DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2015

Das dieses Mal recht offen gestellte Motto des Wettbewerbs „Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“ führte zu drei Preisträgern des DW-Zukunftspreises, die in ihrer Vielfalt wieder eindrucksvoll die Innovationskraft der Branche widerspiegeln.



▶ 48

Quelle: Aaron

## ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Bauverein AG

### Energieeffizient und wirtschaftlich sanieren

Ein Projekt von DENEFF, WWF und Bauverein AG hat Werkzeuge entwickelt, die für mehr Transparenz und Investitionssicherheit sorgen sollen.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 15 Meldungen

#### 20 Ein interdisziplinäres Projekt

Konzept für studentisches Wohnen

#### 22 Badsanierung

54 Bäder auf einen Streich

#### 26 Umnutzungs- und Neubauprojekt

Ein Glücksfall für das Quartier - MARTINI 44 und MARTINIERLEBEN

## ENERGIE UND TECHNIK

### 30 Meldungen

#### 32 Nachrüsten von Rauchwarnmeldern im Bestand

Absicherung weit über die Pflicht hinaus

#### 35 Modellprojekt „effin“

Energieeffizient und wirtschaftlich sanieren

#### 38 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 39 Meldungen

#### 50 Die Welt des Wohnens von morgen gestalten

Thema des Monats: Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2015

## MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: VG Marzähler Tor

### Der Verantwortung gerecht werden

Der Aufsichtsrat der Berliner Wohnungsgenossenschaft Marzähler Tor eG hat sich einer Effizienzprüfung gestellt.

#### 52 WIR-Akademie - Unternehmensübergreifende Nachwuchsförderung im Revier

Thema des Monats:  
DW-Zukunftspreisträger 2015

#### 54 Mikrolofts - So geht preiswert gut wohnen

Thema des Monats:  
DW-Zukunftspreisträger 2015

#### 56 Anhalts Zukunft - Mitteldeutsche Lern- und Erlebniswelt

Thema des Monats:  
DW-Zukunftspreisträger 2015

#### 58 Revisionssichere Archivierung

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

#### 62 Forschungsprojekt „Neues Wohnen“

Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

#### 66 Prüfung der Effizienz von Aufsichtsräten

Der Verantwortung gerecht werden

#### 69 Städtebau der Zukunft

Selbstständig Wohnen bis ins hohe Alter - eine volkswirtschaftliche Analyse

#### 72 Stellenmarkt

## RECHT

#### 77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

#### 80 Impressum

# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

**Fordern Sie uns: [www.blome.org](http://www.blome.org)**



„Wir haben erst ein Bad von Blome sanieren lassen, können uns aber gut vorstellen, die Firma wieder zu beauftragen. Wir haben uns für die Modernisierung mit Blome entschieden, weil die Sanierung in bewohntem Zustand durchgeführt werden sollte. Blome hat uns eine schnelle und zeitnahe Abwicklung zugesagt und das auch eingehalten. Zudem bekamen wir alles aus einer Hand. Wir sind rundum zufrieden und von den Mietern habe ich auch nichts Gegenteiliges gehört. Auch preislich lag das Ganze in vertretbarem Rahmen. Ich würde Blome auf jeden Fall weiterempfehlen.“



Peter Deißler,  
geschäftsführender Vorstand  
der Kreisbau Main-Tauber eG

✉ Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



## Mobilität im Quartier Carsharing-Projekt in Viernheim



Quelle: Baugenossenschaft Viernheim eG

Ein Mittel gegen zugeparkte Quartiere: Carsharing

Die Baugenossenschaft Viernheim eG bietet ihren Mitgliedern künftig in Kooperation mit DB Rent gemeinschaftliche Fahrzeugnutzung an. Sie will mit dem Carsharing-Projekt mehrere Ziele erreichen: Durch die Möglichkeit, ein Fahrzeug zu teilen, sollen die Parkplatznot in den Quartieren gemildert und die Straßen in der Stadt entlastet werden. Studien gehen z. B. davon aus, dass ein Carsharing-Fahrzeug bis zu acht Privatfahrzeuge ersetzt. Des Weiteren möchte die Genossenschaft ihren Mitgliedern eine Möglichkeit bieten, Kosten zu sparen. Gerade für Nutzer von Zweitfahrzeugen sei Carsharing interessant, da lediglich die Kosten für die tatsächliche Nutzung aufgewendet werden.

Die Mitglieder bekommen 20%-Rabatt auf den Zeitpreis im Carsharing-System „Flinkster“. Die Kooperation wurde zunächst für die Dauer von einem Jahr beschlossen und kann bei positiver Resonanz verlängert werden. An zwei Standorten in Viernheim soll es künftig Carsharing-Fahrzeuge geben.



Weitere Informationen:  
[www.bgvhm.de/carsharing](http://www.bgvhm.de/carsharing) und [www.flinkster.de](http://www.flinkster.de)

## Kunst im Quartier Bülowstraße wird zur Galerie

Die Plattform Urban Nation, die von der Gewobag-Stiftung Berliner Leben initiiert wurde, lud anlässlich ihres zweijährigen Bestehens in Kooperation mit der Londoner Galerie StolenSpace zehn international bekannte Künstler ein, mehrere Hausfassaden und Schaufenster in der Bülowstraße zu gestalten. Innerhalb von fünf Tagen entstanden dutzende Kunstwerke. Es handelt sich um das bisher größte Urban-Nation-Projekt. Die entstandenen Werke beschäftigen sich mit dem Thema Freiheit. „Unser Ziel ist es, Künstler aus der ganzen Welt zusammenzubringen und triste Berliner Fassaden mit Farbe lebendig werden zu lassen“, sagt Yasha Young, Leiterin von Urban Nation.

Die tagelange Kunstaktion innerhalb einer Straße wurde nach Angaben der Veranstalter von vielen Bewohnern und Passanten aufgesucht. Viele seien über mehrere Stunden hinweg geblieben, um den Kunstwerken beim Wachsen zuzusehen – ein positiver Beitrag für das Quartiersimage.



Quelle: Urban Nation, Foto: Aurelio Schrey



Weitere Informationen:  
[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de), [www.stiftung-berliner-leben.de](http://www.stiftung-berliner-leben.de) und  
[www.urban-nation.net](http://www.urban-nation.net)

## KONVERSION IN DARMSTADT

### Um- und Neubau in der Lincoln-Siedlung

In der sog. Lincoln-Siedlung, einem ehemaligen Kasernengelände, begann die Bauverein AG Darmstadt Ende Mai 2015 mit Rückbauarbeiten auf einigen für die Neubebauung vorgesehenen Baufeldern. Mit einer symbolischen Abrissaktion gaben Oberbürgermeister Jochen Partsch sowie die Bauverein-Vorstände Dr. Hans-Jürgen Braun (siehe Meldung auf S. 45 in dieser DW) und Sybille Wegerich nun den Startschuss für die zweite Runde der Umgestaltung. Die im Besitz der Bauverein-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG befindlichen Baufelder sollen an Investoren und Projektentwickler veräußert werden, die hier Miet- und Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhäusern errichten. Die Stadt will auf dem Gelände eine Grundschule und eine Kita

bauen lassen. Zuvor müssen jedoch die alten Gebäude abgerissen und die Areale sowie die notwendige Infrastruktur hergerichtet werden.

Auf den südlich gelegenen Bestandsfeldern lässt die Bauverein AG drei weitere Bestandsbauten mit 54 Wohnungen sanieren, die ab Ende 2015 vermietet werden sollen. Im November 2014 waren bereits Gebäude in Wohnraum für 216 Studenten umgewandelt worden.

Ab Frühjahr 2016 sollen nach dem Vorbild der „Postsiedlung“ Bestandsgebäude aufgestockt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.



Weitere Informationen:  
[www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de)



**„GLASKLAR  
STATT KUNTERBUNT.“**

**Christa Kolb-Schwenk**  
*Vorstand Spar- und Bauverein Leichlingen eG*

## Natur im Quartier degewo lädt zum „Langen Tag der Stadtnatur“

Die degewo AG hat sich im Juni 2015 am sog. „Langen Tag der Stadtnatur“ in Berlin-Marienfelde beteiligt. Der Aktionstag wurde von der Stiftung Naturschutz Berlin initiiert und wird von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gefördert und von zahlreichen Akteuren unterstützt. Ein „Ranger“ des Naturschutzparks Berlin-Marienfelde zeigte Besuchern Wildpflanzen und Heilkräuter, die am Wegesrand wachsen, und informierte sie über Wildtiere, die in Berlin und Umgebung leben. Anschließend wurde gemeinsam mit der degewo ein großes Familienfest gefeiert. Auf dem Aussichtspunkt des Naturschutzparks Berlin-Marienfelde, der mit Hilfe der degewo kürzlich renoviert wurde, können Besucher einen Blick auf den Fernsehturm, die Gropiusstadt, bis zum Wannensee und ins umliegende Brandenburg werfen.

Insgesamt wurden zum „Langen Tag der Stadtnatur“ innerhalb eines Wochenendes rund 500 Führungen und Aktionen an über 150 Orten in Berlin angeboten. Der Tag sollte auf die Artenvielfalt aufmerksam machen, die in Berliner Wohngebieten und in der direkten Umgebung zu finden ist.



Quelle: degewo, Foto: Tina Merlau

(v. l.) Andreas Winter, degewo-Mieter, der den Ranger ein Jahr als Bundesfreiwilligendienst-Mitarbeiter unterstützt, „Ranger“ Björn Lindner und degewo-Stadtteilmanagerin Christine Meinhold-Gerth an der frisch sanierten Aussichtsplattform

Weitere Informationen:  
[www.degewo.de](http://www.degewo.de) und [2015.langertagderstadtnatur.de](http://2015.langertagderstadtnatur.de)

## Geschichtsbewusstsein WIS erinnert an Grundsteinlegung der Lübbenauer Neustadt

Anlässlich des 700-jährigen Stadtjubiläums von Lübbenau/Spreewald fand im Juni 2015 ein Festumzug statt, bei dem mehr als 1.400 Mitwirkende den Zuschauern in 70 unterschiedlichen Motiven Ausschnitte aus der Stadtgeschichte präsentierten. Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH beteiligte sich mit mehreren Bildern an dem Umzug. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens kamen 25.000 Zuschauer zu dem Ereignis.

Die WIS erinnerte an die Grundsteinlegung der Lübbenauer Neustadt, die im September 1957 erfolgte. Die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens verkleideten sich als Bauarbeiter, Zimmerleute und Ingenieure.



Quelle: WIS

Verkleidet nahmen die WIS-Mitarbeiter am Festumzug teil

Weitere Informationen:  
[www.wis-spreewald.de](http://www.wis-spreewald.de)

## 5. Städtenetzwerkkongress Zwischen Markt und Mitwirkung

Am **9. September 2015** veranstaltet der vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. unter dem Titel „Lebensgefühl Mitten-drin - zwischen Markt und Mitwirkung“ den 5. Städtenetzwerkkongress in Berlin.

Zwei Fragen stehen im Mittelpunkt der Veranstaltung: Wer will in den Innenstädten wohnen? Und: Wem gehört die Innenstadt, wer darf über ihre Entwicklung mitbestimmen?

Drei parallel stattfindende Workshops und eine Diskussion am Nachmittag des Kongresses sollen sich diesen Fragen annähern. Impulsvorträge befassen sich zudem mit Themen wie „Kreative als Motoren der Stadtentwicklung“ oder der Frage, welche Marktkräfte auf die innerstädtischen Quartiere wirken.

Weitere Informationen:  
[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

## Bezahlbare Räume für Künstler und Initiativen VLW erhält Wächterhaus als Ort der Begegnung



Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) verlängert die Gestattungsvereinbarung mit dem Verein HausHalten e. V. (siehe auch DW 1/2009, S. 24-27) für das sog. Chausseehaus, das Künstler und Kreative seit fünf Jahren als Hauswächter nutzen dürfen, um weitere fünf Jahre. Das unsanierte Gebäude in der Delitzscher Straße 3 in Leipzig verfügt über 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die nun bis Ende 2020 für die Hauswächter erhalten bleiben. „In

den letzten fünf Jahren hatten einige innovative und generationenübergreifende Projekte im Chausseehaus ihren Ursprung, brachten Menschen zusammen und leisteten damit einen Beitrag für stabile Nachbarschaften“, sagte Michaela Kostov, Vorstand der VLW.

Die Mitglieder des Vereins HausHalten e. V. profitieren weiterhin von der erlaubten Zwischennutzung des Gebäudes. Nach Jahren der Schrumpfung sei Leipzig nun im Wachstum - gerade vor diesem Hintergrund sei es wichtig, bezahlbare Räume für Vereine, Kreative und Start-ups zu erhalten, sagte Hannes Lindemann, Vorstandsmitglied von HausHalten e. V.

Die Künstler, die das Chausseehaus seit fünf Jahren nutzen, begrüßen die Verlängerung der Gestattungsvereinbarung. Einer der ersten war der Maler Paul Wendt, der im 3. Stock sein Atelier hat: „Die Räume bezahlbar nutzen zu können ist etwas ganz Besonderes. Das kennt man aus anderen Städten nicht. Es nimmt uns Künstlern den Druck und lässt mehr Raum für Kreativität“, sagte Wendt. In den oberen Etagen des Gebäudes befinden sich Ateliers, Wohn- und Arbeitsräume. Ein Ladenlokal im Erdgeschoss dient als Treffpunkt und Wirkungsstätte für verschiedene Initiativen, z. B. das Japanische Haus, die Stadtpflanzer oder das Kultur-Labor.



Quelle: VLW

Der Maler Paul Wendt ist einer der Künstler, die das Chausseehaus nutzen

Weitere Informationen:  
[www.vlw-eg.de](http://www.vlw-eg.de) und [www.haushalten.org](http://www.haushalten.org)



### GLASKLAR STATT KUNTERBUNT.

*Wir suchten für unsere Unternehmens- und Wirtschaftsplanung ein System, das uns maximale Entscheidungssicherheit bei höchstmöglicher Transparenz bietet. Für kleine Wohnungsunternehmen wie unseres sind viele Angebote zu starr und kostenintensiv. Zum Glück wurde uns dann von Dr. Klein das Managementinformationssystem myWoWi vorgestellt. Das passt für Groß und Klein.*

**Ergebnis:** *Mit myWoWi haben wir nun seit fünf Jahren eine Software im Einsatz, mit der wir prima unsere Objekt- und Unternehmensplanung durchführen und inzwischen auch unser Beleihungsmanagement realisieren können. Eine zentrale Lösung mit exzellentem Service und unschlagbarem Preis-Leistungs-Verhältnis. Wir sind ganz klar zufrieden.*

**Christa Kolb-Schwenk**  
Vorstand Spar- und Bauverein  
Leichlingen eG

## Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen

# Großes Zukunftspotenzial, trotz erheblicher Investitionsbedarfe

Mit der Studie „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ liegt erstmals seit über 20 Jahren wieder eine bundesweit repräsentative Untersuchung zum Investitionsbedarf und Handlungserfordernissen in den großen Mietwohnbeständen des 20. Jahrhunderts vor. Sie belegt, dass die einst viel gescholtenen großen Wohnsiedlungen eine Perspektive haben – die richtigen Investitionen vorausgesetzt.



**Dr. Bernd Hunger**  
Vorsitzender Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e. V.  
Referent für Stadtentwicklung  
GdW, Berlin

Was war der Anlass, die Studie zu beauftragen? Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen steigt. Bau- und Wohnungswirtschaft sind an qualitativ hochwertigen, rationellen und kostengünstigen Lösungen sowohl beim Neubau als auch im Bestand interessiert. Die Potenziale in den großen, im 20. Jahrhundert in Ost- wie Westdeutschland errichteten Wohnsiedlungen sind dabei von besonderem Interesse. Dort befindet sich die Mehrzahl der mit bauindustriellen Methoden errichteten und von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungen. Hier leben ca. 8 Mio. Menschen in 4 Mio. Wohnungen.

Die Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Bestände ist eine Bauaufgabe mit immensem Investitionsbedarf, der in der vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erarbeiteten Studie bis 2030 mit insgesamt 90 Mrd. € beziffert wird. Bauliche Standards, Alter und Qualität der Bestände führen zu lokal spezifischem, in der Regel erheblichem Erneuerungsbedarf. Dies betrifft Siedlungen in den neuen wie in den alten Ländern, die allein schon aufgrund ihrer schieren Dimension für die soziale Wohnraumversorgung auf lange Sicht unverzichtbar sind. Die anstehenden Aufgaben sind sehr verschieden:

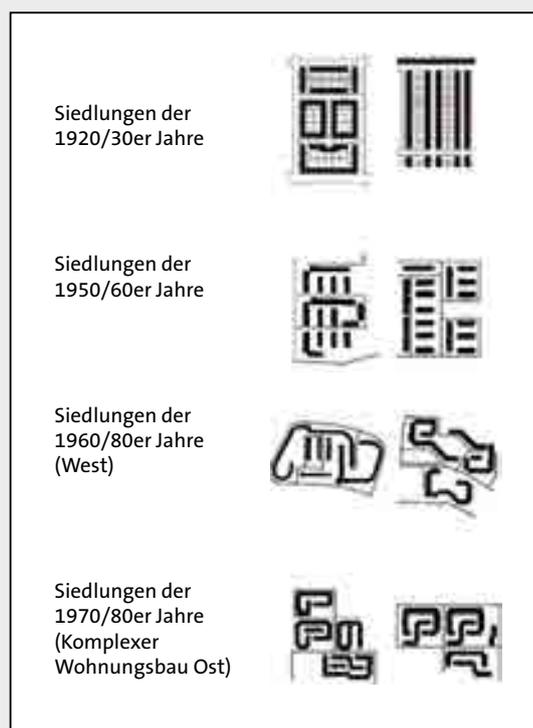
- In den Städten wachsender Regionen zieht die Nachfrage nach Wohnungen an, die Leerstände gehen gegen null. Erforderlich ist bezahlbarer

### WAS SIND „GROSSE WOHSIEDLUNGEN“?

Die Studie zählt dazu:

- die nach dem Leitbild „Licht, Luft, Sonne“ erbauten mehrgeschossigen Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre,
- die nach dem Leitbild der „aufgelockerten Stadtlandschaft“ errichteten mehrgeschossigen Wohngebiete der 1950er und 1960er Jahre,
- die dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ folgenden, häufig vielgeschossigen Wohnensembles der 1960er und 1970er Jahre in den alten Ländern,
- die in industrieller Bauweise zur Lösung der „Wohnungsfrage als soziales Problem“ errichteten Wohngebiete der 1970er und 1980er Jahre in den neuen Ländern.

Als „groß“ gelten in dieser Studie Siedlungen ab ca. 500 Wohnungen bzw. 1.000 Einwohnern.



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Wohnraum, um Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken und die vorhandenen Nachbarschaften zu stabilisieren. Zudem werden Flächenpotenziale für ergänzenden Wohnungsbau innerhalb der Siedlungsgefüge gesucht.

- In schrumpfenden Regionen geht es darum, Sicherheit über Rückbaunotwendigkeiten und dauerhaft notwendige Bestände zu erlangen, um Fehlallokationen von Investitionen zu vermeiden.

Erforderlich sind ganzheitliche Konzepte zum Umgang mit den großen Mietwohnungsbeständen. Hinsichtlich der Investitionsentscheidungen muss abgewogen werden, ob bzw. in welchen Fällen ergänzender Neubau, eine Modernisierung oder der Abriss von Wohngebäuden mit ggf. anschließendem Ersatzneubau vorzuziehen ist.

Angesichts der Dimension der anstehenden Aufgaben war eine wissenschaftliche Aufarbeitung der offenen Fragen überfällig, zumal der letzte Großsiedlungsbericht der Bundesregierung lange zurückliegt: Er wurde im Jahr 1994 erstellt. Hinzu kommt, dass sich in den letzten Jahren die politische und planerische Diskussion in starkem Maße auf die Innenstädte fokussiert hat. Die großen Wohngebiete des Mietwohnungsbaus des 20. Jh. standen weniger im Fokus der fachöffentlichen Diskussion und der Förderpolitik.

Die auf repräsentativen bundesweiten Befragungen von Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie vertiefenden Fallstudien beruhende Studie zeigt auf einer breiten empirischen Basis, welche erfolgversprechenden Handlungsansätze zur Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen bestehen und welche Empfehlungen sich daraus für das politische und wohnungswirtschaftliche Handeln ergeben.

### Chancen und Gefährdungen

Aufgrund ihrer energetisch vorteilhaften kompakten Bebauung bei gleichzeitiger starker Durchgrünung kommen die Anforderungen des Klimaschutzes den Wohngebieten entgegen. Zudem eröffnet die serielle Bauweise die Möglichkeit, rationell und damit kostengünstig zu sanieren und neue Qualitäten anzubieten. Die i. d. R. gute Ausstattung mit umbaufähigen Gemeinbedarfseinrichtungen erleichtert die Anpassung der Quartiere an sich verändernde soziale und demografische Anforderungen. Im Unterschied zum zersplitterten Kleineigentum besteht die Möglichkeit abgestimmten Handelns professioneller Wohnungsunternehmen im Zusammenhang ganzer Quartiere.

Aufgrund des häufig höheren Anteils von Haushalten mit niedrigem Einkommen und mit Migrationshintergrund bedürfen die großen Wohnsiedlungen besonderer sozialer Aufmerksamkeit. Die Gebiete sind zwar nicht die Ursache sozialer Kon-

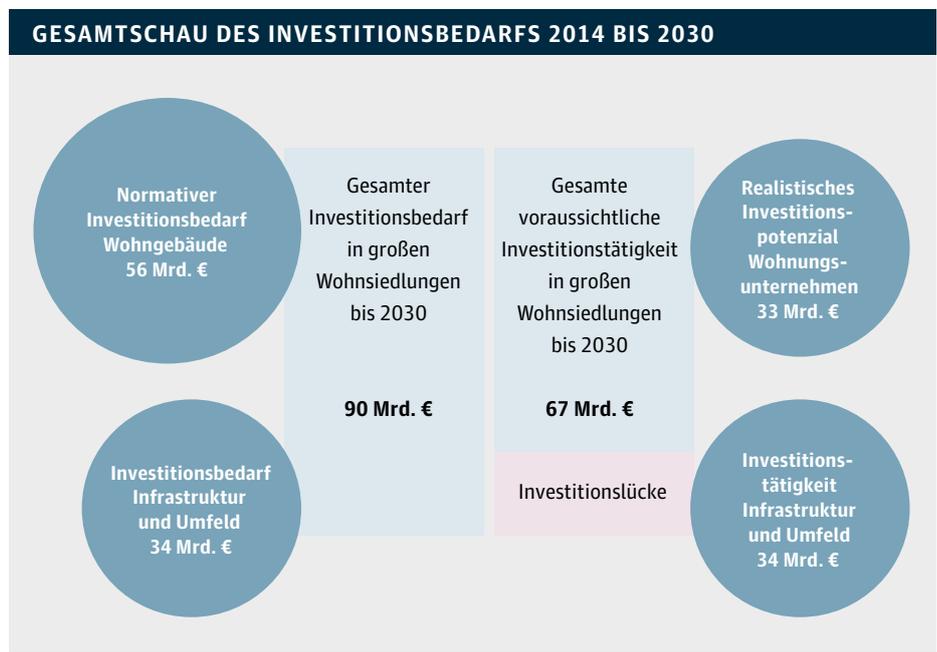
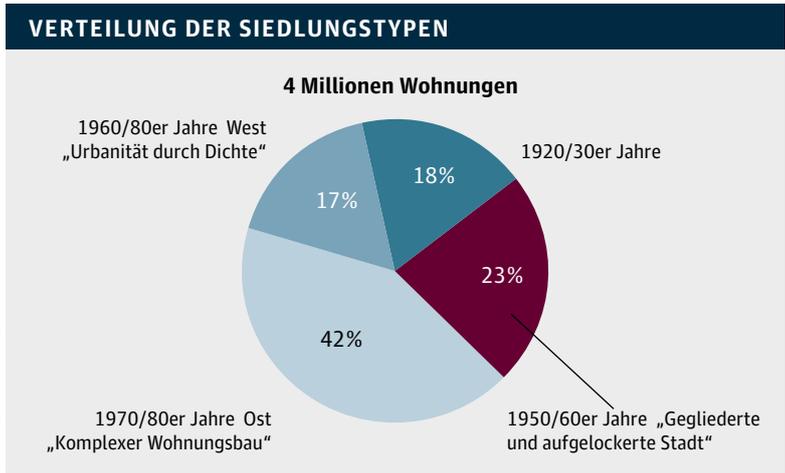
flikte, können aber eher zu Austragsorten solcher Konflikte werden, wenn die Belegungspolitik nicht den Zusammenhalt der Nachbarschaften sensibel berücksichtigt. Hinzu kommt: Einige der großen Wohngebiete haben nach wie vor Imageprobleme und gegen Stigmatisierungen anzukämpfen. In der öffentlichen Wahrnehmung werden die großen Wohnsiedlungen in der Regel als Masse weitgehend gleichartiger Bauten wahrgenommen. Die Medien bedienen und verstärken mitunter abwertende Klischees. Die oft anzutreffende Verengung auf „Platte“ (neue Bundesländer) und dicht bebaute Hochhausensembles (alte Bundesländer) beschreibt nur einen Teil der Wirklichkeit. Bei genauerer Betrachtung werden beim Siedlungsvergleich erhebliche Unterschiede deutlich, die von der Zeit der Bebauung, der Siedlungsgröße, den Intentionen der Bauherren und Planer ebenso abhängen wie von der gegenwärtigen Bewirtschaftung und Belegungspolitik.

### Beitrag zur Wohnungsversorgung

Das Gutachten macht darauf aufmerksam, dass die Qualität der Wohnverhältnisse in den großen Siedlungen im internationalen Vergleich hoch ist. Die durchschnittlichen Mieten liegen i. d. R. unter den gesamtstädtischen Werten. Die Bewohnerstrukturen sind geprägt durch einen höheren Anteil von Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Zudem ist der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund häufig höher als im Durchschnitt der jeweiligen Städte. Die großen Wohnsiedlungen erbringen damit besondere Integrationsleistungen, die allen anderen Stadtquartieren indirekt zugutekommen. Umso wichtiger ist, dass diese Rolle auch gewürdigt und nicht durch unsensible Belegungspolitik überstrapaziert wird.

### Erheblicher Investitionsbedarf

Die Hochrechnung der Investitionsabsichten der in der Studie befragten Wohnungsunternehmen ►





Luftbild einer typischen Siedlung aus den 1960er Jahren: die Teichmattensiedlung in Lörrach. Die städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach wertet die Siedlung mit einem ganzheitlichen Sanierungskonzept auf



Fassaden, Hauseingänge und Treppenhäuser sollten erneuert, sowie Außen- und Freibereiche neu geordnet werden

Quelle: Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach

ergab ein Investitionsvolumen von 33 Mrd. € im Zeitraum 2014 bis 2030. Der auf Basis von Zielsetzungen zur energetischen Modernisierung, zum Abbau von Barrieren, zur Ausstattungsqualität der Wohnungen und zum rechnerisch notwendigen zusätzlichen Wohnungsneubau im vorhandenen Wohnsiedlungsgefüge wachsender Städte ermittelte Investitionsbedarf ist mit 56 Mrd. € deutlich höher (siehe Abbildung auf S. 9 unten).

Die Lücke zwischen dem normativ gesetzten Investitionsbedarf und den Investitionsabsichten weist darauf hin, dass große Anstrengungen erforderlich sind, um die Zukunftsfähigkeit der großen Wohngebiete zu sichern. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zum Barriereabbau und zur Aufwertung der Wohnungen mit dem Anspruch, auch zukünftigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Erheblichen Anteil an der Investitionslücke hat der Neubau. Einem geschätzten Bedarf von 17 Mrd. € für zusätzlichen Wohnraum, der innerhalb der großen Wohnsiedlungen auf angespannten Wohnungsmärkten rein rechnerisch errichtet werden könnte, stehen von den Wohnungsunternehmen beabsichtigte Investitionen in Höhe von etwa 7 Mrd. € gegenüber. Das macht deutlich, wie schwer für die Wohnungswirtschaft derzeit das Potenzial für ergänzenden Neubau innerhalb der Siedlungen abschätzbar ist, der vor allem von seiner Akzeptanz bei den vorhandenen Bewohnern abhängt.

Zum Gesamtbedarf bis 2030 kommen 34 Mrd. € für Investitionen im Wohnumfeld und in der begleitenden technischen und sozialen Infrastruktur hinzu. Hier sind es vor allem die Kommunen, die eine bedarfsgerechte Ausgestaltung gewährleisten müssen.

### Differenzierte Erneuerungskonzepte und Belegungsstrategien

Die Studie zeigt: Bei der städtebaulichen Weiterentwicklung und baulichen Erneuerung großer Wohnsiedlungen wird vielfältig vorgegangen – von der behutsamen Bestandserneuerung über den grundhaften Umbau bis hin zu Abriss und Ersatzneubau. Auf angespannten Märkten erfolgen Bestandsergänzungen durch Neubau, während in Siedlungen schrumpfender Städte Rückbau bei gleichzeitiger Aufwertung dauerhaft notwendiger Quartiere verfolgt wird.

Entscheidend für den Erfolg der Siedlungserneuerung ist das abgestimmte Vorgehen von Stadt und Wohnungseigentümern – sowohl was die Investitionstätigkeit als auch was die Beteiligung der Bewohnerschaft betrifft. Ebenso wichtig ist die Kooperation der Eigentümer untereinander.



Luftbild des Dresdner Wohngebiets Gorbitz



Quelle: Eisenbahner-Wohnungsbaugesellschaft Dresden eG (EWG)

Aufwertung: Rückbau auf drei bzw. vier Geschosse, Neugestaltung der Balkone und Terrassen



## LITERATURTIPP: PERSPEKTIVEN GROSSER WOHSIEDLUNGEN



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Die vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik im Auftrag von Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V., Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e. V., GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sowie dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. erarbeitete Studie befasst sich u. a. anhand von Fallstudien mit den Entwicklungsperspektiven, stellt den Status quo dar, erläutert die Investitionsbedarfe bis 2030 und gibt Handlungsempfehlungen.

Das nun vorliegende Jahrbuch des Kompetenzzentrums stellt auf 215 Seiten nicht nur die 175-seitige Studie vor, sondern liefert

Impressionen der gleichnamigen Fachtagung aus dem Januar 2015 sowie einen Überblick über Arbeitsschwerpunkte und Mitglieder des Kompetenzzentrums.

Es ist gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 20 € erhältlich unter [info@gross-siedlungen.de](mailto:info@gross-siedlungen.de)

Verfolgt werden zum einen ganzheitliche Quartierskonzepte, bei denen Maßnahmen im Wohnungsbestand mit der Aufwertung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur korrespondieren. Zum anderen gehen viele Wohnungseigentümer und Kommunen mit Blick auf begrenzte Mieterhöhungsspielräume und wirtschaftliche Ressourcen den Weg der schrittweisen Bestandserneuerung. Um eine gemischte Wohnungsbelegung zu ermöglichen, erweist es sich als vorteilhaft, unterschiedliche Mietniveaus und Wohnqualitäten mit unterschiedlichen Förderinstrumenten zu gestalten.

### Siedlungserneuerung als Lernfeld für neue Wohnungsbauprojekte

Das Leitbild des Wohnens, das hinter der Errichtung der großen Wohnsiedlungen steht, ist kein Auslaufmodell. Beim Wohnungsneubau in größeren Losen wird der Typus des durchgrünten und sozial gemischten Wohnquartiers mit guter wohnungsnaher Versorgung, aber nur moderater gewerblicher Durchmischung nach wie vor bevorzugt.

Bau- und Wohnungswirtschaft sind angesichts des Bedarfs an kostengünstigem Bauen angehalten, ihre Erfahrungen mit seriellem Bauen auszubauen bzw. wiederzuentdecken: Rationelle Bauweise und effektive Bauleistung waren Stärken des industriellen Siedlungsbaus, die für den Wohnungsbau wieder aktuell sind. Die enge Verknüpfung von Planung und Ausführung (Bauteams) ist ein Weg, um Effektivitätspotenziale zu erschließen.

### Appell an Bund und Länder:

#### Wirtschaftliche Tragfähigkeit sichern

Qualitätsverbesserung muss wirtschaftlich tragbar sein, sowohl für die Mieter als auch für die

Vermieter. Die wachsenden normativen Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz bewirken im Zusammenspiel mit den Ansprüchen an altersgerechtes und barrierearmes Wohnen, dass die Erneuerung der großen Wohnsiedlungen im Bestand wie beim Neubau für die Eigentümer an die Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit stößt. Denn: Der enge Spielraum für die sozialverträgliche Umlage der Kosten auf die Mieten schränkt das wirtschaftliche Handeln ein. Die Befragungsergebnisse belegen, dass die Haushalte im Durchschnitt ca. ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen.

### Für einen höheren Stellenwert in der Förderpolitik

Die Studie verweist darauf, dass die Teilprogramme der Städtebauförderung ganzheitliche Erneuerungsprozesse in den großen Wohnsiedlungen unterstützt haben. Die in den letzten Jahren beobachtbare stärkere Fokussierung der Förderung auf die Innenstädte sollte überdacht werden, zumal die großen Wohngebiete einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte und zur effektiven Flächennutzung leisten.

Auch die Wohnraumförderung der Länder sollte die Gebietskulisse der großen Wohnsiedlungen in stärkerem Maße als in den letzten Jahren einbeziehen. Generell gilt: Auf die konkreten Bedürfnisse zugeschnittene Förderangebote innerhalb eines zu erneuernden Gebietes sind zweckmäßig, um korrespondierend mit einer sozialverträglichen Belegungspolitik gemischte Wohnungsangebote und Bewohnerstrukturen zu bewirken.

### Resümee

Die großen Wohnsiedlungen sind aus Sicht der Gutachter insbesondere mit Blick auf die großen

gesellschaftlichen Themen – sozialer Zusammenhalt und demografischer Wandel, Klimawandel und Energiewende – ein unverzichtbares Zukunftspotenzial. Die derzeit absehbaren gesellschaftlichen Trends sprechen dafür, dass die Wohnsiedlungen, ihre sozialverträgliche Erneuerung vorausgesetzt, dauerhaft nachgefragte und bedeutsame Segmente auf dem Wohnungsmarkt bleiben werden. Politik und Wohnungswirtschaft sollten deshalb weiterhin das Ziel verfolgen, die großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre sozial so zu stabilisieren und baulich zu erneuern, dass sie auf Dauer zukunftsfähig sind. Das erfordert:

- soziale Mischung und stabile Nachbarschaften durch Sozialmanagement, Belegungspolitik und nachfragegerechte Angebote der Gemeinwesenarbeit zu fördern,
- die Bestände schrittweise und zu tragbaren Kosten so zu entwickeln, dass sie als wichtige Segmente des regionalen Wohnungsmarktes dauerhaft nachgefragt und rentierlich bewirtschaftbar sind,
- Wohnungsbestände und Infrastruktur aufeinander abgestimmt und je nach Lage differenziert zu ergänzen, aufzuwerten, zu modernisieren oder zurückzubauen – und zwar so, dass eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung der jeweiligen Siedlung gelingt und die Einbindung in die Stadt als Ganzes verbessert wird. ■



Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de) sowie  
[www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)



Quelle: Newland Wohnungsgesellschaft mbH

Inmitten der Stadt, im „Goethepark“, entstehen neue Mietwohnungen

## Wolfsburg wächst

# Wohnbautentwicklung in einer boomenden Stadt

Wolfsburg, Sitz des Volkswagen-Konzerns, hat sich in nur 77 Jahren zu einer lebenswerten Großstadt mit guten Zukunftsaussichten entwickelt. In Rankings sticht es als dynamische Stadt und für Investoren als attraktiv hervor. Wegen des florierenden Wirtschafts- und Arbeitsmarktes sowie der guten Bildungs- und Freizeitangebote ziehen immer mehr Menschen zu. Für diese wird das Wohnraumangebot intensiv weiterentwickelt.



**Monika Thomas**  
Stadtbaurätin  
Stadtverwaltung Wolfsburg  
Wolfsburg

Lange hat kaum jemand mit der rasanten Entwicklung Wolfsburgs zu einem attraktiven Wohnort

gerechnet. Nun boomt die Stadt seit vielen Jahren und nicht nur Prognos attestiert ihr im Jahr 2013 „beste Chancen für die Zukunft“. Seitdem Volkswagen Wolfsburg hauptsächlich zum Zentrum für den wenig krisenanfälligen Bereich der Forschung und Entwicklung gemacht hat und sich die örtliche Wirtschaft diversifiziert, verfügt der Standort über eine stabile ökonomische Basis. Neben den 124.600 Einwohnern halten sich regelmäßig gut

75.000 Berufspendler in der Stadt auf. Sie ist Anziehungspunkt für die Menschen aus der Region genauso wie für Fachkräfte aus der ganzen Welt. Dank der Investitionen in die Lebensqualität ist Wohnraum in Wolfsburg gefragt.

### 6.000 neue Wohneinheiten bis 2020

Der Wohnungsleerstand beträgt weniger als 1%. Tausende Interessierte stehen auf den Wartelisten



Quelle: SMAQ - architecture urbanism research



Blick auf eins der geplanten neuen Wohnquartiere - den „Hellwinkel“

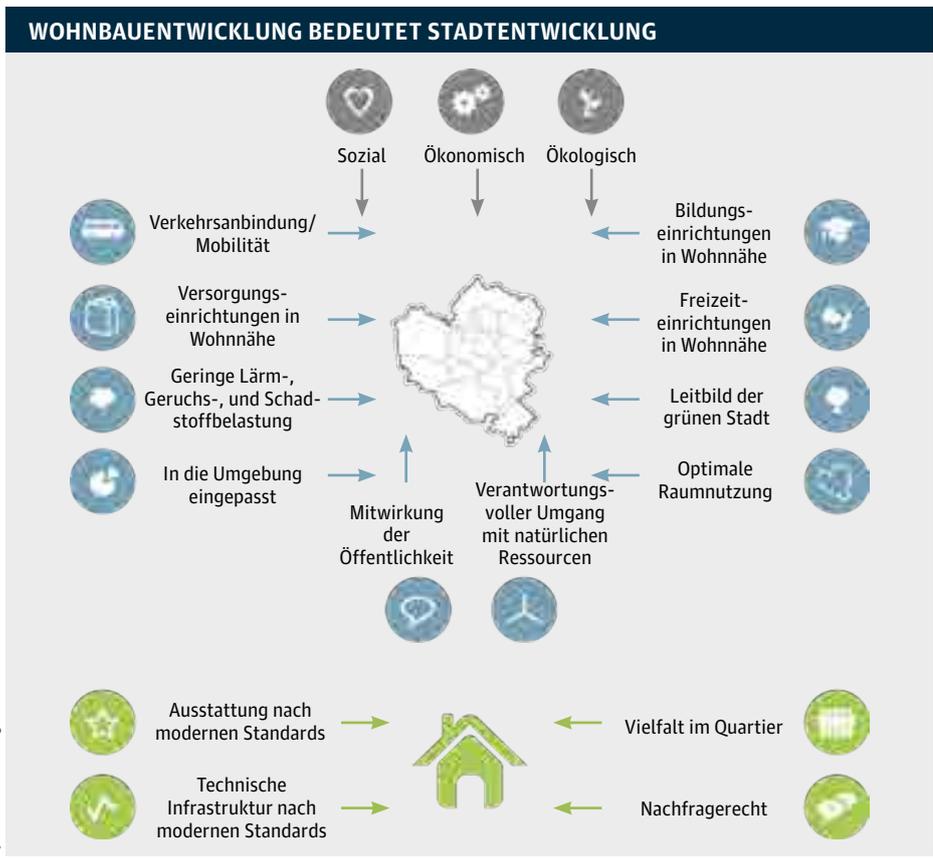
für Wohnungen und Bauplätze bei den Wohnungsunternehmen und der Stadt. Hinzu kommt, dass die Wohnräume im Bestand häufig nicht mehr den Ansprüchen der Einwohner entsprechen. Viele von ihnen wünschen sich ein größeres und komfortableres Zuhause. Das Wohnraumangebot muss massiv ausgeweitet werden. Deshalb hat die Stadt 2012 rund 60 Flächen im Stadtgebiet für den Wohnungsbau ausgewiesen und sich zusammen mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft das Ziel gesetzt, 6.000 zusätzliche Wohnungen bis zum Jahr 2020 zu schaffen. 4.000 Einheiten sollen in drei großen neuen Wohnquartieren im Osten der Stadt entstehen. Um

zentrumnahes Wohnen zu ermöglichen, werden weitere kleinere Projekte inmitten des Bestands realisiert und sensibel in die Umgebung eingepasst.

### Nachhaltiges Gestalten von Quartieren

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung wird parallel die soziale, die verkehrliche sowie die Informations- und Kommunikationsinfrastruktur ausgebaut. Kitas und Schulen werden mitgeplant, genauso wie auch Nahversorgungsangebote und Räume zur Begegnung. Neue Mobilitätsangebote im öffentlichen Nahverkehr und Radschnellwege werden geschaffen, um die Bewohner in kurzer Zeit aus ihren Wohngebieten zu den Arbeitgebern

und ins Stadtzentrum zu bringen. Mit einem Mix aus großen und kleinen Mietshäusern, Eigenheimen und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preisklassen sollen die neuen Wohnquartiere Lebensqualität für Bewohner mit unterschiedlichen Ansprüchen bieten. Familien sollen sich genauso wohl fühlen wie auch temporär in Wolfsburg Beschäftigte. Es wird Wert auf Barrierearmut, Energieeffizienz und ökologisches Bauen gelegt. Pilotprojekte mit Baugemeinschaften unterstützen zusätzlich die soziale Durchmischung der Quartiere. Wichtige Partner der Stadt Wolfsburg bei diesen Herausforderungen sind die örtlichen Woh-



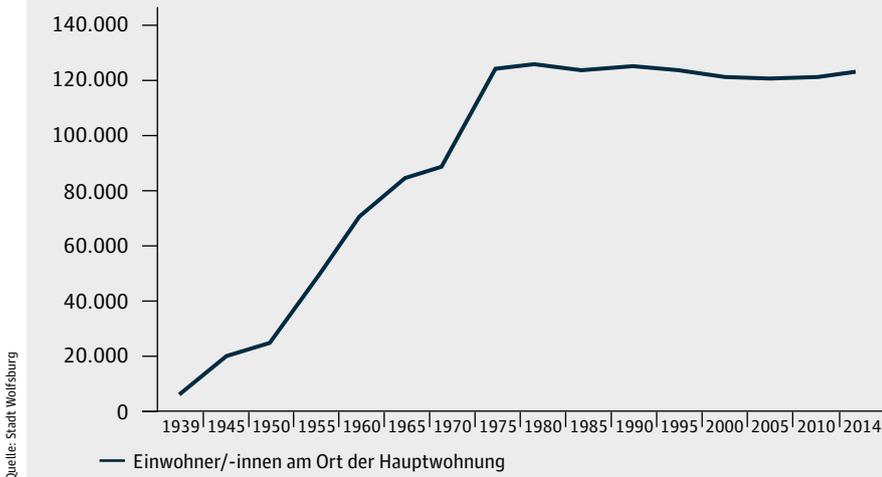
Quelle: Stadt Wolfsburg

### WOLFSBURG

- Kreisfreie Großstadt in Niedersachsen
- 77 Jahre alt
- 204 km<sup>2</sup> Fläche
- 124.600 Einwohner
- 608 Einwohner/km<sup>2</sup>
- 128.800 Einwohner in der Bevölkerungsvorausrechnung bis 2020
- 118.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- 10% aller Beschäftigten Ingenieure (Wirtschaftswoche/Institut der deutschen Wirtschaft)
- 105.000 € Bruttoeinkommen/Einwohner (BIP)
- 4,7% Arbeitslosenquote
- 35% der Einwohner mit Zuwanderungsgeschichte

Weitere Informationen:  
[www.wolfsburg.de/Masterplan2020](http://www.wolfsburg.de/Masterplan2020)

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG WOLFSBURG**



**WOHNUNGSMARKT WOLFSBURG**

- 26.000 Wohngebäude
- 69.000 Haushalte
- 37% der Haushalte wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- 63% wohnen in Mehrfamilienhäusern
- 64% der Mehrfamilienhäuser in Besitz der örtlichen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften
- durchschnittlich 1,9 Personen/Haushalt
- 64% des Wohnungsbestandes aus den Jahren 1950-1979
- attraktivste deutsche Stadt für Immobilieninvestoren

Quelle: Zensus 2011, Einwohnermelderegister, Lübke & Kelber 2015

nungsunternehmen. Sie entwickeln und realisieren einige der vielen Projekte. Doch auch externe Investoren zeigen zunehmend Interesse an dem Wolfsburger Wohnungsmarkt.

**Chancen der Wohnbauoffensive**

„Wolfsburg braucht dringend mehr Wohnraum. Wir arbeiten mit Hochdruck daran und möchten gleichzeitig nachhaltige Ergebnisse schaffen. Dazu brauchen wir ehrgeizige und verlässliche

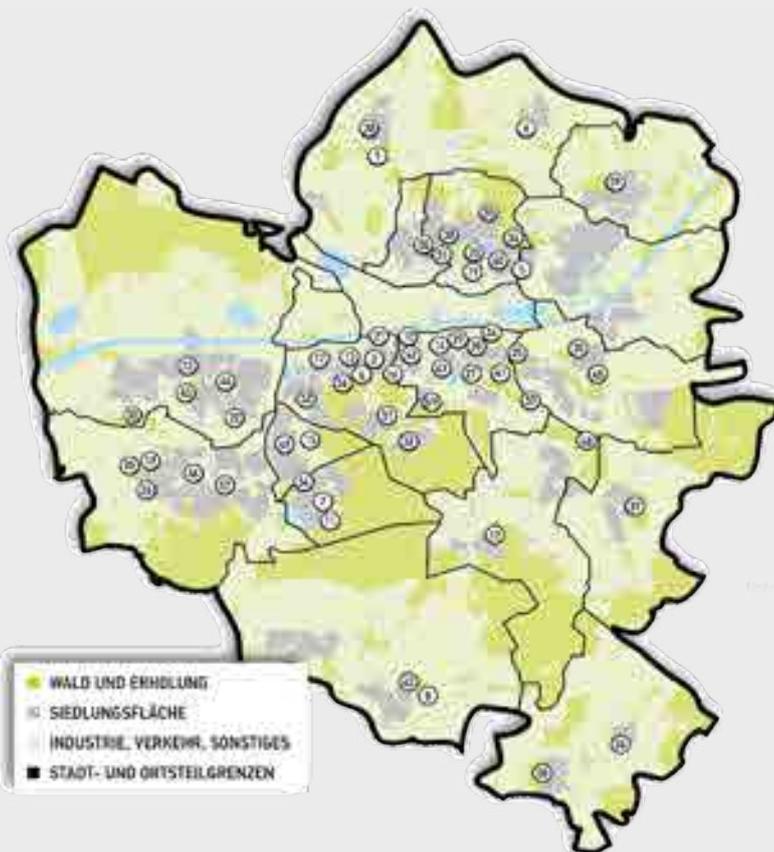
Partner“, betont Wolfsburgs Oberbürgermeister Klaus Mohrs. „Der ‚Wohnen & Bauen Masterplan 2020‘ ist eines der wichtigsten Zukunftsthemen Wolfsburgs und wird seine positive Entwicklung weiter vorantreiben.“

Das Stadtbild wird sich verändern, die Infrastruktur und Angebote in Wolfsburg werden noch attraktiver. Letztlich wird die Wohnbauoffensive auch die Konjunktur fördern. Eine Studie hat kürzlich prognostiziert, dass die ökonomischen

Effekte ähnlich groß sind wie bei der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes. Die bestandshaltenden professionellen Wohnungsunternehmen sind dabei wichtige Partner, denn nur gemeinsam kann die Wohnungsbauoffensive der Stadt ein Erfolg werden.

Über Bestandteile des Masterplans 2020 - exemplarische Quartiersentwicklungs- und Neubauprojekte zweier Wohnungsunternehmen - lesen Sie in einer der nächsten DW-Ausgaben.

**WOLFSBURGS WOHNBAUPROJEKTE**



- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1 Heidkamp-Süd                  | 32 Burgwall                            |
| 2 Hohenstein/Kreuzkirche        | 33 Cocksfeld                           |
| 3 Königswiese, 1. Bauabschnitt  | 34 DIGS                                |
| 4 Stadtwaldterrassen            | 35 Ehm West                            |
| 5 Drömlingshöhe                 | 36 Hechtstücke                         |
| 6 Glanzwanne II                 | 37 Hehlingen-Ost                       |
| 7 Goerdelerstraße               | 38 Hubertusstraße                      |
| 8 Hasenmorgen                   | 39 Kiebitzweg                          |
| 9 Königswiese, 2. Bauabschnitt  | 40 Kleekamp                            |
| 10 Lessingstraße                | 41 Hellwinkel                          |
| 11 Neue Burg, 3. Bauabschnitt   | 42 Wellekamp                           |
| 12 Sharenhop                    | 43 Krummer Morgen                      |
| 13 Stettiner Ring               | 44 Kurzer Weg                          |
| 14 Suhlgartenkarree             | 45 Langenberg                          |
| 15 Wohnen am Stadtwald          | 46 Alte Gärtnerei/Mörser Straße        |
| 16 Goethepark                   | 47 Mühlenpfad                          |
| 17 Grauhofstraße                | 48 Nordsteimke/Hehlingen               |
| 18 Kastanienallee               | 49 Plauener Straße                     |
| 19 Nordstraße                   | 50 Rossinistraße                       |
| 20 Neuer Teich/Schulenburgallee | 51 Sauerbruchstraße                    |
| 21 Weiterentwicklung Wellekamp  | 52 Schlesierweg                        |
| 22 Wohnen am Glockenberg        | 53 Steimker Berg-Ost                   |
| 23 Zillestraße                  | 54 Theoder-Heuss-Straße                |
| 24 Alte Baumschule Hellwinkel   | 55 Tiergartenbreite/Schulenburgallee   |
| 25 Alte Nudelfabrik             | 56 Umfeld Gerhart-Hauptmann-Realschule |
| 26 Alter Ortsteil Ehm           | 57 Westerfeld III                      |
| 27 Am Berliner Ring             | 58 Wiedbusch                           |
| 28 Am Hagen II                  | 59 Wildzähnecke                        |
| 29 Am Mühlgraben                | 60 Wipperstraße/Ilmenastraße           |
| 30 Am Wiesengarten              |  |

## Sanierung Hochhausflure neu gestaltet

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) will die fensterlosen Flure in ihren vier 17-geschossigen Hochhäusern erneuern lassen. Als Auftakt ließ sie im „Haus Königstein“ im Stadtteil Pirna-Sonnenstein nun zwei Flure farblich nach einem Entwurf des Dresdner Architekten Ruairí O'Brien gestalten und die Beleuchtung modernisieren. Die Kombination von Licht und Farbe verringert ihre Tiefe optisch. Farbige gestaltete Wohnungseingänge gliedern die Flure, kleinen LED-Spots beleuchten sie bei Dunkelheit und farblich abgesetzter Bodenbelag vor den Wohnungseingangstüren hebt die Eingänge stärker hervor und bildet optisch eine Art Türvorleger. Edelstahlhandläufe an den beiden Gangseiten erhöhen die Laufsicherheit für ältere Mieter und dienen als Wandschutz.



Freundlicher und heller: Einer der neuen Flure im „Haus Königstein“

Quelle: WGP Pirna  
 Weitere Informationen:  
[www.wg-pirna.de](http://www.wg-pirna.de)

## Nachverdichtung Volkswohnung schließt Baulücke

Quelle: Volkswohnung, Jörg Donecker (jodo)



Visualisierung des Neubaus an der Forststraße. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2017 geplant

Im Juni 2015 begann die Volkswohnung GmbH mit dem Bau von 114 Mietwohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer Tiefgarage im Karlsruher Wohngebiet Rintheimer Feld. Der Neubau wird die letzte Lücke im Quartier schließen und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt entgegenwirken. Mehr als 60% der Wohnungen (74 Einheiten) entstehen öffentlich gefördert. Der Neubau ist das erste große Projekt, für das Mittel aus dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) eingesetzt wurden. Die Förderung durch die Stadt Karlsruhe erfolgt komplementär: Die Landesförderung wird um die städtischen Zuschüsse erhöht. Für die 700 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit ist ein sog. CAP-Supermarkt vorgesehen, den das Beschäftigungszentrum Karlsruhe gGmbH nach einem von der Genossenschaft der Werkstätten für behinderte Menschen Süd eG entwickelten Konzept betreiben wird. Im Supermarkt arbeiten Menschen mit und ohne Behinderung. So entstehen in der Großsiedlung zudem sichere Arbeitsplätze für behinderte Menschen auf dem ersten Arbeitsmarkt.

Weitere Informationen:  
[www.volkswohnung.com](http://www.volkswohnung.com) und [www.cap-markt.de](http://www.cap-markt.de)

## Watt Erbsenzähler

Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

**Präzision ist unsere Leidenschaft.** Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. [www.skibatron.de](http://www.skibatron.de)

**SKIBATRON**  
 Mess- und Abrechnungssysteme

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

## Geförderter Wohnungsbau BVE baut 31 Wohnungen in Hamburg-Altona



Quelle: Projektgesellschaft Thadenstraße

Im Juni wurde das Richtfest gefeiert

Die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und die Projektgesellschaft Thadenstraße, ein Joint-Venture aus Deutsche Immobilien AG und CDS Wohnbau Hamburg GmbH, haben in Hamburg-Altona insgesamt 97 Wohneinheiten gebaut. Der BVE realisierte eines der vier Mehrfamilienhäuser mit 31 öffentlich geförderten Wohnungen, davon sind zehn Wohnungen barrierefrei. Drei weitere Gebäude mit insgesamt 66 Wohnungen wurden von der Projektgesellschaft Thadenstraße entwickelt. Es handelt sich um 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie Penthouses mit Wohnflächen zwischen 54 und 179 m<sup>2</sup>. Alle Häuser werden begrünte Dächer haben. Die Fertigstellung der Gebäude ist für Ende November 2015 geplant.

Weitere Informationen:  
[www.bve.de](http://www.bve.de)

## Neubau und Modernisierung Deutsche Wohnen schafft modernen Wohnraum in Potsdam

In drei Bauabschnitten hat die Deutsche Wohnen AG 91 neue Mietwohnungen und 12 Reihenhäuser in Potsdam-Babelsberg fertig gestellt. Zudem wurde die sich ebenfalls im Besitz des Wohnungsunternehmens befindende angrenzende ehemalige Eisenbahnerwohnanlage mit 90 Wohnungen aus dem Jahr 1928 modernisiert.

Bei den Neubauwohnungen handelt es sich vor allem um 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>. In den Häusern wird es Aufzüge geben und ein Teil der Wohnungen wird barrierefrei gestaltet. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen und sind mit Fußbodenheizungen und Parkett ausgestattet. Insgesamt entsteht Wohnraum mit einer Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup>, der bereits in der zweiten Jahreshälfte vermietet werden soll.



Quelle: Deutsche Wohnen, Foto: Anja Steinmann

Potsdam-Babelsberg: Hier wird neu gebaut und modernisiert

Weitere Informationen:  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

### BAYERISCHER HOLZBAUPREIS

## Wohnanlage in Ansbach ausgezeichnet

Die Joseph-Stiftung, das kirchliche Wohnungsunternehmen im Erzbistum Bamberg, erhielt beim bayerischen Holzbaupreis 2014 eine Anerkennung für eine im Oktober 2014 eingeweihte Wohnanlage mit 37 einkommensorientiert geförderten Mietwohnungen im mittelfränkischen Ansbach. Die in Holzständerbauweise errichteten und mit Weißtannenlatten verkleideten Gebäude bilden zusammen mit zwei Verbindungsbauten, in denen eine Holzpellettheizung und eine Fahrradgarage untergebracht sind, einen Vierseithof. Die Holzbauwohnanlage der Joseph-Stiftung liegt mit ihrem Wärmebedarf rechnerisch um 61,5% unter den Vorgaben der zum Planungszeitpunkt gültigen EnEV 2009. Die Jury lobte die „präzise städtebauliche Struktur und die qualitätsvolle Detailbearbeitung“. Vorbildlich seien die technischen Möglichkeiten und das Leistungsspektrum des Werkstoffes Holz zum Einsatz gekommen.



Quelle: Joseph-Stiftung

Die Fassaden sind mit Weißtannenlatten verkleidet

Weitere Informationen:  
[www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de)

## Richtfest und behutsame Modernisierung Veränderungen in Berlin-Pankow

Die GESOBAU AG hat im März Richtfest für das Projekt „Pankower Gärten“ gefeiert. In dem Neubau entstanden 100 Wohnungen, die zu Mieten ab 6,90 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Der Wohnungsmix reicht von 2-Zimmer-Wohnungen ab 52 m<sup>2</sup> bis zu 5-Zimmer-Wohnungen und Doppelhaushälften mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen sind größtenteils barrierearm und schwellenfrei, der Energiestandard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 70. Den künftigen Mietern stehen 15 PKW-Stellplätze in den Außenanlagen und weitere 89 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Die Vermietung startet im

Herbst 2015. Die „Pankower Gärten“ sind ein Neubauankauf-Projekt des kommunalen Wohnungsunternehmens. Bauträger ist die MHMI Immobilien-Verwaltungen GmbH, den Bau hat die ANES Bauausführungen Berlin GmbH übernommen.

Ebenfalls in Berlin-Pankow wird das Wohnungsunternehmen im Jahr 2016 ein Wohnhaus in der Kavaliertstraße modernisieren. Obwohl es sich bei ihm um kein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, soll es bei der Modernisierung wie ein solches behandelt werden. Straßenseitig wird z. B. Dämmputz anstelle der üblichen Dämmplatten verwendet; Eingangsbereich und Treppenhaus werden behutsam instandgesetzt, um die Gebäudestruktur und damit den historischen Charakter des Altbaus zu erhalten.

Die Maßnahmen waren ursprünglich für 2015 geplant; da die Mieter die Modernisierung ablehnten, wurde sie um ein Jahr verschoben. Obwohl die unabhängige Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH Individualgespräche mit den Mietern durchführte, konnte keine Einigung erzielt werden. Die Mieter führten an, die Modernisierung sei für die Bewohner unwirtschaftlich und der baukulturelle Charakter des Hauses werde zerstört. Die GESOBAU wies allerdings darauf hin, dass sich die Warmmiete nach der Modernisierung unter Berücksichtigung der Betriebskosteneinsparungen im Durchschnitt nur um 1,45 €/m<sup>2</sup> erhöhen werde. Zudem werde die unabhängige Mieterberatung im Einzelfall prüfen, ob finanzielle, gesundheitliche oder individuelle Härten vorliegen, die zur Vereinbarung einer niedrigeren Miete führen.

Auf die von der Mietern geforderte Aufarbeitung der Holzkastendoppelfenster verzichtet die GESOBAU aus wirtschaftlichen Gründen.



Quelle: GESOBAU

## Vermieten auf der sicheren Seite!



Wohnungsbaugesellschaften tragen eine hohe Verantwortung für die Sicherheit ihrer Mieter. Haustechnik-Installationen mit ungeschützten Mauer- und Bodendurchlässen sind Risiko-Faktoren bei Brandkatastrophen. Für diese neuralgischen Punkte hat TECE spezielle Lösungen entwickelt, die Ansprüche des Brandschutzes mit einfachen Mitteln erfüllen.



### „Just in Time“ auf die Baustelle

TECE-Systemwände und Register werden im Werk vorgefertigt und auf die Baustelle geliefert. Gegenüber der Montage auf der Baustelle bedeutet das Zeitersparnis und ein mehr an Planungssicherheit bei reduzierten Kosten.

TECE bietet individuelle Lösungen für jede Wohnung und jedes Mietpreisniveau.

Weitere Informationen:  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

**TECE:**  
Intelligente Haustechnik

## Ökologische Aufwertung Fassadenbegrünung in Leipzig

Das sog. Chausseehaus der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) wurde im Rahmen des Projekts „Kletterfix“ mit Kletterpflanzen begrünt. „Kletterfix – Grüne Wände für Leipzig“ ist ein neues Fassadenbegrünungsprojekt des Vereins Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e. V. in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer der Stadt Leipzig. Das Projekt soll zeigen, dass begrünte Fassaden zu einem verbesserten Wohn- und Stadtklima und damit auch zu mehr Lebensqualität beitragen können. Daher ist es auch als Maßnahme im Luftreinhalteplan Leipzigs verankert. Die begrünten Fassaden sollen städtischen Umweltbelastungen wie Feinstaub, Wärmestau und Versiegelung entgegenwirken und insbesondere an den Stellen das Klima verbessern, wo Straßenbäume keinen Platz mehr finden.

Für den Projektauftritt wurde ein Gebäude gesucht, durch dessen städteräumliche Wirkung eine ökologische Aufwertung gut dargestellt werden kann. Das Chausseehaus, das zentral am Eintrittspunkt zweier Hauptverkehrsstraßen Leipzigs liegt und seit Jahren von Künstlern und Vereinen genutzt wird (siehe auch S. 7 in dieser DW), schien hierfür geeignet.

„Als eine der großen Wohnungsgenossenschaften Leipzigs möchten wir zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Stadtgestaltung beitragen. Daher sind wir offen für solche Ideen. Projekte, die eine ökologische Wirkung



Leipzigs Bürgermeister für Umwelt, Ordnung, Sport Heiko Rosenthal, VLW-Vorstand Michaela Kostov und Ökolöwen-Geschäftsführer Nico Singer pflanzen die erste Kletterpflanze am Chausseehaus

entfalten, ein Umweltbewusstsein fördern und damit letztlich auch zur Quartiersentwicklung beitragen, unterstützen wir seit einigen Jahren“, sagte VLW-Vorstand Michaela Kostov.



Weitere Informationen:

[www.vlw-eg.de](http://www.vlw-eg.de) und [www.kletterfix-leipzig.de](http://www.kletterfix-leipzig.de)

## Modernisierung in Hannover Meravis investiert in Bestände in Hannover



Die modernisierte Wohnanlage in Hannover-Hainholz

Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat ihre Wohnanlagen in Hannover modernisiert. Im Fokus der Arbeiten standen Maßnahmen zur energetischen Modernisierung, zur Erhöhung des Wohnkomforts und

der Sicherheit in den Wohnanlagen: Die Arbeiten in den zwölf Häusern in Hannover-Hainholz, die meravis 2013 von einem international agierenden Investor kaufte, umfassten unter anderem den Rückbau von Gaswärmewasserthermen und Gasherden sowie den Einbau von Elektroherden und elektronisch gesteuerten Durchlauferhitzern für eine effiziente Warmwasseraufbereitung.

Die Fassade wurde modernisiert, alte Balkone wurden durch neue Vorstellbalkone ersetzt, Fenster und Türen mit 3-fach-Verglasung versehen und die Wohnungseingangstüren erneuert. Zudem wurden die Treppenhäuserfenster ausgetauscht, die Eingangsbereiche modernisiert und neue Sprech- und Klingelanlagen installiert. Die Schließ- und die Briefkastenanlage wurde größtenteils mit einem berührungslosen Zugangssystem ausgestattet. Die Um- und Neugestaltung der Außenanlagen der Wohnanlage, die aus den 1960er Jahren stammt, schließt sich an. Die Investitionskosten betragen 3,6 Mio. €.

Bereits Ende des Jahres 2014 hatte das Unternehmen die Modernisierung von neun Häusern in Hannover-Langenhagen (Baujahr 1966) abgeschlossen. Die Investitionssumme der Modernisierungsarbeiten in Langenhagen betrug ca. 1,8 Mio. €.



Weitere Informationen:

[www.meravis.de](http://www.meravis.de)

## Neues Inselquartier

# WIRO baut 180 Wohnungen auf Rostocker Holzhalbinsel

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH baut 180 Mietwohnungen auf dem nördlichen Teil der sogenannten Holzhalbinsel, einer an der Unterwarnow gelegenen Arealen nahe der östlichen Altstadt. Die barrierearmen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 55 und 135 m<sup>2</sup> groß sein. Durch unterschiedliche Grundrisse sollen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden. Es entstehen sowohl Wohnungen mit separaten als auch mit offenen Küchen, zudem verfügen einige Wohnungen über ein zusätzliches WC. Alle Wohnungen werden per Aufzug erreichbar sein. Pro Wohnung ist ein Parkplatz vorgesehen. Die Freiflächen werden regional bepflanzt und in den Innenhöfen will das Wohnungsunternehmen Spielflächen einrichten lassen. Das Investitionsvolumen beträgt 52 Mio. €.



Das zu bebauende Areal

Quelle: Jens Scholz

Weitere Informationen:  
[www.wiro.de](http://www.wiro.de)

## Geförderter Wohnungsbau GBB stellt Plusenergiehaus fertig

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH (GBB) hat das erste öffentlich geförderte Plusenergiehaus Nordrhein-Westfalens fertig gestellt. Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet und barrierefrei ausgelegt. Die sechs Wohneinheiten haben jeweils eine Größe von etwa 72 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde auf Basis des Passivhausstandards errichtet und zusätzlich mit einer Wärmepumpe und einer Solaranlage ausgestattet. Der im Gebäude entstehende Energiebedarf wird vollständig abgedeckt; der Energieüberschuss wird im benachbarten Verwaltungsgebäude der GBB verwendet. Das Wohnungsunternehmen nahm zusätzlich zur öffentlichen Förderung KfW-Kredite in Anspruch, um das Projekt zu finanzieren.

Wie viel Energie das Haus verbraucht und „erwirtschaftet“, wird erfasst und von der Hochschule Ruhr West ausgewertet. In einem Showroom werden die Energiedaten über Digitalanzeigen für Besucher zugänglich dargestellt, zudem werden Proben der verwendeten Materialien gezeigt.

Weitere Informationen:  
[www.zuhause-in-bottrop.de](http://www.zuhause-in-bottrop.de)



NEU:  
Jetzt auch in Ihrer Wunschfarbe, z.B.:

# Werten Sie Ihre Immobilien auf

## Mit hochwertigen Mini-Garagen

Ergänzen Sie Ihren Immobilienbestand um wichtige Kubikmeter Stauraum. Es gibt mindestens vier gute Gründe für die Anschaffung der Mini-Garagen der Kiwabo GmbH.



Mini-Garagen in 3 Größen für Kinderwagen, Fahrradanhänger etc.



Mini-Garagen in 6 Größen für Rollatoren, Rollstühle, E-Mobile etc.

## Gute Gründe für die Mini-Garagen



### Aufgeräumtes Treppenhaus

Gute Stimmung in der Hausgemeinschaft! Und Sie gehen Diskussionen zum Thema Brandschutz aus dem Weg.



### Weniger Renovierungskosten

Alles bleibt draußen – keine Reifenmarkierungen an Wänden, keine Schäden am Gelände, weniger Renovierungsbedarf.



### Attraktivere Objekte

Ihre Immobilie wird durch den zusätzlichen Stauraum noch begehrt für Interessenten.



### Die Mini-Garagen rechnen sich

Durch Einnahmen aus der Vermietung der Boxen rechnen sie sich schnell.

**PLUS Vorteile für Ihre Mieter:** Mehr Mobilität, kein Schleppen mehr, Schutz vor Diebstahl u.v.m.

## Kennenlern-Angebote & mehr unter:

(030) 2023 7427-0 [www.kiwabo.com](http://www.kiwabo.com)

Diese Kiwabo-Kunden bieten ihren Mietern schon attraktiven Stauraum:



PLUS viele weitere Wohnungsbauunternehmen und Hausverwaltungen – deutschlandweit



Quelle: Alho

Außenansicht/Rendering: So könnte die Fassade aussehen

## Ein interdisziplinäres Projekt

# Konzept für studentisches Wohnen

Studenten wünschen sich beim Wohnen eine Balance aus Privatsphäre und Gemeinschaftsräumen, bezahlbare Mieten, aber auch ein ansprechendes Ambiente - Anforderungen, die in Modulbauweise wirtschaftlich umgesetzt werden können. Wie ein solches, nach Studentenwünschen konzipiertes Wohnheim in der Praxis aussehen könnte, zeigten 16 Masterstudenten des interdisziplinären Studiengangs „Produktdesign und Prozessentwicklung“ (PRODES) der Fachhochschule Köln.



**Juliane Brendebach**  
Leitung Marketing  
Alho Holding GmbH  
Morsbach

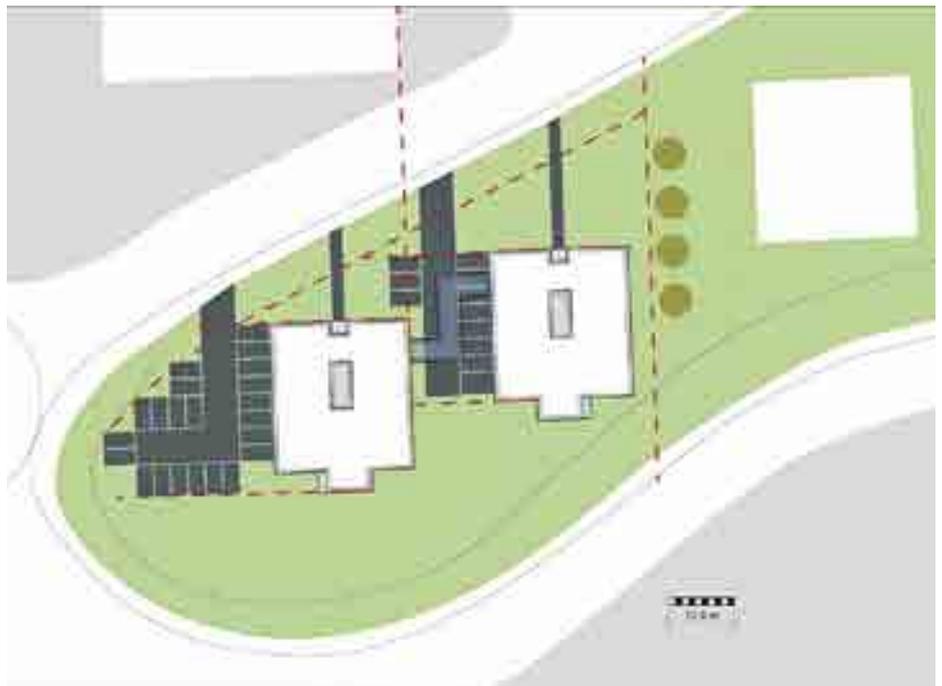
Im ersten Semester eines Kooperationsangebots der Gummersbacher Fakultät der FH Köln und des Instituts „KISD - Köln International School of Design“ steht das „große Projekt“ auf dem Programm: für das Wintersemester 2014/2015 die Konzeption eines Studentenwohnheims in Modulbauweise für ein nahe dem Campus Gum-

mersbach gelegenes 3.800 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Die Studenten, die bereits Studiengänge in den Bereichen Ingenieurwissenschaften, Design und Betriebswirtschaft abgeschlossen haben, wurden dabei von Studiengangsmanager Prof. Dr. Thomas Münster (Campus Gummersbach) und Prof. Wolfgang Laubersheimer (Direktor KISD) begleitet sowie von der Firma Alho unterstützt. Ihre Projektarbeit stellten sie im Februar 2015 vor. „Im Grenzbereich zwischen Architektur und Design standen die Bedürfnisse der Nutzer im Vordergrund. Wir haben eine andere Perspektive eingenommen als die Profis und haben so zwangsläufig andere Lösungen gefunden“, sagte

Prof. Wolfgang Laubersheimer. „Es ist dem Team hervorragend gelungen, die Balance zwischen Baurecht, technischer Machbarkeit, Wohnlichkeit und Wirtschaftlichkeit zu finden“, beurteilte Prof. Dr. Thomas Münster die Arbeit seiner Studenten.

### **Basis: Baukastensystem**

Das Modell des Wohnheims zeigt zwei 4-geschos-sige, würfelförmige Baukörper, durch eine verglaste Brücke in der zweiten Etage verbunden. Der Grundriss basiert konsequent auf einem Modulraster von 3,25 x 6 m, bzw. 3,25 x 12 m. Jede Etage setzt sich aus 15 Modulen zusammen - ein Gebäudekubus besteht somit aus 60 Raumzellen.



Lageplan mit Parkplätzen und Bezugslinien des 3.800 m<sup>2</sup> großen Grundstücks

Die Idee für diesen Grundriss sei direkt aus dem „modularen Baukastensystem“ der Firma Alho entstanden, berichteten die Studenten. „Der Modulbau als standardisierte Bauweise bietet letztlich sehr viel Raum für Kreativität“, bestätigt Architekt Michael Lauer, Vertriebsleiter Nord des Systemanbieters, der den Studenten persönlich mit fachlichem Rat zur Seite stand. Das vorgefertigte Raster reglementiere und befreie gleichermaßen.

Da die Module bereits alle bauphysikalischen Anforderungen und Vorgaben an Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz erfüllen, konnte das Projektteam seinen Fokus auf konzeptionelle und gestalterische Schwerpunkte legen.

Jede Etage des Modulgebäudes beherbergt eine Wohngemeinschaft für zehn Personen. Um den großzügigen Küchen-, Ess- und Wohnbereich gruppieren sich die jeweils 17 m<sup>2</sup> große Schlaf Räume - alle mit eigenem Bad. Der Wohnbereich geht in einen auskragenden, nach Süden gelegenen Lounge-Bereich mit großen Fensterflächen über. Am anderen Ende des Gemeinschaftsraums sorgt ein durch alle Geschosse verlaufender, begrünter Lichtschacht dafür, dass tagsüber kein künstliches Licht benötigt wird - ein Baustein in Sachen Wirtschaftlichkeit. Zusätzlich gibt es einen Wasch- und Trockenraum und einen Raum zum gemeinschaftlichen Lernen. Die Schlafzimmer wurden je Geschoss leicht versetzt und schaffen

so außen Raum für Loggien und innen Staufläche und Nischen für Schränke.

Das Wechselspiel von querformatigen Loggien und hochformatigen, bodentiefen Fenster schafft eine spannungsvolle Fassade, die durch die verwendeten Materialien, wie die Verkleidung aus Cortenstahl, verstärkt wird. Eine pulsierende LED-Lichtinstallation unterbricht die unregelmäßig geformten und angeordneten Stahlelemente und verleiht der Fassade einen „eigenen Herzschlag“.

#### Fazit

Der Modulbau an sich ist nachhaltig und ressourcenschonend. Das belegt ein Mehrfach-Zertifikat in Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für das Bausystem des Herstellers. Auch der Betrieb des Gebäudes kann mit einer Anlage zur Brauchwassernutzung nachhaltig und wirtschaftlich gestaltet werden. Sie senkt die Verbrauchskosten und amortisiert sich bereits nach fünf Jahren für den Investor.

„Die kreativen Impulse und neuen Lösungen der Studenten waren für uns sehr interessant“, zieht Architekt Michael Lauer die Bilanz aus der ersten studentischen Projektarbeit. „Die Entwurfsplanungsstudie zeigt, dass der Modulbau ebenso viel Gestaltungsvielfalt besitzt, wie man sie von der konventionellen Bauweise gewohnt ist. Da wir vom Konzept der PRODES-Absolventen sehr überzeugt sind, möchten wir es gerne vermarkten. Denn bezahlbarer und zugleich komfortabler Wohnraum für Studenten ist derzeit nicht nur in Gummersbach sehr begehrt.“



So stellen sich die Studenten einen gemeinschaftlich zu nutzenden Innenraum vor

## Badsanierung

### 54 Bäder auf einen Streich

Die WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft eG Kiel lässt die Bäder eines ganzen Hochhauskomplexes in Kiel-Kronshagen barrierefrei modernisieren. Die 54 Wohnungen werden dabei in bewohntem Zustand modernisiert und auch die Stränge saniert. Das auf Badmodernisierungen aus einer Hand spezialisierte Unternehmen Blome hat das Großprojekt durchgeführt.



Quelle: Blome

Die Bäder vorher und nachher: Alle Bäder verfügen nun über eine barrierefreie Dusche, ein WC und einen Waschtisch mit separater, herausziehbarer Handbrause. Dank der barrierefreien Gestaltung sind die Bäder pflegeleicht und für alle Generationen geeignet. Großformatige weiße und graue Fliesen sorgen für eine moderne, freundliche Optik



**Ellen Krause**  
Padertext  
Paderborn

Die Bäder in dem 9-geschossigen Wohnhaus waren 40 Jahre alt und die Rohrleitungen durch Ablagerungen im Querschnitt stark verengt. „Dadurch gab es in den obersten Etagen keinen ausreichenden Wasserdruck mehr. Es bestand also dringender Handlungsbedarf. Alle Wohnungen bis auf eine waren vermietet, so dass die Bad- und Strangmodernisierung im Bestand ausgeführt werden musste“, beschreibt WOG-Verband Sven Auen die Ausgangslage. Daher sollte das Ganze natürlich möglichst schnell gehen, um die Beeinträchtigung für die Mieter so gering wie möglich zu halten.

**„Die Vorproduktion der einzelnen Badelemente im Werk verkürzt nicht nur die Baustellenzeit, sondern verbessert auch die Qualität, da die Wände im Werk an einem Tisch sorgfältiger verfliesen können als vor Ort.“**

Ulrich Blome

Eine Herausforderung, die umso größer war, als es nur ein Treppenhaus und einen Fahrstuhl im ganzen Haus gab - nicht viel für Bewohner, Handwerker und die nötigen Materialtransporte.

Die Lösung für die Bäder war die hohe Vorproduktion im Werk des Herstellers, der alle notwendigen Materialien zum Einbauort geliefert hat. Um Staus im Treppenhaus und Aufzug vorzubeugen, wurde bereits einige Tage vor Baubeginn mit der Anlieferung des Materials begonnen.

Auf den geräumigen Fluren wurden Arbeitsräume eingerichtet, die als Lagerflächen dienen. Hier erledigten die Monteure auch die geräusch- und staubintensiven Arbeiten wie das Zurechtschneiden von Bauelementen, so dass die Wohnungen sauber blieben. Zudem wurden die Arbeitswege mit Filz verkleidet und die Wohnungen sorgfältig gegen Staub gesichert. ▶

#### FILMDOKUMENTATION

Über das Modernisierungsprojekt ist ein zehnminütiger Kurzfilm gedreht worden, den man unter [www.blome.org](http://www.blome.org) ansehen kann.

# Unsere Services für die Wohnungswirtschaft.



Mit unseren Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft unterstützen wir Ihr individuelles Immobilienprojekt mit unserer Systemkompetenz und unseren Experten. In Ihrem Auftrag führen wir beispielsweise die jährlich anstehende Wartung oder die turnusmäßige Trinkwasseranalyse gemäß Trinkwasserverordnung durch.

Wärme ist unser Element

**Buderus**

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Bereich Kundendienst  
Tel. 01806 9278864, aus dem Festnetz 0,20€/Anruf, max. 0,60€/Anruf aus nationalen Mobilfunknetzen · Mail: [dienstleistung@buderus.de](mailto:dienstleistung@buderus.de)



Badmodernisierung im Bestand: Bäder und Stränge dieses Hochhauskomplexes in Kiel wurden komplett saniert

#### Voraussetzung: gute Logistik

Für den Transport wurde das Material für jedes Bad in einen eigenen Container gepackt. Und zwar so, dass alle Teile in der Reihenfolge entnommen werden konnten, in der sie benötigt wurden. Das spart Zeit und auf der Baustelle bleibt es ordentlich. Die Bäder sind so konstruiert, dass sie von nur einem Monteur eingebaut werden können. „Ein großer Vorteil für die Bewohner“, findet Stefan Rohr vom technischen Bestandsmanagement der WOG. „Wir haben in den vergangenen Jahren viele Sanierungen mit einzelnen Gewerken durchführen lassen, wo ständig drei bis vier Handwerker in die

Wohnung hinein und wieder raus mussten. Diesen Nachteil gibt es bei einer Lösung aus einer Hand nicht mehr. Den Monteuren merkt man an, dass sie geschult sind im Umgang mit den Mitgliedern.“ Mieterin Heidrun Meyer bestätigt dies. „Vom Abriss bis zum Wiederaufbau kam nur ein Handwerker. Wir hatten ein sehr gutes Verhältnis. Er hat sehr sauber und sehr ordentlich gearbeitet und war stets freundlich.“

„Die Vorproduktion der einzelnen Badelemente im Werk verkürzt nicht nur die Baustellenzeit, sondern verbessert auch die Qualität, da die Wände im Werk an einem Tisch sorgfältiger verfliesen werden

können als vor Ort“, sagt Ulrich Blome, Geschäftsführer des ausführenden Unternehmens.

#### Sieben bis zehn Arbeitstage pro Strang

Die insgesamt sechs Stränge mit je neun dazugehörigen Bädern wurden nacheinander modernisiert. Pro Strang wurden inklusive der Bäder nur sieben bis zehn Arbeitstage benötigt. In den ersten ein bis zwei Tagen wurde jeweils das alte Bad entkernt, dann begann der Einbau des neuen. Um das Bad zu vergrößern, rissen die Handwerker die Wand zum Gäste-WC ab. Der anfallende Schutt wurde permanent abgetragen und entsorgt, um

#### HOHER GRAD DER VORFERTIGUNG

Damit ein Bad in nur sieben bis zehn Arbeitstagen modernisiert werden kann, wurde die „BadWand“ entwickelt. Es handelt sich dabei um maßgefertigte, raumhohe Wandelemente, die bereits im Werk verfliesen und mit allen Leitungen für Wasser, Strom und Heizung versehen werden.

Das so vorgefertigte Badezimmer wird mit allem Zubehör in einem Materialcontainer direkt zum Einbauort geliefert und kann dort montiert werden. Das zeitaufwendige Fliesenlegen und Rohrverlegen vor Ort entfällt. Das ist angenehmer für die Mieter und spart viel Zeit.

Zudem garantiert das Vorgehen hohe Qualität, da die Wände sich im Werk sauberer verfliesen lassen als auf der Baustelle. Das Patent hat seit seiner Einführung 2001 schon zahlreiche Wohnungsunternehmen überzeugt.

#### WOG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KIEL EG

##### Gründung:

1926 als Postbauverein Kiel (Umbenennung 1996)

##### Wohneinheiten:

rd. 2.300

##### Mitglieder:

rd. 3.300

##### Mitarbeiter:

19 zzgl. 34 nebenberuflich Beschäftigte

##### Instandhaltungs-/Modernisierungsinvestitionen

##### im letzten Jahr:

9,2 Mio €

##### Bilanzsumme im letzten Jahr:

85,2 Mio €

##### Fluktuationsquote:

12,9%



Weitere Informationen:  
[www.woge-kiel.de](http://www.woge-kiel.de)

die Wege für die Mieter und Monteure frei zu halten. Das vorgefertigte Bad kann zwar an vorhandene Leitungen angeschlossen werden, doch aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung war es sinnvoller und auf lange Sicht wirtschaftlicher,

**„Es gab keinerlei Beschwerden. Der Zeitplan von Juli bis November 2014 ist gut eingehalten worden und wir konnten sogar zwei Pausen machen, um wieder etwas Ruhe in das Objekt zu bringen. Unsere Mieter sind zufrieden und wir sind es auch.“**

Sven Auen



Spart Zeit: Ein Mitarbeiter fertigt im Werk den Boden einer Dusche an

sämtliche Zu- und Abflüsse im Haus zu erneuern. Zudem ermöglichte erst die Strangsanierung den Bau der gewünschten barrierefreien Duschen. Über diese sind vor allem die Mieter im fortgeschrittenen Alter sehr glücklich.

Eine wasserdichte Bodenwanne in der Dusche verhindert zudem Wasserschäden. Alle Strom- und Wasserleitungen wurden an vorher festgelegten

Stellen verlegt, so dass man in Zukunft genau weiß, wo sie liegen. Das ist nicht nur bei späteren Reparaturen praktisch, sondern auch dann, wenn Mieter im Bad etwas anbringen und dabei bohren wollen.

Mit Hilfe eines Plans können sie sich informieren, wo die Leitungen verlaufen, und so sichergehen, dass sie nicht aus Versehen eine beschädigen. Alle Leitungen sind über einen zentralen Anschlusspunkt in der Decke zu erreichen. ■



## Die neue mobile Wohnungsübergabe von Haufe

Mit der neuen mobilen Wohnungsübergabe von Haufe erstellen, verteilen und archivieren Sie rechtssichere elektronische Abnahme- und Übergabeprotokolle.

**Das Besondere:** Die Daten werden direkt im ERP-System **Haufe wowinex** weiterverarbeitet und automatisch archiviert. Sie organisieren so den gesamten Prozess der Wohnungsübergabe effizient und zeitsparend.

[www.haufe.de/wohnunguebergabe](http://www.haufe.de/wohnunguebergabe)

**HAUFE.**



In der Hamburger Martinistraße entsteht derzeit ein innovatives und soziales Bauprojekt von BVE, einer Baugemeinschaft und sozialen Trägern

## Umnutzungs- und Neubauprojekt MARTINI 44 Ein Glücksfall für das Quartier

Im Hamburger Stadtteil Eppendorf entsteht ein spannendes Projekt namens MARTINI 44. Die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) setzt dort das Konzept MARTINIERLEBEN um. Auf dem Grundstück des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses, das als eines der ersten Hamburger Liegenschaften nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren, sondern per Konzeptausschreibung vergeben wurde, werden teils in historischen Mauern Wohnungen sowie Räume für Stadtteilinitiativen errichtet.



**Peter Finke**  
Abteilungsleiter Mitglieder-  
förderung und Projekte  
Bauverein der Elbgemeinden eG  
Hamburg

Um gleich mal mit einem Gerücht aufzuräumen – nein, Bundeskanzlerin Angela Merkel ist nicht im Krankenhaus Bethanien geboren. So werden wir sie wohl auch nicht zur feierlichen Eröffnung der neu gebauten Wohnungen und des umgebauten Altbaus mit seinen vielfältigen Dienstleistungs-

angeboten im Spätherbst 2016 als Gast erwarten dürfen.

Das ändert aber nichts an dem Glücksfall für Eppendorf, dass die Genossenschaft in unmittelbarer Nähe zum Universitätskrankenhaus ein ganz besonderes Grundstück und Gebäudeensemble entwickeln darf. Denn der innerstädtische Stadtteil im Hamburger Bezirk Nord ist nicht gerade bekannt für z. B. günstiges Wohnen. Im Gegenteil: Attraktive Straßenzüge, schöne historische Fassaden, kleine Parks, zwei U-Bahnlinien, großzügige Wohnungsgrundrisse und eine funktionierende Infrastruktur ließen Eppendorf seit Jahren und

Jahrzehnten zu einem der begehrtesten Hamburger Stadtteile werden. Ein offensichtlicher Mangel an Stellplätzen schadet hier auch nicht. Wer es sich leisten kann, wohnt in einer Eigentumswohnung. Nur wenige Mietwohnungen bieten eine Alternative hierzu. Diese Knappheit führt zu entsprechend hohen Mietpreisen. Die Nachfrage bestätigt das Mietniveau. Grundstücksangebote sind rar. Häufig müssen erst noch alte Gebäude zurückgebaut, schwierige Baulücken überplant werden. Die Folge ist der Bau weiterer teurer Eigentumswohnungen, die nicht eben zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes führen.



### Nutzungswandel per Konzeptausschreibung

Zu Eppendorfs Infrastruktur gehört das deutschlandweit bekannte und wichtige Universitätskrankenhaus UKE und gehörte das benachbarte kleinere Bethanien-Krankenhaus. Dieses wurde vor einigen Jahren geschlossen; ein Umzug in modernere und zukunftsfähigere Räume in Hamburg-Eimsbüttel hat die Betreiber jenen Entschluss fassen lassen. Das Grundstück fiel automatisch an die Stadt Hamburg zurück, da das Areal dem Krankenhaus zur Nutzung überlassen worden war. Ein solches Grundstück in derart prominenter Lage wird nicht einfach freihändig verkauft. Die beson-

dere städtebauliche und soziale Situation erwartet geradezu eine Weiterentwicklung im Sinne eines lebendigen Quartiers unter modernen Vorzeichen. Das Grundstück wurde deshalb im Rahmen einer sog. Konzeptausschreibung durch die Stadt Hamburg angeboten.

Sicherlich ist ein solider Kaufpreis hierbei ein Aspekt. Wesentlicher sind die Inhalte, das Konzept des Interessenten. Angebote, die der Allgemeinheit zugutekommen und nachhaltig sind: geförderter Wohnraum, Dienstleistungen rund um die Gesundheit, Angebote für Kinder, Familien und Ältere sowie deren Angehörige, aber auch öffent-

liche Wegebeziehungen, alternative Verkehrs- und Energiekonzepte. Entsprechend wurden die Gebote gewichtet: 30% Kaufpreis, 70% Inhalt des Konzeptes – eine sehr deutliche Präferenz für den Inhalt des Gebots.

### Vom Leitbild zum Konzept

Gute Vorbereitung und gute Vernetzung sind immer wichtig für eine erfolgreiche Bewerbung. Bereits im Jahr 2006 wurde der Arbeitskreis MARTINerLEBEN anlässlich einer ersten öffentlichen Plandiskussion gegründet. Sein Leitbild lautet „Generationen gemeinsam in Eppen- ▶

### MARTINI 44

#### Beginn Abbruchmaßnahmen:

2. Quartal 2015

#### Beginn Hochbauarbeiten:

4. Quartal 2015

#### Fertigstellung und Bezug:

3. Quartal 2017

<b>Grundstücksgröße:</b>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>BGF:</b>	9.673 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insges.:</b>	5.452 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche:</b>	1.479 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl WE:</b>	90
<b>Investitionskosten:</b>	rd. 24 Mio. €
<b>Künftige NK-Miete:</b>	6,20 - 8,30 €/m <sup>2</sup>

Quelle: BVE



Auf einem kunstvoll gestalteten Bauzaun wies die BVE auf ihre Pläne und die Ziele für den Stadtteil hin

## AUS DER HISTORIE ENTWICKELT - EIN BLICK ZURÜCK



Historische Ansicht des Bethanien-Krankenhauses vor der Errichtung des Erweiterungsbaus

Ein historischer Blick ist reizvoll. Bereits Mitte des 19. Jh. war Hamburg eine „wachsende Stadt“. Die Bevölkerung wuchs im Zuge von Industrialisierung und Aufschwung des Handels. In den Innen- und Vorstädten fand sie keinen ausreichenden Wohnraum. Außerhalb der ehemaligen Stadtgrenze dienten die ersten Stadterweiterungsgebiete traditionell als Flächen für Bevölkerung und Nutzungen, die in der Stadt nicht erwünscht waren bzw. für die es keinen Platz gab.

Als Folge hieraus gab Hamburg ab 1860 die Äcker, Wiesen und Weiden des Umlandes zur Bebauung frei. Das Dorf Eppendorf wurde zum Vorort Hamburgs und damit zum Stadterweiterungsgebiet. Die Planung für das Krankenhaus Eppendorf sah von Anfang an Flächen für öffentliche Zwecke vor, die zu einer möglichen Erweiterung des Krankenhauses und als öffentliche Grünanlage freigehalten wurden.

Zur Sicherung allgemeiner Gesundheitsinteressen durften im Umkreis des Krankenhauses keine lärmintensiven und luftverunreinigenden Nutzungen stattfinden. Aus diesem Aspekt wurde der Eppendorfer Park zwischen Stadtteil und Krankenhaus errichtet. Von dieser „Ruhezone“ profitieren die Bewohner Eppendorfs noch heute. Dort wo nach dem Plan der Stadt dichtere Bebauung vorgesehen war, siedelten sich ausschließlich soziale Einrichtungen und Wohnstifte an.

So erfolgten 1888 der Bau des Hospitals der Grauen Schwestern (St. Josephstift) und 1893 die Errichtung des Krankenhauses Bethanien auf staatlichen Grundstücken an der Martinstraße. Einen anderen Teil des vom Staat angekauften Terrains erhielten gegen geringe Beträge Fürsorgeanstalten, die Heime für Schutzbedürftige errichteten.

Wohnpflegegemeinschaft und die Institution „Kulturhaus“ nebst einem neuen Saal für knapp 100 Menschen unterzubringen.

Die Anforderungen an solche Planungen sind immens: Der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück muss geschützt werden, Wegebeziehungen semi-öffentlich gestaltet sein. Schranken und Zäune sind also nicht gewünscht. Ein innovatives Energiekonzept und die Forderung nach einem beschränkten Architektenwettbewerb für die Wohnungsneubauten rundeten das Auslobungsverfahren ab.

### Genossenschaftliches Know-how gewinnt

Der BVE hat mit seiner Kompetenz im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau und der jahrzehntelangen Erfahrung mit gefördertem Wohnraum die Ausschreibung gegen 15 namhafte Wettbewerber gewonnen. Man verzichtet auf teure Eigentumswohnungen, der BVE baut auf dem Areal zu 100% öffentlich geförderten Wohnraum. Über 45 Wohnungen sind familiengerecht in unterschiedlichen Größen im modernen 2. Förderweg und mindestens 24 Wohnungen wird es für eine Baugemeinschaft im 1. Förderweg geben. Fünf Wohnungen sind rollstuhlgerecht; 23 Wohnungen sind seniorengerecht ausgebildet. Die Tagespflege wird 19 Plätze für Demenzerkrankte bereithalten; zehn Appartements finden sich in der Wohnpflegegemeinschaft.

Wichtig war dem BVE auch, dass das Grundstück größtmöglich barrierearm erschlossen wird und die schönen alten Bäume erhalten werden. Der durchgeführte beschränkte Architektenwettbewerb hat zeitgemäße und ästhetische Planungen für die Neubauten hervorgebracht. Geheizt wird - erstmalig in dieser Größe für Wohnraum und Gewerbe in Hamburg - über einen sog. Eisspeicher.

### Innovatives soziales Wohnungsbauprojekt

Die Entwicklung des Projekts erfolgt mit starken Partnern: Der Verein „Hamburgische Brücke“ wird eine Sozialstation und eine Beratungsstelle für Ältere eröffnen. Das „Kulturhaus“ erhält den schon lange gewünschten modernen großen Saal mit 99 Plätzen. Der Partner „Crazy Artists“ wird sein Angebot inklusiver Kunstprojekte und kreativer Gesundheitsförderung für Menschen mit psychischen Erkrankungen und starker seelischer Belastung in einem weiteren Bau des BVE in direkter Nähe offerieren.

Die Planungen sind abgeschlossen und die nächste Zeit wird spannend: Im April 2015 erfolgte der leider notwendige Abriss der nicht erhaltenswerten Gebäude. Krankenhausbauten weisen nicht nur eine ganz eigene Charakteristik auf, die häufig zu sehr an die ehemalige Nutzung erinnert und

dorf“. Durch die Entwicklung des Arbeitskreises zu einem Stadtteilnetzwerk sollen die Potenziale aller vorhandenen Einrichtungen gestärkt, die Nachbarn - sowohl die im Arbeitskreis beteiligten Einrichtungen als auch darüber hinaus - für eine Kooperation gewonnen und die Zukunft des Krankenhausareals breit diskutiert werden.

Schon kurze Zeit später gab es eine erste Anlaufstelle für Interessierte, ein Quartiersbüro. Mit Hilfe von Ko-Finanzierungsmitteln der Lottogesellschaft konnte rasch eine Ansprechpartnerin für das Quartiersbüro eingestellt werden. In Planungs- und Ideenwerkstätten wurden mit allen interessierten Anwohnern, Initiativen und ortsansässigen Gewerbetreibenden Ziele definiert. Als Ergebnisse fanden sich Themen, wie „städtische Lebensräume im Alter“, „Bücher-Café“, „Barrierefreies Quartier“, „Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Grün- und Freiflächen“ und „Repaircafé“. Anwohner begannen die Geschichte des Quartiers

aufzuschreiben, man rückte näher zusammen in diesem nicht alltäglichen Planungsprozess.

### Anforderungen und Wünsche

Nun erfolgte 119 Jahre nach der ersten Bebauung die Ausschreibung des Grundstücks des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses - eine Konzeptausschreibung im Sinne des Stadtteils und seiner Bewohner sowie eine neue Perspektive für Nachbarschaften. Auch die Kommunalpolitik wünschte sich, dass der beliebte Wohnstandort gestärkt und mit möglichst vielen Mietwohnungen ergänzt würde. Auf den Bau von Eigentumswohnungen wurde nicht allzu großer Wert gelegt.

Verpflichtend für sämtliche Interessenten war daher - neben dem Wohnungsbau mit mind. 50% öffentlich geförderter Wohnungen im 1. und 2. Förderweg - die Unterbringung einer Sozialstation, einer Beratungsstelle, einer Tagespflege für Menschen mit demenzieller Erkrankung, eine



Quelle: BVE

Der hintere Bereich des Areals wird neu bebaut.  
Insgesamt entstehen rund 90 Wohnungen

## BVE

<b>Gegründet:</b>	1899
<b>Anzahl geförderte WE:</b>	4.276
<b>Anzahl freifinanzierter WE:</b>	9.541
<b>Mitglieder:</b>	20.213
<b>Mitarbeiter:</b>	124
<b>davon Azubis:</b>	6
<b>Bilanzsumme:</b>	614,1 Mio. €
<b>Durchschnittl. NK-Miete:</b>	6,06 €/m <sup>2</sup>
<b>Instandhaltungsinvestitionen:</b>	27,6 Mio. €
<b>Neubau:</b>	bis Ende 2018 Fertigstellung von rd. 800 WE in HH, davon rd. 600 öffentlich gefördert



Weitere Informationen:  
[www.bve.de](http://www.bve.de)

einem schönen Wohnen nicht förderlich ist. Moderne öffentlich geförderte Wohnungen lassen sich - im Gegensatz zu OP-Räumen - aufgrund der Gebäudetiefe in den Krankenhausflügeln nicht unterbringen. Die das Straßenbild prägende denkmalgeschützte Fassade des Krankenhauses bleibt jedoch erhalten.

Der denkmalwürdige Altbau des Krankenhauses wird neben den Wohnungen einer Baugemeinschaft eine Wohnpflegegemeinschaft, das Stadt-

teilarchiv Eppendorf und das Quartiersbüro von MARTINierLEBEN beherbergen. Für den Stadtteil, der in den letzten Jahren eine starke Aufwertung und Mietsteigerungen sowie fast ausschließlich den Neubau teurer Eigentumswohnungen erlebte, ist die Anhandgabe an den BVE eine besondere Wendung, die zudem an die Tradition des Standorts im Umfeld vieler, teils hundert Jahre alter Wohn- und Seniorenstifte und gemeinnütziger Institutionen anknüpft. Projektbeteiligte, Nachbarn, Politik

und Verwaltung und die zukünftigen Genossenschaftsmieter dürfen sich auf die Fertigstellung der Wohnungen und die neuen sozio-kulturellen Angebote freuen. Dank des gemeinsam entwickelten integrierten Konzepts „Generationen gemeinsam in Eppendorf“ werden Neubau und Stadtteil in den nächsten Jahren zusammenwachsen, wird das Projekt MARTINI 44 sowie das sozio-kulturelle Netzwerk MARTINierLEBEN über Straßen- und Grundstücksgrenzen hinweg leben. ■



Quelle: BVE, KBWK Architekten GmbH, APB Architekten BDA, Landschaftsarchitektur Birgit Hammer

Das BVE-Projekt MARTINI 44: während ein Teil des alten Krankenhauses an der Martinistraße saniert wird, wird auf dem dahinter liegenden Gelände neu gebaut

## Energieversorgung im Quartier

### Howoge nimmt neues BHKW in Betrieb



Quelle: BEA

Wohnungsunternehmen und Energieagentur weihten das BHKW feierlich ein

Im Juni 2015 hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin-Lichtenberg in Kooperation mit der Berliner Energieagentur (BEA) ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in Betrieb genommen. Es handelt sich um das 1.000 BHKW, das an das Berliner Stromnetz angeschlossen wurde. Im Jahr 2005 lag die Zahl der angeschlossenen BHKW noch bei 143, d. h. die Anzahl hat sich innerhalb von zehn Jahren etwa versiebenfacht. Bis zum Jahr 2030 rechnet die Stromnetz Berlin GmbH, Verteilungsnetzbetreiber der Hauptstadt, mit einem weiteren Anstieg der Anlagenzahl auf rund 5.000 BHKW.

Das neue BHKW erbringt eine thermische Leistung von 207 kW und eine elektrische Leistung von 140 kW und versorgt künftig über 300 Wohnungen im Bezirk mit Wärme. Die an das BHKW angeschlossenen Gebäude aus den 1960er-Jahren wurden bisher über konventionelle Erdgas-Heizkessel mit Wärme versorgt.

Im Zuge der Modernisierung der bestehenden Heizung hat die BEA eine neue Energiezentrale gebaut. Da dafür in den Kellern der Gebäude nicht genügend Platz vorhanden war, hat die BEA ein eigenes kleines Maschinenhaus für das BHKW errichtet. Außerdem wurden eine Nahwärmetrasse (Rohre für Heizung und Trinkwarmwasser) sowie ein neues Niederspannungs-Stromverteilnetz installiert.

Der im BHKW erzeugte Strom wird unter dem Namen „Kiezstrom“ vermarktet, die Mieter in den insgesamt sieben Gebäuden des kommunalen Wohnungsunternehmens können ihn zu günstigen Konditionen beziehen. „Darüber hinaus sparen wir rund 500 t CO<sub>2</sub> im Jahr ein und leisten so unseren Beitrag für eine bessere Klimabilanz des Landes Berlin“, sagte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch.

Die DW hat online eine Übersicht verschiedener Projekte zur Energieversorgung im Quartier zusammengestellt, die regelmäßig aktualisiert wird. Sie finden die Themenseite unter dem Link [bit.ly/DW-BHKW](http://bit.ly/DW-BHKW) oder unter dem nebenstehenden QR-Code.



Weitere Informationen:  
[www.howoge.de](http://www.howoge.de)

## Dezentrale Energieversorgung

### Gewobag startet zwei neue Quartierstrom-Projekte

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat in Kooperation mit Urbana ein Quartierstrom-Projekt in Berlin-Charlottenburg umgesetzt. Rund 300 Wohneinheiten in 24 Gebäuden können künftig durch ein Erdgas-Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Wärme versorgt werden. Der dabei anfallende Strom wird den Mietern als Quartierstrom kostengünstig angeboten. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens sind Einsparungen von bis zu 100 € im Jahr möglich. Bei einem „Tag des offenen BHKW“ im Juni 2015 konnten sich interessierte Anwohner über das neue Angebot informieren und die Anlage besichtigen, die im Dachgeschoss eines Wohnhauses am Spandauer Damm untergebracht ist und mit einem Schallschutz ausgestattet wurde.

Ein weiteres BHKW hat das Wohnungsunternehmen in Kooperation mit Vattenfall in Berlin-Reinickendorf aufstellen lassen. Das BHKW im Heizhaus einer Gewobag-Wohnanlage versorgt ab sofort rund 1.700 Haushalte sowie zwei Kitas und mehrere Gewerbeeinheiten im Umkreis mit Wärme. Auch hier wird der im Quartier produzierte Strom den Mietern der Wohnanlage angeboten.



Quelle: Urbana, Foto: Thomas Althorn

Anhand einer Schautafel können sich Interessierte über das BHKW informieren

Weitere Informationen:  
[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

## Fachkonferenz in München

### Flächenheizung/-kühlung als Verbindungselement

In Kooperation mit dem Bauzentrum München führt der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) am **21. Oktober 2015** zum zweiten Mal die Fachkonferenz Flächenheizung/-kühlung durch. Das Thema der Veranstaltung lautet: „Energetische Gebäudesanierung bis zum Effizienzhaus Plus - Die Flächenheizung/-kühlung als Verbindungselement zwischen Architektur und Anlagentechnik“. Referenten aus Wissenschaft, Verbänden und Industrie informieren über das Zusammenwirken von Architektur und Anlagentechnik in der Modernisierung. Außerdem werden aktuelle marktwirtschaftliche Entwicklungen und die Einsatzmöglichkeiten und Potenziale dieser Technologie dargestellt.

Weitere Informationen:  
[www.bdh-koeln.de](http://www.bdh-koeln.de)

## Pilotprojekt

# Energetische Sanierung im Einklang mit alpiner Baukultur

In dem Pilotprojekt „AlpHouse“ werden Energieeffizienz und Ökologie von Gebäuden im Alpenraum dokumentiert. Darauf aufbauend werden Verfahren zur energetischen Sanierung entwickelt, die die Eigenheiten alpiner Baukultur berücksichtigen. AlpHouse ist ein Projekt der Europäischen Union in Verbindung mit der Arbeitsgemeinschaft Alpenländer (ArgeAlp), geleitet von der Handwerkskammer für München und Oberbayern. Aus dem im Rahmen des Pilotprojekts gesammelten Wissen entstehen Bildungsangebote, die kostenfrei und offen für verschiedene Zielgruppen sind. Auf den Seminaren wird z. B. über alte Handwerkstechniken und die Eigenschaften traditioneller Baumaterialien aus der Alpenregion informiert. Als primäre Zielgruppe werden kleine und mittelständische Handwerksunternehmen, Architekten und Planer angesprochen. Eine Online-Datenbank auf der Internetseite des Projekts liefert eine Übersicht über Experten im Bereich energieeffizienter Sanierungen sowie eine Auflistung von Personen und Unternehmen, die bereits Fortbildungen im Rahmen des AlpHouse-Programms absolviert haben.



Weitere Informationen:  
[www.alphouse.de](http://www.alphouse.de)

## Medienversorgung

# Neue Breitbandanschlüsse in München

In München hat die Eisenbahner Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) eine Nutzungsvereinbarung mit M-net, der Telekommunikations-Tochter der Stadtwerke München, unterzeichnet. Diese ermöglicht es den Mitgliedern der ebm, die in der Münchner Innenstadt wohnen, leistungsfähigere Telefon- und Internetanschlüsse mit Bandbreiten von bis zu 150 Mbit/s zu nutzen. Die Stadtwerke und ihre Tochterfirma hatten im vergangenen Jahr Glasfaserleitungen in der Münchner Innenstadt verlegt. Etwa 830 ebm-Wohnungen in 81 Gebäuden wurden mit der sog. FTTB-Bauweise (fiber to the building) erschlossen. Das Glasfaserkabel reicht dabei bis in den Keller des jeweiligen Gebäudes, wo die Daten in einem Verteiler aufbereitet und zu den Anschlüssen im Haus weitergeleitet werden. Im Gebäude selbst müssen dafür keine neuen Leitungen verlegt werden. Genossenschaftsvorstand Klaus Schaffarczyk ist überzeugt, dass sich die leistungsfähigen Datenleitungen großer Beliebtheit unter den Mietern erfreuen werden. „Die Nachfrage nach schnellen Internetanschlüssen in den eigenen vier Wänden steigt stetig“, sagte er.



Weitere Informationen:  
[www.ebm-muenchen.de](http://www.ebm-muenchen.de)



## Techem Funk-Rauchwarnmelder mit Ferninspektion.

Rauchwarnmelder sind in den meisten Bundesländern Pflicht. Daher unterstützen wir die Wohnungswirtschaft bei Planung, Einbau und Instandhaltung, damit Sie rechtlich immer auf der sicheren Seite sind. Und das Beste ist: Dank Ferninspektion und Techem Rauchwarnmelderservice muss die Wohnung zur Überprüfung nicht mehr betreten werden. So minimieren Sie den Aufwand für Ihre Verwaltung. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 08 00/9 07 05 05 (kostenfrei)  
[www.techem.de/rauchwarnmelder](http://www.techem.de/rauchwarnmelder)



**techem**  
Näher sein. Weiter denken.

## Nachrüsten von Rauchwarnmeldern im Bestand Absicherung weit über die Pflicht hinaus

Am 31. Dezember 2016 läuft in Nordrhein-Westfalen die Übergangsfrist für die Ausrüstung von Bestandsbauten mit Rauchwarnmeldern aus. Der Wohnungsgenossenschaft Olpe war es ein besonderes Anliegen, mehr zu tun, als nur die Pflicht zu erfüllen. Sie entschied sich für eine funkvernetzte Technik, die auf Sammelalarmlinien aufgeschaltet wird. Geplant ist zudem eine Aufschaltung auf die Gebäudeleittechnik, von der im Brandfall ein Hausalarm an die Zentrale der Wohnungsgenossenschaft gegeben wird.



**Andreas Kittler**  
Produktmanager  
Hekatron  
Sulzburg bei Freiburg

1902 gegründet, baut, kauft, saniert, modernisiert und nicht zuletzt verwaltet die Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG (WG Olpe) seit mehr als 100 Jahren Wohnungen, um ihren Mietern und Mitgliedern im Kreis Olpe

bezahlbaren und komfortablen Wohnraum bieten zu können. Rund 1.900 Wohnungen zählen zu ihrem Bestand. Wenn es um die Modernisierung der Immobilien geht, sind Vorstand Folker Naumann überzeugende und zukunftsfähige Lösungen wichtig, die sowohl die Wohnqualität für die Mieter erhöhen als auch kostensparend sind. Bei der energetischen Sanierung setzt er deshalb auf die Kombination von moderner Heiztechnik und Gebäudeautomation. „Damit können wir den Energieverbrauch um fast 50% senken, müssen aber weit weniger investieren, als wenn wir die

Gebäudehülle dämmen würden“, führt er aus. Ebenso war es dem WG-Olpe Vorstand wichtig, bei der Ausstattung des Wohnungsbestands mit Rauchwarnmeldern nicht einfach nur formal den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) nachzukommen, sondern eine auf das Sicherheitsbedürfnis der Mieter abgestimmte Lösung zu erarbeiten.

**Wartungsarm und täuschungsalarmsicher**  
Gemeinsam mit Bernd Harnischmacher, Inhaber der ebenfalls in Olpe beheimateten Licht + Technik



### Interview mit Folker Naumann

## „Optimale Sicherheit für die Mieter“

Folker Naumann ist als Vorstand der Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe, Südsauerland eG sehr an technisch überzeugenden Lösungen für seine Mieter interessiert – so auch bei der Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern.

**Herr Naumann, bei der Ausrüstung Ihres Wohnungsbestandes mit Rauchwarnmeldern haben Sie mehr gemacht als vom Gesetzgeber gefordert. Warum?**

Die Wohnungsgenossenschaft Olpe hat in allen Bereichen zum Schutz ihrer Mieter bereits seit Langem sehr hohe Ansprüche an die Sicherheit. Beispielsweise machen wir bei jedem Mieterwechsel

– ob der nun fünf Jahre oder nur fünf Monate nach Bezug einer Wohnung erfolgt – einen kompletten E-Check, um Gefahren wie Überspannung, Kurzschluss oder von der Elektroninstallation

Harnischmacher e. K., entwickelte Naumann ein Konzept zur Ausrüstung des Wohnungsbestands mit Rauchwarnmeldern. Schnell war klar, dass die zum Einsatz kommenden Melder funkvernetzbar und auf die Gebäudeleittechnik aufschaltbar sein sollten. Zudem war wichtig, dass die Melder wartungsarm, täuschungsalarmsicher und langlebig sind. „In Nordrhein-Westfalen ist zwar der Eigentümer einer Wohnung für die Installation der Rauchwarnmelder zuständig, der Mieter als unmittelbarer Besitzer aber für die Wartung und Überprüfung“, erläutert Folker Naumann. „Viele Mieter sind mit solchen Aufgaben erfahrungsgemäß überfordert. Umso wichtiger ist ein zuverlässiger Melder.“

„Mit der gefundenen Lösung haben wir hier das passende Produkt gefunden“, führt Bernd Harnischmacher weiter aus. „Die fest eingebaute Zehnjahresbatterie kann von den Mietern nicht für andere Zwecke aus dem Melder genommen werden. Und da alle unsere Monteure zertifizierte Fachkräfte sind und wir die Melder nicht nur installieren, sondern auch die Wartung übernehmen, profitieren wir auch von der Echt-Alarm-Garantie.“ Vor der Entscheidung für diese Lösung war noch abzuklären, ob der Hersteller Hekatron auch zuverlässig die benötigten Stückzahlen liefern kann – das sind bis zum Ablauf der Übergangsfrist Ende 2016 immerhin 40.000 Stück. Es sollten nicht nur die 1.900 Wohnungen der WG Olpe ausgestattet werden, sondern darüber hinaus



Für die Zukunft ist in einigen Gebäuden geplant, das Rauchwarnmeldernetz über einen als Funkinterface betriebenen Funkhandtaster auf die Gebäudeleittechnik aufzuschalten

Hekatron/Rainer Kraus

auch den Bestand mehrerer anderer Wohnungsgenossenschaften, die mit der Olper Genossenschaft gemeinsam in der Arbeitsgemeinschaft ehemals gemeinnütziger Siegerländer Wohnungsunternehmen (argewo) zusammenarbeiten.

#### **Ausgeklügelte Funkvernetzung**

Seit Beginn des Projekts haben die Mitarbeiter von Bernd Harnischmacher bereits in sechs Gebäuden

mit insgesamt 160 Wohneinheiten Rauchwarnmelder installiert. Das Schema ist dabei immer das Gleiche: Die Räume in den Wohnungen werden mit einem Einzelmelder ausgestattet, der Wohnungsflur dagegen mit einem Rauchwarnmelder, der mit dem Funkmodul ausgestattet ist. Dieser ist auf eine Sammelalarmlinie aufgeschaltet, die die Funk-Rauchwarnmelder im Treppenhaus sowie in den Kellerfluren und Dachräumen umfasst. ▶

ausgehende Brandrisiken von vornherein auszuschließen und dem neuen Mieter so optimale Sicherheit zu bieten. Für das Thema noch weiter sensibilisiert hat uns, dass wir in den letzten Jahren mehrere Wohnungsbrände in unserem Bestand hatten, die allerdings glücklicherweise keine Menschenleben gefordert haben. Deshalb habe ich als Vorstand mit dem Ziel der Risikominimierung nach einer technisch anspruchsvollen Rauchwarnmelderlösung gesucht und bin auch bei der Ausstattung der Wohnungen mit Meldern über die Anforderungen der Landesbauordnung hinausgegangen.

#### **Was bedeutet das konkret?**

Beispielsweise müssen der Landesbauordnung (LBO) Nordrhein-Westfalen zufolge Schlafräume, das heißt Schlafzimmer und Kinderzimmer, jeweils

mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Wer aber garantiert mir, dass meine Mieter nicht das Wohnzimmer zum Schlafzimmer machen; wer sagt mir, wie sie die Zimmer wirklich nutzen? Also bekommen in unseren Wohnungen alle Räume bis auf Küche und Bad einen Rauchwarnmelder. Auch dass wir in den Wohnungsfluren, Treppenhäusern, Kellerfluren und Dachräumen Funk-Rauchwarnmelder installieren und diese über Sammelalarmlinien miteinander vernetzen, geht weit über die Anforderungen der LBO hinaus.

#### **Wie reagieren die Mieter auf die Ausstattung ihrer Wohnungen mit Rauchwarnmeldern?**

Bis auf ganz wenige Ausnahmen ist die Akzeptanz bisher bei allen Mietern gut gewesen. Sie sehen, dass wir hier etwas für ihre Sicherheit tun und dass die Melder auch schnell installiert sind und

sich Beeinträchtigungen damit in Grenzen halten. Viele unserer Wohnungen werden von alten Menschen bewohnt – und gerade nach der Ausrüstung solcher Objekte mit Rauchwarnmeldern äußerten sich die Angehörigen der Mieter später häufig sehr begeistert dazu, wie weit wir für unsere Mieter gedacht haben. In manchen Wohnungen hatten die Mieter schon vorher von sich aus Melder installiert – leider nicht immer fehlerlos. Da wir aber für alle Wohnungen eine einheitliche, absolut zuverlässig funktionierende Lösung anstreben, mussten wir hier ab und zu etwas Überzeugungsarbeit leisten, um die alten gegen neue Rauchwarnmelder austauschen zu können.

#### **Herr Naumann, vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Andreas Kittler.



V.l.n.r.: Michael Festerling (Hekatron), Bernd Harnischmacher und Folker Naumann diskutieren im Büro der WG Olpe die richtige Positionierung der Rauchwarnmelder

„Wenn beispielsweise ein starker Raucher in seinem Wohnzimmer einen Fehlalarm auslöst, ist so sichergestellt, dass er selbst den Alarm quittieren kann, bevor das ganze Haus alarmiert ist“, so Folker Naumann. „Wenn hingegen bei einem echten Brand der Rauch in den Wohnungsflur

dringt, werden alle Bewohner durch die Melder der Sammelalarmlinie alarmiert.“

#### Ausblick

Für die Zukunft ist geplant, in den mit Gebäudeleittechnik (GLT) ausgerüsteten Objekten das

Rauchwarnmeldernetz über den als Funkinterface betriebenen Funkhandtaster namens Genius auf die GLT aufzuschalten. Von dort erfolgt dann im Brandfall eine Meldung an die Zentrale der Wohnungsgenossenschaft, die unverzüglich die nötigen Schritte einleiten kann. ■

DAS NEUE VERANSTALTUNGSFORMAT DER DW

# Energie und Gebäude

## Wissen schafft Vertrauen schafft Verständnis



In Kooperation mit dem GdW gibt die DW mit der Werkstatt 20 Unternehmern aus Industrie und Dienstleistung sowie 20 Vorständen und Geschäftsführern aus der Wohnungswirtschaft einen Rahmen, um zum Thema „Energie und Gebäude“ Lösungen zu diskutieren und Partner zu finden.

*Ulrike Gloorberg*

# WERKSTATT

19./20.10.  
2015  
IN BERLIN

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



## Modellprojekt „effin“

# Energieeffizient und wirtschaftlich sanieren

Komplizierte Zusammenhänge und fehlendes Wissen über Einsparpotenziale können energetische Sanierungen im Wohnungsbestand verhindern. Ein Projekt der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) und der Umweltorganisation WWF hat nun - erprobt anhand von 78 Gebäuden der Darmstädter Bauverein AG - Werkzeuge entwickelt, die für mehr Transparenz und Investitionssicherheit sorgen sollen.



**Susann Bollmann**  
Managerin Finanzierung von  
Energieeffizienz/Projekt „effin“  
DENEFF  
Berlin

Der deutsche Gebäudebestand, darunter die rund 990.000 Mehrfamilienhäuser der Wohnungswirtschaft, ist für 40% des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen in

Deutschland verantwortlich. Das soll sich in Zukunft ändern: Nach dem Willen der Bundesregierung soll der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral werden.

### Einsparpotenziale und Investitionslücken

Nachhaltige und wirtschaftliche energetische Modernisierungen sind aber nicht nur politisch gewünscht, sie sind auch unternehmerisch sinnvoll. Experten aus der Immobilienwirtschaft bestätigen, dass energetische Modernisierungen:

- zum Werterhalt und in vielen Fällen zur Wertsteigerung von Gebäuden beitragen,
- die langfristige Vermietbarkeit von Wohnungsbeständen sichern und damit einen Beitrag zur Umsatz- und Gewinnsicherung leisten und
- eine Kosten- und Komfortoptimierung aus Mietersicht ermöglichen, weil Mieter weiter steigende Energiekosten erwarten.

Energieeffiziente Wohnungen entwickeln sich somit zu einem Wettbewerbsfaktor. Dennoch: Trotz ehrgeiziger politischer Ziele und der unterneh-



Quelle: Bauverein AG

Im Jahr 2014 übernahm die Bauverein AG von der Stadt Darmstadt eine Reihe städtischer Wohnungen, die die Grundlage für Effin bildeten

merischen Vorteile tut sich Jahr für Jahr eine enorme Investitionslücke auf. Der Investitionsbedarf für die notwendigen Energieeffizienzmaßnahmen wird allein für die professionellen Vermieter auf über 7 Mrd. € pro Jahr geschätzt. Gegenwärtig wird davon weniger als die Hälfte tatsächlich investiert.

### Hemmschwelle mangelnde Transparenz

Die DENEFF und der WWF haben mit Unterstützung des Bundesumweltministeriums wesentliche Gründe für die Investitionslücke im Gebäudebestand analysiert und möchten nun dazu beitragen, Investitionshürden gezielt abzubauen. Dafür wurde bereits 2013 das Projekt effin ins Leben gerufen, ein Forum für Finanzierungsfragen rund ums energetische Modernisieren.

Für die Analyse fanden insgesamt vier Workshops mit 30 Teilnehmern aus Wohnungs- und Finanzwirtschaft, Energieversorgung, Contracting und Verbänden statt. Die Workshops zeigten vor allem, dass die realen wirtschaftlichen Effizienzpotenziale - insbesondere über Portfolios hinweg - häufig intransparent bleiben. Diese Intransparenz stellt für Wohnungsunternehmen mit umfangreichen Beständen die größte Herausforderung dar. Martin Bornholdt, geschäftsführender Vorstand der DENEFF, kommentiert die Workshopergebnisse und beschreibt die nächsten Projektschritte: „Bisher fehlten den Entscheidern konkrete Zahlen, was die energetische Sanierung ihres Gebäudebestands kostet und was sie ihnen langfristig bringt. Mit effin

und einem gemeinsamen Praxisprojekt der HEAG Süd Hessische Energie AG (HSE)/ENTEKA und der Bauverein AG Darmstadt, dem größten südhessischen Immobiliendienstleister, wollten wir einen Branchenstandard schaffen, der Wohnungsunternehmen Orientierung bietet und die Zahl der energetischen Modernisierungen erhöht.“

Im Praxisprojekt wurde ein strukturierter Prozess zur Bewertung der individuellen Chancen und Risiken energetischer Sanierungen entwickelt. Entstanden ist ein leicht zu handhabendes Excel-Modell zur Analyse der Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungsmaßnahmen auf den EnEV-2014- und KfW-55-Standard. Im Vergleich zu anderen am Markt erhältlichen wohnungswirtschaftlichen Analyse- und Planungsinstrumenten hat das im Projekt effin entwickelte Modell verschiedene Vorteile:

- Es rechnet mit den relevanten wohnungswirtschaftlichen Inputfaktoren, Kennzahlen und Methoden zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen,
- es berücksichtigt ein ambitioniertes Modernisierungsniveau und operationalisiert das CO<sub>2</sub>-Vermeidungspotenzial und die CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten,
- es entwickelt einen langfristigen nachhaltigen Sanierungsfahrplan auf Portfolioebene, auf dessen Basis der Entscheider die Maßnahmen auf die Gebäudeebene herunterbrechen kann,
- es bezieht alternative Lösungsangebote in die Berechnung ein (z. B. integrierte Wärmelö-

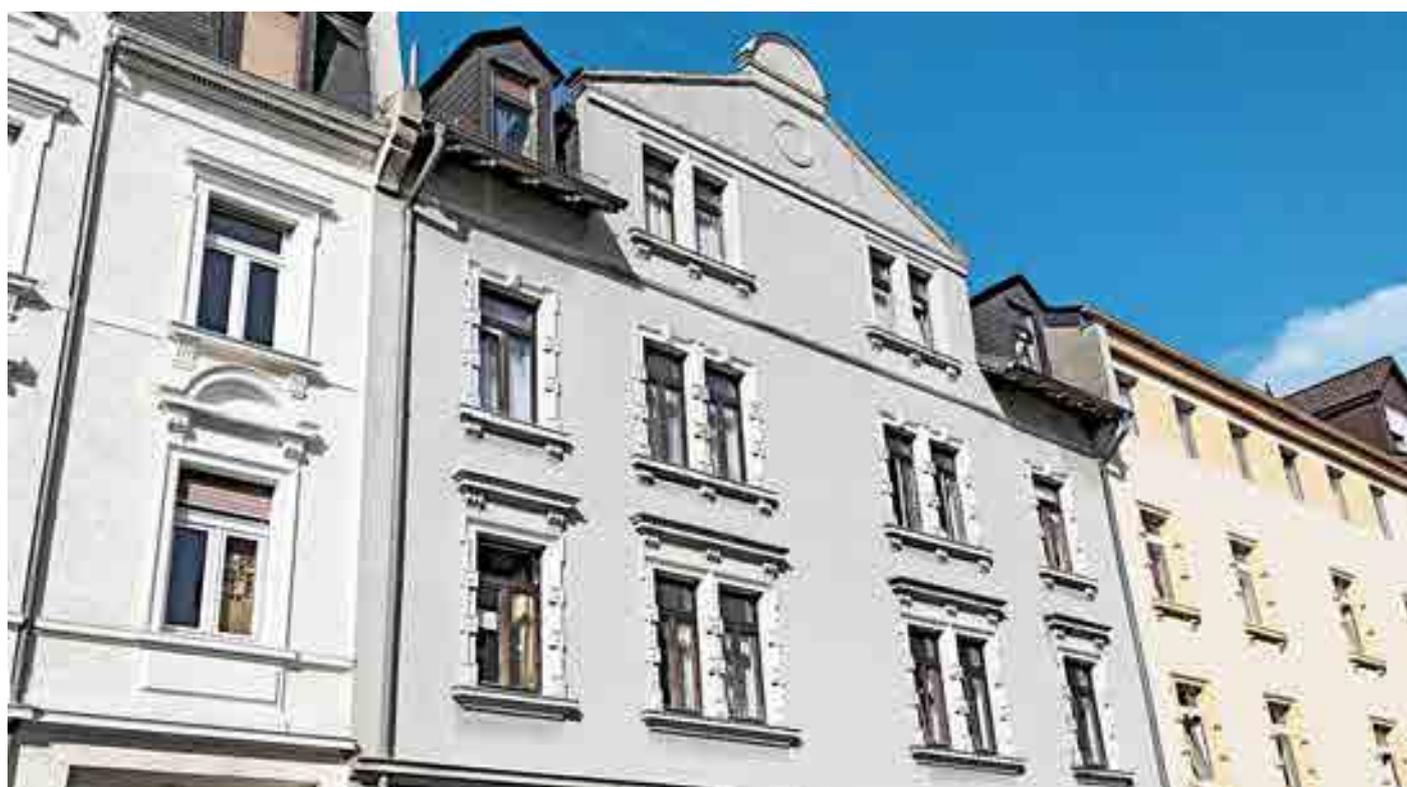
sungen durch den regionalen Versorger oder Energiedienstleister).

### 50% des Portfolios sind auf KfW-55-Niveau modernisierbar

Im nächsten Schritt entwarfen die Projektpartner Handlungsoptionen für wirtschaftliche energetische Sanierungsfahrpläne. Zusammen mit dem Projektpartner HSE/ENTEKA wurden zudem integrierte Wärmelösungen (Wärmeinseln) auf technische Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet. „Wir können durch moderne Wärmeinseln nicht nur die Vorteile effizienter Heizungs- und Warmwasserversorgung an die Mieter weitergeben, sondern sparen im Vergleich zur Versorgung durch einzelne Heizkessel in jedem Keller auch Platz, Instandhaltungskosten und Ärger“, erklärt Dr. Steffen Frischat vom Energieversorger ENTEKA. Thomas Lemmermeyer von der Bauverein AG ergänzt: „Mit unserem Projekt wollten wir am konkreten Beispiel untersuchen, ob sich eine ambitionierte energetische Modernisierung ohne Mieterhöhung für die Mieter wirtschaftlich rechnet.“

### Beispielprojekt mit Berechnungsmodell

Unter Verwendung des Rechenmodells wurde ein konkretes Gebäudeportfolio analysiert, das überwiegend aus dem 19. Jh., teilweise aber auch aus dem 20. Jh. stammt. Der energetische Zustand des Portfolios ist schlechter als der Durchschnitt in Deutschland. Die heutigen Mieten liegen meist

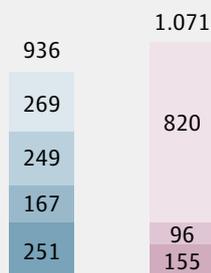


Der Großteil der Gebäude stammt aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert

## KOSTENBLÖCKE UND EINNAHMEARTEN

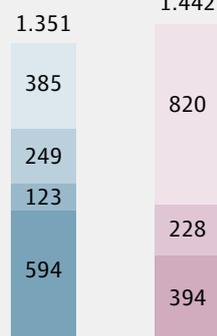
### Modernisierung auf EnEV-2014-Niveau (€/m<sup>2</sup>)

Kosten Einnahmen



### Modernisierung auf KfW-55-Niveau (€/m<sup>2</sup>)

Kosten Einnahmen



■ Andere Kosten (z. B.: Fremdkapitalkosten)  
■ Zusatzkosten Wohnungsrenovierung  
■ Modernisierungskosten (effizienzrelevant)  
■ Modernisierungskosten (nicht effizienzrelevant)

■ Zusatzgewinn Wohnungswirtschaft\*  
■ Eingesparte Energiekosten  
■ KfW-Förderung

\* z. B. durch Mietsteigerung bei Neuvermietung

Wirtschaftlichkeitsberechnung, exemplarisch für ein Gebäude; Betrachtungsdauer 25 Jahre

Quelle: DENEFF

## ANNAHMEN UND VORGEHEN IM PRAXISPROJEKT

Die betrachteten technischen Lösungen umfassen alle typischen energetischen Modernisierungsmaßnahmen mit der Option einer Voll- oder Teilmodernisierung je nach Ausgangslage des Gebäudes. Im Hinblick auf die Modernisierungskosten wurde ein integrierter Vollkostenansatz verfolgt. Dabei wurden drei Kostenblöcke betrachtet (siehe auch Abbildung 1):

- effizienzrelevante Kosten: Kosten der reinen energetisch wirksamen Maßnahme, z. B. Dämmung, Heizungsanlage,
- nicht effizienzrelevante Kosten: Kosten für Maßnahmen, die im Zuge von energetischen Modernisierungsmaßnahmen zwangsläufig anfallen, z. B. Dacheindeckung, Gerüststellung,
- Kosten für allgemeine Wohnungsmodernisierungen, z. B. Bäder, Fußböden, Wände.

Der künftige Anstieg der Energiekosten wurde auf Basis der historischen Werte mit 5% pro Jahr angenommen. Das Modell berechnet dabei die Kapitalwerte der Investition, die Eigenkapitalrenditen und die CO<sub>2</sub>-Wirkungen der Maßnahmen sowohl für Einzelgebäude als auch für das gesamte Portfolio.

unter dem allgemeinen Mietniveau in Darmstadt. Umfangreiche Instandhaltungsarbeiten stehen in den kommenden zehn Jahren an, um die Vermietbarkeit aufrechtzuerhalten. Für den Gebäudebestand gilt eine Sozialcharta, die die Bauverein AG mit der Stadt Darmstadt vereinbart hat. Diese Sozialcharta regelt unter anderem die Warmmietenneutralität der getätigten Investitionen und das allgemeine Mietniveau.

Aus der Analyse ergab sich, dass in dem betrachteten Portfolio aufgrund des baulichen Zustands bei knapp 50% der Gebäude Vollmodernisierungen erforderlich sind. Bei den restlichen Gebäuden werden in den kommenden 10-15 Jahren lediglich die Heizungsanlagen ausgetauscht. Die Analyse der

ausgewählten, 2014 von der Bauverein AG erworbenen, 78 Gebäude hat gezeigt, dass unter den getroffenen Annahmen 65% warmmietenneutral und wirtschaftlich auf das Niveau der EnEV 2014 modernisierbar sind. Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen liegen bezogen auf das Gesamtportfolio bei 16%. Strebt man hingegen das KfW-55-Niveau an, können 49% des Portfolios warmmietenneutral und wirtschaftlich modernisiert werden. Obwohl hier insgesamt weniger Gebäude saniert werden, sind die CO<sub>2</sub>-Einsparungen bezogen auf das Gesamtportfolio wesentlich höher und liegen bei 30%. Pro Gebäude können bei Vollsanierung auf KfW-55 durchschnittlich 76% der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Dieses durchaus positive Ergebnis ist möglich, da

sowohl die eingesparten Anteile der warmen Betriebskosten als auch die prognostizierte Steigerung der Heizkosten der Kaltmiete zugeschlagen werden, die Warmmiete also faktisch gleich bleibt. Die Mieter profitieren dabei von einer kostenneutralen Verbesserung des Wohnkomforts. Mit Blick auf das geltende Mietrecht ist dieses Vorgehen aktuell jedoch nur beim Abschluss neuer Mietverträge umsetzbar. Diese Möglichkeit einer jährlichen Mieterhöhung in Höhe der vermiedenen Heizkostensteigerung muss gewährleistet sein, um die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Modernisierung abzusichern. Die Ergebnisse des Projektes dienen auch für die Diskussion mit der Kommune und den Gesetzgebern, wie die Verschiebung der Kosteneinsparung aus den warmen Betriebskosten hin zur Kaltmiete zukünftig erreicht werden können.

### Fazit

Mit Hilfe des neuen Modells gelang es, alternative Szenarien zu berechnen und darauf aufbauend eine passende Lösung zu wählen: „Mit der Berechnung des Sanierungspfads auf einen KfW-55-Standard haben wir gezeigt, wie ein Immobilienportfolio, das strengen Mietniveaubegrenzungen unterliegt, wirtschaftlich auf einen Entwicklungspfad gebracht werden kann, der mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung kompatibel ist. Mit dem EnEV-2014-Standard ist das nicht zu erreichen“, erklärt Tobias Krug, Projektleiter beim WWF.

Bei Sanierungen auf EnEV-2014-Niveau sind die Eigenkapitalrenditen zwar höher, gleichzeitig nehmen aber auch die langfristigen Investitionsrisiken deutlich zu. Das liegt einerseits daran, dass EnEV-2014-Energieeffizienz-niveaus nicht ausreichend sind, um die Ziele der Bundesregierung für 2050 zu erreichen. Sollten sich die energetischen Anforderungen in den kommenden Jahren verschärfen, könnte eine wiederholte Sanierung vor 2050 erforderlich werden. Ein weiteres wirtschaftliches Risiko liegt in der ggf. niedrigeren Attraktivität des EnEV-2014-Wohnraumes für die Mieter, weil die Heizkosten im Vergleich zu einem KfW-55-Haus mehr als doppelt so hoch sind. Im nächsten Schritt wird die Bauverein AG gebäudeindividuelle Handlungsoptionen prüfen und die energetischen Modernisierungen im Dialog mit Mietern und der Kommune vorbereiten. ■

 Weitere Informationen:  
[www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de), [www.effin.info](http://www.effin.info)

Das Excel-Tool und ein Innovationsleitfaden mit Praxisideen für die Wohnungswirtschaft können kostenfrei heruntergeladen werden: [www.effin.info/projektergebnisse-und-praxishilfen/wohnungswirtschaft.html](http://www.effin.info/projektergebnisse-und-praxishilfen/wohnungswirtschaft.html)

## Rauchmelder-Ferninspektion Fortschritt oder Sicherheitsrisiko?

Die Novelle der Richtlinie DIN 14676 im September 2012 eröffnete „die grundsätzliche Möglichkeit, auch andere gleichwertige Maßnahmen für die Inspektion einschließlich der Funktionsprüfung von Rauchmeldern anzuwenden“. Ausdrückliches Ziel dieser Neuregelung war es, „Innovation und neue Technologien nicht zu behindern“. Die DIN 14676 schreibt eine Überprüfung der Rauchmelder im Jahresrhythmus vor und beschreibt, was geprüft werden muss. Es werden jedoch keine Vorgaben an das Wie gemacht. Der jährliche Rauchmelderservice erfolgt damit ohne Betreten der Wohnung.

Der Gebäudeeigentümer hat also die Wahl zwischen Geräten mit oder ohne Fernprüfung. Wichtig ist in erster Linie, dass er auf qualitativ hochwertige Geräte (Q-Label) und professionelle Beratung, Montage, Wartung sowie rechtssichere Dokumentation achtet.



Quelle: Brunata-Metrona

Weitere Informationen:  
[www.brunata-metrona.de](http://www.brunata-metrona.de)

## Wirtschaftlich und hygienisch Moderne Warmwasser-Lösungen



Quelle: AEG

Trinkwasserhygiene, Investitions- und Betriebskosten wie auch die Effizienz der Warmwasserbereitung sind für viele Wohnungsunternehmen Gründe, sich über eine Lösung mit elektronischen Durchlauferhitzern zu informieren. Neben baulichen, wirtschaftlichen und hygienischen Gesichtspunkten bietet sie bedarfsgerechte Warmwasserbereitung mit kurzen Wegen bis zur Auslaufarmatur.

Dadurch erübrigt sich u. a. das Problem von Legionellen, da sich diese vorzugsweise im stagnierenden Wasser von Leitungsnetzen oder Boilern vermehren.

AEG Haustechnik verfügt über ein breites Portfolio elektronischer Durchlauferhitzer, die sich durch die kompakte Bauform sowie große Energieeffizienz und geringen Wasserverbrauch auszeichnen. Gegenüber hydraulischen Varianten können sie etwa 30% Wasser und Strom einsparen.

Weitere Informationen:  
[www.eht-haustechnik.de](http://www.eht-haustechnik.de)

## Aktive und passive Systeme Rauchfreie Rettungswege



Im Brandfall stellen die Rauchschutz-Druck- (RDA) und Treppenhaus-Spüllüftungsanlagen (TSA) des Lüftungsspezialisten Helios Ventilatoren eine gute Lösung dar. Sie sorgen dafür, dass Treppenräume, Schleusen und Feuerwehraufzüge rauchfrei gehalten werden, und ermöglichen den Personen im Haus die

Nutzung der Rettungswege und somit das sichere Verlassen des Gebäudes. Neuerdings bietet Helios Ventilatoren zur Differenzdruckregelung sowohl aktive als auch passive Systeme an.

Weitere Informationen:  
[www.heliosventilatoren.de](http://www.heliosventilatoren.de)

## Rollator, Paket & Co. Der Schrank für draußen

Paul Wolff bietet Spezialausführungen seiner Steinschränke an: Die Rollator-Garage und den Paketschrank. Wenn Mieter ihren Rollator nicht mehr im Eingangsbereich oder im Flur des Hauses abstellen sollen, kann das System direkt an der Haustür als „Rollator-Garage“ installiert werden. Und: Berufstätige können einen Paketschrank mit getrennt schließbaren Fächern nutzen, in die die Zusteller Pakete einlagern können.

Der Clou ist das Verschluss-System: Der Zusteller öffnet das Fach mit einer Drehung, klappt die Tür auf, deponiert das Paket und verschließt das Fach mit Druck des Schlosses. Der Besitzer kann sein Paket dann mit einem Schlüssel entnehmen.



Weitere Informationen:  
[www.paulwolff.de](http://www.paulwolff.de)

## Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung Freie Studienplätze im Bachelor-Studiengang



Am **1. Oktober 2015** startet der duale Studiengang des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seiner Regionalverbände in Zusammenarbeit mit der EBZ Business School in Bochum.

In drei Jahren erhalten die Studierenden eine betriebswirtschaftliche Grundausbildung mit Schwerpunkten im Gebiet „Rechnungslegung und Prüfung“, aber auch Vertiefungswissen im wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Bereich. Der Abschluss ist der „Bachelor of Arts Business Administration“ - mit einer Weiterentwicklungsmöglichkeit zum MBA.

Der Clou der Ausbildung ist die besondere Verbindung von Theorie und Praxis: Die Prüfungsorganisationen des GdW und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen diesen Studiengang intensiv, indem die Studenten neben dem Studium dort arbeiten und dafür eine monatliche finanzielle Unterstützung erhalten. Zusätzlich werden sogar die kompletten Studiengebühren vom „Arbeitgeber“ übernommen.

Der Startschuss in eine spannende berufliche Zukunft ist damit gegeben, denn solche Fachleute werden händeringend gesucht! An folgenden Standorten gibt es noch freie Plätze: Berlin, Hamburg, Dresden, Frankfurt/Main, Stuttgart, München und Hannover.

Alle Akteure der Wohnungswirtschaft sowie die Leser der DW sind aufgerufen, Abiturienten mit bereits einer ersten abgeschlossenen Ausbildung im kaufmännischen Bereich oder Immobilienbereich auf dieses Werkstudentenprogramm, die Karrieremöglichkeiten sowie die noch freien Plätze im Bachelor-Studiengang „Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung“ mit Schwerpunkt Wohnungswirtschaft aufmerksam zu machen. Die Prüfungsorganisationen des GdW freuen sich auf die Bewerbungen!

Bewerbungen sind zu richten an: [bewerbung@gdw.de](mailto:bewerbung@gdw.de),  
Auskünfte zur praktischen Tätigkeit erteilt WP/StB Ingeborg Esser ([esser@gdw.de](mailto:esser@gdw.de)),  
Fragen zum Studium beantwortet die EBZ Business School ([studium@ebz-bs.de](mailto:studium@ebz-bs.de)).

Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de), [www.pruefungsverbaende.de](http://www.pruefungsverbaende.de) und  
[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## Ankauf in München GBW Gruppe erwirbt 232 Wohnungen

Die GBW Gruppe vergrößert ihren Wohnungsbestand in München. Bereits im Dezember 2014 hat sie einen Kaufvertrag über den Erwerb von zwei Wohnanlagen mit insgesamt 232 Wohnungen in München notariell beurkundet. Über den Kaufpreis wurde zwischen den Parteien Stillschweigen vereinbart. Es handelt sich vor allem um kleine Wohnungen, die nach Unternehmensangaben auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt besonders stark nachgefragt sind. Die Wohnanlagen befinden sich in den Stadtteilen Au und Untergiesing. Die erste Anlage mit 60 Wohnungen wurde bereits an die GBW Gruppe übergeben.

Mit dem Neuerwerb reagiert das Unternehmen auf die Nachfrage nach Wohnraum in der bayerischen Hauptstadt. Das Portfolio der GBW Gruppe umfasst zurzeit am Standort München rund 8.000 Wohnungen. Der niedrige Leerstand von nur etwa 1% spiegelt nach Ansicht des Unternehmens die hohe Notwendigkeit nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Mieterzufriedenheit wider.



Quelle: GBW

Eines der von der GBW-Gruppe erworbenen Objekte in der Kolonnenstraße 14-20a in München-Untergiesing

Weitere Informationen:  
[www.gbw-gruppe.de](http://www.gbw-gruppe.de)

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping

wir sorgen für ausgezeichnete  
Mieterkommunikation und  
mieterorientierte Prozesse.

[www.telesense.de](http://www.telesense.de)

**telesense**  
Kommunikation bewegt

Integration

# GdW präsentiert Studie zu Mietern mit Migrationshintergrund

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat Anfang Mai 2015 in Berlin eine Studie präsentiert, die sich mit Mietern mit Migrationshintergrund befasst und Handlungsempfehlungen für Wohnungswirtschaft und Politik gibt.

Die Studie wurde vom Gewos Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH im Auftrag des GdW erstellt und untersucht Faktoren für eine erfolgreiche Integration aus der Perspektive der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland wurden dafür befragt. Die Ergebnisse zeigen, was viele Wohnungsunternehmen bereits vor Ort leisten, und geben Hinweise darauf, was von der Wohnungswirtschaft und der Politik noch zu tun ist.

Aus der Studie können zehn Erfolgsfaktoren abgeleitet werden, die für die Stabilisierung multiethnischer Quartiere entscheidend sind. Zu diesen Erfolgsfaktoren gehört beispielsweise die Akzeptanz der Vielfalt auf allen Ebenen der Unternehmensorganisation. Ein ebenso wichtiger Faktor ist das Verständnis von Quartiers- und Sozialmanagement als selbstverständlicher Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Auch ist es von Bedeu-

tung, dass Integrationsmaßnahmen in Quartiersmaßnahmen eingebettet werden - Angebote für Mieter mit Migrationshintergrund sollten nicht als „Spezialmaßnahmen“ zur Integration deklariert werden, sondern die gesamte Mieterschaft ansprechen. Weitere Erfolgsfaktoren sind u. a. ein systematisches Quartiersmonitoring, die Präsenz von Mitarbeitern im Quartier, die Förderung von interkulturellen Kontakten und die Nutzung bestehender Netzwerke.

GdW-Präsident Axel Gedaschko forderte die Politik auf, dem Thema Integration einen noch höheren Stellenwert einzuräumen. „Dazu ist aus Sicht der Wohnungsunternehmen ein einheitliches Vorgehen notwendig. Bisher agieren die Städte integrationspolitisch sehr unterschiedlich“, sagte er anlässlich der Veröffentlichung der Studie. Dies sei insbesondere für Unternehmen problematisch, die in mehreren Städten aktiv sind. Änderungsbedarf sieht der GdW-Präsident auch bei der Ausgestaltung der aktuellen Fördermöglichkeiten, da die Förderung häufig zu knapp bemessen und auf zu kurze Zeitspannen befristet sei.

GdW-Mitglieder können die Studie im Mitgliederbereich herunterladen.

 Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

Studie

# Die Hälfte der Zugezogenen findet Wohnungssuche in Hamburg schwierig

56% der Neu-Hamburger beschreiben ihre Wohnungssuche rückblickend als schwierig. Dies ist eines der Ergebnisse aus einer repräsentativen Befragung von 550 im ersten Halbjahr 2014 neu zugezogenen Hamburgern, die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH im Auftrag der Hamburger Sparkasse erstellt hat und die im Mai 2015 veröffentlicht wurde.

In Hamburg sind jährlich 95.000 Zuzügler zu verzeichnen. Mittelfristig rechnet der Hamburger Senat mit einer Einwohnerzahl von 2 Mio. Menschen. Zwar übersteigt die Zahl der Geburten die der Sterbefälle seit einigen Jahren wieder leicht, dennoch wird erwartet, dass Hamburgs Wachstum auch zukünftig wesentlich auf Zuzug beruhen wird. Erschwert wird die Wohnungssuche durch hohe Preise und ein zu geringes Angebot in den gewünschten Lagen. Die Hälfte der Neu-Hamburger beschreibt die Wohnungssuche als schwierig, fast jeder Vierte bewertet die Wohnkosten nach dem Einzug als zu hoch.

53% der Zugezogenen sind über Internetportale zu ihrer neuen Wohnung gekommen, 17% über Freunde oder Bekannte. Auch direkte Anfragen beim kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA GWG, anderen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden genutzt. Sie führten insgesamt bei 12% der Neu-Hamburger zur Anmietung einer Wohnung. Der häufigste Grund für einen Umzug nach Hamburg ist mit 45% ein neuer Arbeitsplatz in der Stadt. 28% der Befragten gaben an, dass die Attrakti-

vität der Stadt ausschlaggebend war, bei weiteren 25% ist der Umzug zu einem in Hamburg lebenden Partner der Grund. Von den neu zugezogenen Hamburgern haben 86% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezogen.



 Weitere Informationen:  
[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)

## Familienbewusste Personalpolitik GEWOBA erneut zertifiziert



Quelle: GEWOBA

Für ihre familienbewusste Unternehmenspolitik wurde u. a. die GEWOBA ausgezeichnet. Für die GEWOBA nimmt die Urkunde Michael Hennes (hinten Mitte) von Caren Marks und Dr. h. c. Frank-Jürgen Weise (vorn r. bzw. l.) entgegen

In feierlicher Atmosphäre hat die „Beruf und Familie gGmbH“ - eine Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung - Ende Juni in Berlin 294 Unternehmen und Institutionen aus ganz Deutschland nach dem audit beruf-undfamilie zertifiziert. Darunter auch die GEWOBA, deren Personalleiter Michael Hennes das Zertifikat zum dritten Mal in Folge entgegennahm. Das kommunale Bremer Wohnungsunternehmen war 2008 das erste Mal als familienfreundlicher Betrieb ausgezeichnet worden. Für die Re-Auditierung in 2011 und 2014 musste die GEWOBA jeweils ein etwa dreimonatiges audit-Verfahren durchlaufen. Dieses Verfahren erfasst

zunächst den Status quo der bisher verfolgten Maßnahmen, entwickelt systematisch das betriebsindividuelle Potenzial und hält weitere verbindliche Zielvereinbarungen für die Zukunft fest.

Die GEWOBA erhielt ihr Zertifikat aus den Händen von Caren Marks, Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, und Dr. h. c. Frank-Jürgen Weise, Vorsitzender des Vorstands der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung. „Mit dem Auditierungsprozess der berufundfamilie gGmbH senden die Chefetagen an ihre Beschäftigten die eindeutige Botschaft, dass sie sich für eine familienbewusste Arbeitswelt einsetzen“, betonte Staatssekretärin Caren Marks bei der Übergabe.

„Unsere rund 460 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren bereits heute von familienfreundlichen, individuellen Arbeitszeitmodellen, von umfangreichen Gesundheitsangeboten, von ausführlichen Beschäftigungsgesprächen sowie von Projekten, die verschiedene Lebensphasen berücksichtigen“, beschreibt Maike Scherbaum, Familienbeauftragte bei der GEWOBA, das bisher Erreichte.

Bis zur Re-Auditierung 2017 plant die GEWOBA den weiteren Ausbau des betrieblichen Gesundheitsmanagements, die Durchführung von Beschäftigten- und Feedbackgesprächen zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten sowie die Umsetzung des in 2014 verabschiedeten Frauenförderplans.

Danach werden Frauen gezielt in den Bereichen und Funktionen unterstützt, wo sie bisher unterrepräsentiert sind. Besonders am Herzen liegt der GEWOBA auch die Förderung des Ehrenamts - z.B. durch ehemalige Mitarbeiter oder einen „Tag des Engagements“ für soziale Projekte der noch aktiven Kollegen.



Weitere Informationen:  
[www.gewoba.de](http://www.gewoba.de)

**„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter.“**

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand: als Partner der Wohnungswirtschaft kümmert sich RWE um Strom, Wärme, Leerstand und vieles mehr!

[rwe.de/wohnungswirtschaft](http://rwe.de/wohnungswirtschaft)

## VNW Neuer Verbandsdirektor



Quelle: VNW

Seit dem 1. Juli 2015 ist **Andreas Breitner** (r.) neuer Verbandsdirektor des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW).

Im September 2014 hatte der Verbandsausschuss des VNW

Andreas Breitner einstimmig zum Nachfolger von **Dr. Joachim Wege** gewählt, der am 30. Juni nach fast 20 Jahren an der Spitze des VNW feierlich in den Ruhestand verabschiedet wurde.

Von 2012 bis 2014 war Breitner Innenminister Schleswig-Holsteins und von 2003 bis 2012 Bürgermeister der Stadt Rendsburg. Sein Arbeitsverhältnis beim VNW begann der 48-Jährige im Mai 2015.

Wohnungswirtschaft sei für ihn mehr als nur Häuser bauen, vielmehr gehe es um die Entwicklung ganzer Stadtteile, sagte er. Die VNW-Unternehmen sorgten für ausgeglichene Wohnungsmärkte in Norddeutschland und bezahlbaren, auf die Bewohner zugeschnittenen Wohnraum. Unterstützt durch technische Ausstattung und Kooperation können die Menschen lange selbstständig in ihren eigenen vier Wänden leben.

Weitere Informationen:  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)

## Vollständige Übernahme GEWOFAG übernimmt HEIMAG

Das Münchner Wohnungsunternehmen GEWOFAG übt das Ankaufsrecht für die verbleibenden 30% der Anteile an der HEIMAG München GmbH aus. Bislang besaß sie 70% der Anteile. Aufgrund eines Beschlusses des Münchner Stadtrats im Dezember 2014 kann das kommunale Wohnungsunternehmen die Anteile von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG erwerben.

Laut einer Stellungnahme der GEWOFAG will die Landeshauptstadt München für die 5.000 Wohnungen des Tochterunternehmens sozialverträgliche Mieten sichern und Verkäufe von Immobilien an Dritte ausschließen.

„Trotz der bisher hervorragenden Partnerschaft mit der GWG Baden-Württemberg ist dies mit der Landeshauptstadt München als alleiniger Gesellschafterin wegen der ausschließlich gemeinwohlorientierten Ausrichtung deutlich besser zu gewährleisten“, sagte Dr. Klaus-Michael Dengler, Geschäftsführer der GEWOFAG Holding GmbH. Die HEIMAG München GmbH wird in Zukunft primär ihre Bestände bewirtschaften. Die Instandhaltung der Gebäude und die anstehenden Neubaumaßnahmen sollen künftig innerhalb der GEWOFAG zentral durchgeführt werden.

Die GEWOFAG ist mit 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin und existiert seit 85 Jahren. Die seit 90 Jahren bestehende HEIMAG hat rund 5.000 Wohnungen in ihrem Bestand.

Weitere Informationen:  
[www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

## Marketing-Aktion Begrüßungsprämie für Neu-Chemnitzer

Mit ihrer „Wohnen in Chemnitz-Card“ will die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. Chemnitz (GGG) die Stadt und die angebotenen Wohnungen für Neumieter attraktiver machen. Die einzige Bedingung für den Erhalt der WiC-Card ist ein Umzug von außerhalb nach Chemnitz in eine Wohnung des Wohnungsunternehmens. Mit der Karte können Mieter bei der GGG und ihren Partnern Vorteile im Gesamtwert von 4.000 € in Anspruch nehmen. Das Wohnungsunternehmen erlässt den Neumieter sechs Grundmieten, der Fußballverein Chemnitzer FC und die Basketball-Mannschaft Chemcats gewähren vergünstigten oder kostenfreien Eintritt zu einem Spiel, die Chemnitzer Verkehrs-AG rabattiert Jahreskarten und die Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH schenkt Neuankömmlingen u. a. einen kostenlosen Stadtrundgang. Hinzu kommen Gutscheine und Rabatte bei verschiedenen Händlern und ein Startguthaben von 100 € bei der Volksbank. Die WiC-Card gibt es seit April 2012, bisher wurde sie an 2.000 Neubürger übergeben. Nun hat das Wohnungsunternehmen beschlossen, die Aktion weiterzuführen.



Quelle: GGG

Mitarbeiterin der GGG-Vermietungstochter WiC mit der „Wohnen in Chemnitz-CARD“

Weitere Informationen:  
[www.ggg.de](http://www.ggg.de)

## Kommunale Wohnungswirtschaft Partner für die Entwicklung der Städte



Quelle: KoWo/GGH

Guido Rebstock, Peter Bresinski und Robert an der Brügge (v. l.) beim Festakt

Kommunale Wohnungsunternehmen setzen sich seit teilweise über 100 Jahren für bezahlbares Wohnen in der Stadt ein. Seit 25 Jahren vertritt die Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen e. V. (KoWo) ihre Interessen. Sie feierte im Mai in Stuttgart ihr Jubiläum mit Vertretern der rund 60 Mitglieder sowie aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung.

Die KoWo wurde 1990 in Stuttgart gegründet, um die Interessen der kommunalen Wohnungsunternehmen landesweit zu vertreten sowie Erfahrungsaustausch untereinander und mit der Politik zu betreiben. Besonders aktiv bringt sich die Vereinigung in die Ausgestaltung von Fördermaßnahmen sowie in die Gesetzesberatungen ein. „Wir sind im intensiven Kontakt mit der KoWo und dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. über die thematischen Schwerpunkte unserer Wohnungspolitik“, so Guido Rebstock, Ministerialdirektor im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft des Landes Baden-Württemberg, beim Festakt. „Die kommunalen Wohnungsunternehmen nehmen ihre soziale und gesellschaftliche Verantwortung mit Nachdruck wahr. Die Schaffung neuer Wohnungen für Haushalte, die sich ohne Hilfe nicht mit Wohnraum versorgen können, wäre ohne diese Unternehmen nicht vorstellbar“, betont er. Der KoWo-Vorsitzende und Geschäftsführer der GGH Heidelberg, Peter Bresinski, ging u. a. auf angespannte Wohnungsmärkte in attraktiven Lagen und die Unterbringung von Flüchtlingen ein. „Wir bohren diese ‚dicken Bretter‘ beharrlich und kontinuierlich“, sagte er. Man sei aber auf der Prioritätenliste nur dann ganz oben, wenn man zum Bedienen bestimmter Themen gebraucht werde. „Deshalb sagen wir seit 25 Jahren unsere Meinung, bieten Beratung und setzen auf Verständigung und Kooperation.“

Durch die Brisanz vieler Themen sei die Bedeutung der kommunalen Unternehmen als Partner der Kommunen, im Wohnungsbau wie in der Stadtentwicklung, wieder in den Mittelpunkt gerückt. Das Thema Partnerschaft griff auch Robert an der Brügge, Verbandsvorsitzender des vbw und Geschäftsführer der Stadt-siedlung Heilbronn GmbH, auf: „Ein Partner kommt nicht und geht, er bleibt. Unsere Modelle sind nicht die Steuermodelle. Wir wollen investieren, nachhaltig und mit gesunden Renditen. Wir haben Tradition und Leistung, und wir leben den sozialen Ausgleich im Wohnungsmarkt. Wenn die Politik die Partnerschaft mit uns will, muss sie sich entscheiden: Wir kommen an Grenzen, und wir können keine Wünsche kostenfrei erfüllen. Hier habe ich die Hoffnung, dass auch durch unseren Einsatz als Verband langsam ein Umdenken einsetzt.“ Man müsse so ehrlich sein, zu sagen, dass dieses Wachstum begrenzt ist.

 Weitere Informationen:  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de) und [www.kowo-bw.de](http://www.kowo-bw.de)

## FREIHEIT...

... heißt für mich, auf höchsten Datenschutz in einem deutschen Rechenzentrum nach Bankenstandard zu vertrauen.



**Mobil ohne App?**  
Erfahren Sie mehr unter [www.fio.de](http://www.fio.de)

Entdecken Sie die neue Freiheit der unabhängigen Immobilienverwaltungslösung FIO REAL ESTATE.

- ✓ Deutsches Hochsicherheits-Rechenzentrum
- ✓ Geprüfte Produktsicherheit nach IDW PS 880
- ✓ Datenwege TLS-verschlüsselt

Mehr als 2.500 Unternehmen der Immobilien- und Finanzwirtschaft vertrauen auf FIO-Lösungen.



✉ [info@fio.de](mailto:info@fio.de) | ☎ +49 (0)341 900430  
[www.fio.de](http://www.fio.de)

## Im Zeichen der Innovationen EBZ-Sommerfest der Wohnungswirtschaft

Es ist bereits eine Traditionsveranstaltung der Wohnungswirtschaft: Beim Sommerfest von EBZ, VdW Rheinland Westfalen, BFW Nordrhein-Westfalen und des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV) kamen am 2. Juli 2015 zahlreiche Akteure der Branche auf dem EBZ-Campus in Bochum zusammen.

Startschuss des Sommerfestes bildeten Impulsvorträge. Neben Präsentationen über das Innovationsnetzwerk für die Wohnungswirtschaft, zukunftsweisende Energiespeicher, strategische Quartiersentwicklung, Genossenschaften als Partner der Kommunen und Personalentwicklungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft stellte Harald Kemmann von der RWE Effizienz GmbH die „Trends der Energiewirtschaft 2020“ vor. Nach der offiziellen Eröffnung durch den EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtmann, VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter und AGV-Vorstandsmitglied Prof. Dr. Michael Worzalla hob NRW-Bauminister Michael Groschek in einem Grußwort die Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hervor. Das EBZ bezeichnete Groschek als „das Centre Pompidou der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ und verwies auf die EBZ-Forschungsprojekte, wie das Innovationsnetz-

werk für die Wohnungswirtschaft oder I-stay@home. „Das EBZ bildet zudem eine wichtige Schnittstelle zum Bündnis für Wohnen. Gemeinsam haben wir einen wissenschaftlichen Dialog und neue Formate des Gesprächs mit neuen Gesprächspartnern wie dem Wissenschaftsministerium geschaffen und stoßen nun zukunftsweisende Entwicklungen an“, so der Minister.

Das Fest bot auch den feierlichen Rahmen für die Verleihung des Quality-Award, ein Publikumspreis für hervorragende Referenten und Inhalte. Diesen verliehen Alexander Rychter und Michael Groschek an die baugewerblichen Verbände. Ausgezeichnet wurde das Energieforum West vom Januar 2015, welches das EBZ gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen und 17 Partnern veranstaltete. Lutz Pollmann, Hauptgeschäftsführer der Baugewerblichen Verbände, nahm den Preis entgegen und erklärte: „Wir haben Wert auf einen hohen Praxisbezug gelegt und freuen uns sehr, dass dies bei den zahlreichen Teilnehmern so gut ankam. Der Preis ist natürlich Motivation für uns, im nächsten Jahr wieder mit gleichem Engagement dabei zu sein, um den Preis zu verteidigen.“ Das nächste Energieforum West findet Ende Januar 2016 wieder in Essen statt.



Networking im Hochsommer – das EBZ-Sommerfest



Verleihung des Quality-Awards

Weitere Informationen:  
[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de) und [www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

### INTELLIGENT, VERNETZT, EINFACH

## 18. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft

Unter dem Motto „Intelligent. Vernetzt. Einfach.“ treffen sich Kunden, Partner, Experten und Interessierte auf dem 18. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft vom **23. bis 24. September 2015** in Potsdam. Spannende Erfahrungsberichte und abwechslungsreiche Vortragformate zum Thema IT, Facility- und Immobilienmanagement geben einen Einblick in die Anwendungspraxis innovativer Lösungen und Technologien. Die Themen reichen von Smart Facility Management mit intelligenten Systemen und 3-D-Visualisierung bis hin zum Mehrwert mobiler Lösungen.

Sog. „Jump Start Sessions“, „Demo Jams“ und Expertendiskussionen geben Raum für persönliche Kommunikation und Interaktion. Einen näheren Einblick und Tipps für die Anwendung von SAP-Lösungen geben aktuelle Praxisberichte, u. a. von aurelis Real Estate, Deutsche Bahn, Deutsche Annington, EnBW, RAG Montan Immobilien, Städtisches Klinikum München oder ProPotsam.

Weitere Informationen:  
[www.tacook.de/sap-immobilienforum](http://www.tacook.de/sap-immobilienforum)

## Bauverein AG Wechsel im Vorstand



Quelle: Bauverein AG



Quelle: Bauverein AG

Der langjährige Vorstandsvorsitzende der Bauverein AG Darmstadt, **Dr. Hans-Jürgen Braun** (l.), ist zum 30. Juni 2015 in den Ruhestand gegangen. Er bleibt jedoch noch bis

Ende 2015 Geschäftsführer der Bauverein AG-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG. Bereits 2013 hatte er nach zehnjähriger Amtszeit und dem Erreichen des Rentenalters aufhören wollen. Auf Bitten des Aufsichtsrates verschob er den Ruhestand jedoch um zwei Jahre. Grund war unter anderem, dass er die Konversion der Lincoln-Siedlung ein Stück weit begleiten wollte. Vorstandsmitglied **Sybille Wegerich** führt das Unternehmen interimsmäßig allein. Zum 1. Januar 2016 wird **Armin Niedenthal** (r.) sein Amt als neuer Vorstand antreten, sodass das Unternehmen wieder von einer Doppelspitze geleitet wird. Armin Niedenthal ist seit April 2010 technischer Geschäftsführer des Gemeinnützigen Siedlungswerkes Frankfurt GmbH und betreut in dieser Funktion die Bestandsbewirtschaftung, den Bereich „Neubau“ sowie die Projektentwicklung. Zuvor war er Prokurist bei der Gemeinnützigen Baugesellschaft mbH Offenbach.

 Weitere Informationen:  
[www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de)

## SWG Dresden Vorstandswechsel



Quelle: SWG Dresden



Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG verabschiedete zum 30. Juni 2015 den Technischen Vorstand **Jürgen Zöfert** (l.) in den Ruhestand. Zöfert war insgesamt 38

Jahre in verschiedenen Führungspositionen für die Genossenschaft tätig, die letzten 24 Jahre als Vorstand. Zum neuen Technischen Vorstand wurde **Torsten Munk** (r.) bestellt, der auf eine 20-jährige Berufserfahrung, vorrangig in kommunalen Wohnungsunternehmen, zurückblickt. Zuletzt verantwortete er in leitender Position Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt von Halle/Saale.

 Weitere Informationen:  
[www.swg-dresden.de](http://www.swg-dresden.de)



## KIRCHHOF PROWOH® Das umfassende Lösungspaket für Ihr Unternehmen



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de) ☎ 0180 KIRCHHOF



### Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland

Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen  
Analysen Bau.Stadt.Raum – Band 11

In einer Kommunalbefragung untersuchte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung welchen Beitrag kommunale Wohnungen zur Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte leisten und inwiefern die Bestände demografiefest gestaltet und energetisch saniert werden. Die vorliegende Publikation fasst die wichtigsten Ergebnisse der Befragung zusammen.

2015. 80 Seiten.  
Kartoniert.  
€ 20,-  
ISBN 978-3-515-11027-3

FRANZ STEINER VERLAG • [WWW.STEINER-VERLAG.DE](http://WWW.STEINER-VERLAG.DE)

### BEKANNTMACHUNG

Der Wahlvorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG gibt gemäß § 14 Wahlordnung bekannt, dass mit Beginn der 31. Kalenderwoche (27.07.2015) für mindestens zwei Wochen die Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter im Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, Sophienstraße 40 in 15230 Frankfurt (Oder) zur Einsicht ausliegt. Auf Verlangen wird jedem Mitglied eine Abschrift der Liste ausgehändigt.

## Mietschuldenquote

# Mietschulden bei GdW-Unternehmen sinken um 2,2%

Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisierten Wohnungsunternehmen hatten im Jahr 2014 erneut einen Rückgang der Mietschulden zu verzeichnen. Die Schulden sanken um 2,2% auf 402 Mio. €. Dies geht aus der aktuellen Jahresstatistik des GdW hervor.

2003 betrug die Mietschulden 757 Mio. €, seitdem ist es den GdW-Wohnungsunternehmen gelungen, sie um 355 Mio. € zu reduzieren. Der Anteil der Mietschulden an den jährlichen Gesamtmieteinnahmen ist ebenfalls rückläufig. Während die Mietschulden im Jahr 2013 noch 2,3%

der Jahressollmiete betragen, waren es 2014 0,1% weniger. Seit dem Höchststand der Mietschulden im Jahr 2003 hat sich ihr Anteil an der Sollmiete damit von 4,4% auf 2,2% halbiert.

Einem aktiven und sozialen Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigenen Beratungs- und Betreuungsangeboten der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler sei diese positive Entwicklung zu verdanken, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Zudem arbeiteten die Mitgliedsunternehmen mit Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen zusammen, um Mietrückstände gar nicht erst entstehen zu lassen.

### MIETSCHULDEN BEI DEN VOM GDW VERTRETENEN UNTERNEHMEN



Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Internationaler Genossenschaftstag

# Wohnungsgenossenschaften mit umfangreichem Sponsoring

Der erste Samstag im Juli ist traditionell internationaler Genossenschaftstag. 1923 ins Leben gerufen, soll er das öffentliche Bewusstsein für die Arbeit und das soziale Engagement der Genossenschaften stärken.

Viele Wohnungsgenossenschaften nutzen diesen Tag, dieses Jahr am 4. Juli, um auf ihr umfassendes soziales Engagement hinzuweisen - so z. B. auch der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V., ein Zusammenschluss der 30 Hamburger Wohnungsgenossenschaften. Sie waren z. B. Sponsor des ersten Hamburger VorleseVergnügens, das Anfang Juli in der Hasestadt stattfand und bei dem renommierte Kinder- und Jugend-

buchautoren in Hamburg aus ihren Werken vorlasen. Die Veranstaltungen fanden an ungewöhnlichen Orten statt - z. B. in der Flussschifferkirche, im Planetarium, in der Speicherstadt, in HVV-Bussen und in vielen der rund 80 Nachbarschaftstreffs der Genossenschaften.

Auch andernorts wurde der Tag entsprechend genutzt: So lud die Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg vor ihren Häusern zum „Frühstück mit den Nachbarn“. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften stellten ihn und die Events unter das Motto „Gemeinsam Feste feiern“- mit Musik- und Tanzgruppen, Talkrunden, Sportveranstaltungen, Gewinnspielen u. Ä.

Weitere Informationen:  
[www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de), [www-sbv.de](http://www-sbv.de) und [www.tag-der-genossenschaften.de](http://www.tag-der-genossenschaften.de)

## 2. Haufe Benefiz-Golfturnier 2015 in Treudelberg/Hamburg Rekordspende beim Dr. Klein-Cup!

Ein ausgebuchtes Turnier, viele neue Schnupper-Golfer und ein ständig wachsender Kreis von Spielern:  
Am bisher heißesten Wochenende des Jahres wurden viele Rekorde gebrochen – so auch das Spendenergebnis...



Nach einer kurzen Sprachlosigkeit konnte Wilfried Pahl für die DESWOS den Spendenscheck über 15.525 € entgegen nehmen



US - Noch nie war das Golfturnier in Hamburg bereits zwei Wochen vor Abschlag ausgebucht - mit 96 gemeldeten Spielern und etlichen Schnupperkursteilnehmern. Dem angekündigten heißesten Wochenende des Jahres geschuldet, und einigen Sportverletzungen, haben leider noch Einige absagen müssen. Trotzdem starteten 21 Flights mit einem Kanonenstart um 10:00 Uhr zum Texas Scramble.

Um den Spaßfaktor bei diesem Turnier noch auszuweiten, wurden neben Longest Drive und Nearest-to-the-Pin auch Nearest-to-the-line

(Sieger erhielten eine Flasche „Linie“-Aquavit) und Nearest-to-the-bottle gespielt (Sieger durften eine Magnum Flasche Sekt mit nach Hause nehmen). Als weiteres Extra wurden acht Solheim-Cup Karten an den Flight gestiftet, der am meisten gespendet hatte.

Werner Wilkens von der DESWOS zeigte aktuelle Fotos von den beiden mit der Spende des Jahres 2014 gebauten Schulen und dem bereits erfolgten Baubeginn des Ausbildungszentrums für das in diesem Jahr gesammelt wird. In der DW 1/2015 ab Seite 18 wurde es ausführlich vorgestellt.

Hans Peter Trampe von Dr. Klein kündigte, wie im letzten Jahr auch, eine Tandemspende an. Vor der Preisverleihung führte dann eine letzte Runde mit großen Sammelgläsern zum Spendenergebnis von unglaublichen 15.525 €. Danke an alle, die sich dafür engagiert haben!

Ein besonderer Dank geht an den Hauptsponsor Dr. Klein, der das Turnier und den Abend der Preisverleihung möglich gemacht hat. Vielen Dank auch an die WL Bank, die das Get-together am Vorabend sponserte. Die Pokale der Sonderpreise wurden von den EBZ Alumni gestiftet. ■

### SIEMER

#### Brutto-Flight und Gewinner des Georg-Potschka-Gedächtnispokals:

Silvia und Dr. Axel Viehweger, Marita Matthießen-Schmid und Svenja Kessler

#### Netto-Flights:

1. Stefan Albert, Birgit Amrhein, Rüdiger Siebert und Jan Philipp Kötting
2. Holger Dieckert, Lorena Bigalke, Karin Vetter und Karen Sothmann-Schwarz
3. Karola Schwericke, Christian Siebert, Sigrite Siebert-Markwardt und Uwe Kleinecke

#### Nearest to the Pin:

**Damen:** Bianka Bentin (5,17 m)  
**Herren:** Andreas Bigalke (4,22 m)

#### Longest Drive:

**Damen:** Marita Matthießen-Schmid  
**Herren:** Rüdiger Trinkl

#### Nearest-to-the-line

**Damen:** Dr. Verena Herfort  
**Herren:** Manfred Heindel

#### Nearest-to-the-bottle

**Damen:** Dr. Verena Herfort  
**Herren:** Rainer Suchowsky

**DOMUS**

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

**VALLOX**  
Komfortlüftungs-Systeme

**B&O**  
Lösungen für die Wohnungswirtschaft

**EBZ BUSINESS SCHOOL ALUMNI**

**KNAUF**

**M-TEQ**  
WWW.M-TEQ.de  
Energieeffizient Planen

**techem**

**VIESMANN**

**WL BANK**



Quelle: Aareon

### AAREON SPENDET 10.000 € FÜR DESWOS

Auf dem Kongress überreichte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, den Spendenscheck an Axel Gedaschko, Vorsitzender des Verwaltungsrats der DESWOS, und Dr. Rudolf Ridinger, Verbandsdirektor des VdW südwest. Wie bereits im letzten Jahr geht die Spendung an das Förderprojekt des VdW südwest zum Bau eines Mädchenwohnheims in Ruanda, dem am dichtesten besiedelten Staat Afrikas. 63% der Menschen leben hier in extremer Armut. Ein Teil der Anmeldegebühr der Kongressteilnehmer fließt in den Spendenbetrag.



### BÄUME FÜR AKTION „PLANT-FOR-THE-PLANET“

Auf dem Kongress erläuterte Keynote-Speaker Felix Finkbeiner, Umweltaktivist und UN-Klimabotschafter, in seinem Vortrag „Kinder. Machen. Zukunft. - Neue Wege unserer Gesellschaft“ die Entwicklung der Aktion Plant-for-the-Planet und die Hintergründe. Die Teilnehmer des Aareon Kongresses zeigten sich sichtlich beeindruckt und haben nach dem Vortrag für das Pflanzen von 65.721 Bäumen gespendet. Jeder Baum kostet 1 €. Weitere Unterstützung aus der Immobilienwirtschaft ist geplant und gewünscht.





Die Sieger im Wettbewerb um den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft wurden am Galaabend geehrt. Bereits zum 12. Mal lobten die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG den Preis aus. Foto mit der Moderatorin Corinna Wohlfeil, den Preisträgern, der Jury und Axel Gedaschko, der als Schirmherr des Preises gratulierte

## 25. Aareon Kongress

# EinBlicke – Leben, Wohnen, Arbeiten in der Welt von morgen

Zukunftsvisionen standen im Fokus des 25. Aareon Kongresses Mitte Juni 2015 in Garmisch-Partenkirchen. Der Wirtschaftswissenschaftler Dr. Kjell A. Nordström, die Business-Querdenker Anja Förster und Dr. Peter Kreuz sowie UN-Klimabotschafter Felix Finkbeiner fungierten als Impulsgeber und regte zum Blick über den berühmten Tellerrand an. Das zentrale Thema waren die Herausforderungen und Chancen, die sich aus der Digitalisierung ergeben. Die Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft am Galaabend ist seit inzwischen 12 Jahren einer der Höhepunkte des Branchentreffs.

US - Im Jubiläumsjahr des Kongresses wurde nicht nur auf ein Vierteljahrhundert Kongressgeschichte zurückgeschaut, sondern vor allem der Blick nach vorne gerichtet. Wie verändert die Digitalisierung die Wohnungswirtschaft und ihre Prozesse, mit welchen Lösungen erreicht man im digitalen Zeitalter die Mieter und welche Konzepte sind agil genug, um dem weiterhin großen Veränderungsdruck, dem die Wohnungswirtschaft und das Umfeld der Branche unterliegen, entsprechen zu können? Die Keynotes, spannende Fachvorträge und ein beeindruckender Galaabend waren die Basis für nachhaltigen Wissensaustausch und intensives Networking der Entscheider.

Der erste Tag mit seinem einleitendem Sportprogramm und dem Bayerischem Abend bot wieder den mittlerweile traditionellen zünftigen Einstieg ins Networking. Dieses Mal wurde der erste Kongresstag mit einem imposanten 360°-Feuerwerk im Stadion der großen Olympiaschanze als Dankeschön für die langjährige Verbundenheit der Teilnehmer abgeschlossen. Den Start des Kongresses nutzte der Vorstandsvorsitzende der Aareon AG, Dr. Manfred Alflen, um eine Rückschau auf ein Vierteljahrhundert Technologie- und EDV-Geschichte zu geben. Daten seien heutzutage das „neue Öl“ der Wirtschaft, betonte er. Share Economy, die Veränderung der Wirtschaft durch das „Teilen“ von Dienstleistungen und Gütern, der durch die Verbreitung des Smartphones getriebene digitale Lifestyle und schließlich die Perspektive des Internets der Dinge - all das bildet das Umfeld, in dem

sich Mieter und ihre Vermieter neu orientieren müssen. Die Herausforderung liegt darin, neue Konzepte und Lösungsangebote für diese Branche zu entwickeln und umzusetzen, so Dr. Alflen. Seine Vision ist die Aareon Smart World, die Eigentümer, Mieter, Partner und technische Geräte in den Immobilien miteinander vernetzt. Zeitgemäße Anwendungen aus der Cloud mit Rund-um-die-Uhr-Zugriff auch mit mobilen Endgeräten ist das Versprechen.

Im Anschluss an seine Rede nutzte ein ganzer Reigen an Rednern die Marke „25“, um unter der Moderation der Fernsehjournalistin Corinna Wohlfeil und Aareon-Direktor Michael Pfalzgraf einen Blick zurück, aber auch in die Zukunft zu werfen: Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG, führte aus, wie sich sein Unternehmen für die Zukunft ausrichtet, um „überzeugende Qualität für morgen“ bieten zu können. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, mahnte in seinem Vortrag die Notwendigkeit stärkerer Forschungsaktivität der Wohnungswirtschaft an. Die Wichtigkeit der Datenströme war ebenfalls sein Theman. Er rückte vor allem die Notwendigkeit der Interoperabilität von Daten in den Vordergrund.

Der nächste Kongress findet vom **1. bis 3. Juni 2016** wieder in Garmisch-Partenkirchen statt. ■



Weitere Informationen:  
[www.aareon.com](http://www.aareon.com)



Quelle: Aareon

## THEMA DES MONATS

## Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2015

### Die Welt des Wohnens von morgen gestalten

Dass der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft als Institution in der Branche gilt, konnte mit den diesjährigen Preisträgern wiederholt und eindrucksvoll bewiesen werden. Nicht nur die Ideen, mit denen sich die Unternehmen beworben haben, sondern auch die Atmosphäre während der Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen haben sehr beeindruckt. Die nächsten Jahre versprechen, spannend zu werden.

---

**Axel Gedaschko**  
Präsident des GdW  
Berlin

---

In meiner Funktion als Schirmherr, die ich seit 2011 inne habe, hat es mich besonders gefreut, gemeinsam mit der DW, der Aareon AG und der Jury unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach, den Zukunftspreis in seinem zwölften Jahr vergeben zu dürfen. Die Auszeichnung ist seit jeher ein Spiegelbild für die Innovationskraft und die Vielseitigkeit der Wohnungswirtschaft und ihrer Partner. Seit 2004 standen Themen wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung oder Effizienz im Mittelpunkt.

In diesem Jahr fand der Wettbewerb unter dem Motto „Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“ statt. Schon der griechische Philosoph Epikur hat vor über 2.000 Jahren geäußert: „Wir dürfen nie vergessen, dass die Zukunft zwar gewiss nicht in unsere Hand gegeben ist, dass sie aber ebenso gewiss doch auch nicht ganz außerhalb unserer Macht steht.“ Wir sind also verpflichtet, nicht nur im Heute zu handeln, sondern auch das Morgen mitzugestalten.

Wie die Menschen sich das Leben und Wohnen von morgen vorstellen, konnten wir bereits vor einigen Jahren mittels zweier Studien – „Wohntrends 2020“ und „Wohntrends 2030“ – herausfinden. Die Leitfragen lauten: Welches Wohnangebot wird auch in Zukunft den Herausforderungen des sich ständig wandelnden Marktes gerecht, und wie sind voraussichtlich die Wohnwünsche der Menschen in den nächsten Jahrzehnten? Auch auf dem jährlich stattfindenden WohnZukunftstag des GdW

werden diese spannenden Themen in Form von Workshops zu Kommunikation, Bauland, Baukosten, Digitalisierung und schrumpfenden Städten diskutiert, so wie zuletzt am 1. Juli 2015.

Denn sowohl demografische als auch technische Veränderungen beeinflussen den Wohnungsmarkt. Die vernetzte Gesellschaft, die sich im Zuge der voranschreitenden Digitalisierung immer weiter entwickeln wird, sowie Lebensentwürfe, die sich an Ökologie und Nachhaltigkeit ausrichten, prägen das Wohnen der Zukunft. Wohnungsausstattungen, die den verschiedenen Lebenskonzepten gerecht werden, rücken dadurch stärker in den Mittelpunkt.

Die diesjährigen Preisträger kommen ihrer Verantwortung nach, indem sie die verschiedenen Komponenten bedacht – und mit ihren Ideen und innovativen Lösungsansätzen gezeigt – haben, wie gutes und sicheres Wohnen in Deutschland langfristig möglich gemacht werden kann. Mit einer Weiterbildungsinitiative eines Verbunds von Wohnungsunternehmen, einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und einer Genossenschaft ist eine große Bandbreite vertreten. In diesem Jahr wurden die „Mikrolofts“, die „WIR-Akademie“ und das Projekt „Anhalts Zukunft“ prämiert. Mit den Mikrolofts der Genossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG aus Villingen-Schwenningen konnte hochwertiger und weitgehend altersgerecht gestalteter Neubau geschaffen werden. Die Häuser, die die kleinen Wohnungen beherbergen, wurden ohne die Kostentreiber Tiefgarage und Kellerräume gebaut. So kann günstiger vermietet werden. Außerdem ist der Heizbedarf der BHKW-gespeisten KfW-70-Häuser sehr gering. Das Projekt hat nicht nur uns und die Jury überzeugt und begeistert, sondern auch bundesweit viel Aufsehen erregt.

Aus der Kooperation „WIR - Wohnen im Revier“, der zwölf kommunale und kommunalnahe Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet angehören, ging die WIR-Akademie hervor. Das unternehmensübergreifende Personalentwicklungsformat für Nachwuchskräfte fördert Methodenkenntnisse, Präsentations- und Kommunikationsfähigkeiten. Die Vorteile der WIR-Kooperation werden mithilfe von Team- und Network-Building-Aktivitäten vermittelt. Die Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH aus Bitterfeld-Wolfen gründete einen Campus als zentralen Ort des Gemeinwesens und der lebenslangen Bildung für alle Altersgruppen. So entstand eine einzigartige Kommunikationsplattform für Schüler und Unternehmen. Dieser Ort des Austausches hilft, den betrieblichen und wohnungswirtschaftlichen Nachwuchs in der Region zu sichern.

Wie bereits eingangs gesagt: Auch die nächsten Jahre versprechen interessant zu werden. ■

## FILME ÜBER DIE PREISTRÄGER

Das Thema der Ausschreibung lautete 2015 „Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“. GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko verlieh den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft auf dem Galaabend des Aareon Kongresses an die Repräsentanten der Unternehmen. Dort wurden die Filme über die Preisträger erstmalig gezeigt.

**WIR-Akademie  
Wohnen im Revier**



**Anhalts Zukunft  
Bitterfeld-  
Wolfen**



**Mikrolofts in  
Villingen-  
Schwenningen**



Sehen Sie die Filme über die Preisträger auch unter:  
[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

## DW-Zukunftspreisträger 2015

# WIR-Akademie – Unternehmensübergreifende Nachwuchsförderung im Revier

„Einer für alle, alle für einen“ ist ein viel zitierter Schwur. Im „Pott“ Deutschlands braucht man weder den Teamgeist zu beschwören noch an diesen zu appellieren. Wie tief das „Wir-im-Revier-Gefühl“ verankert ist, wird auch an der Wohnungswirtschaft deutlich. Zwölf Wohnungsunternehmen haben sich zusammengetan, um eine gemeinsame Strategie gegen den drohenden Fachkräftemangel zu entwickeln: Sie gründeten die WIR-Akademie. Dafür erhielten sie den diesjährigen DW-Zukunftspreis.



**Alexandra May**  
freie Journalistin  
Wiesbaden

„Eine innovative, nachhaltige Personalentwicklung, die auch Synergien schafft“, ist das bis heute bestimmende Leitmotiv der WIR-Akademie. Die Zielsetzung: Qualifizierten und engagierten Mitarbeitern die Möglichkeit zu geben, sich individuell weiterzuentwickeln und ihnen in den Wohnungs-

unternehmen langfristig eine berufliche Perspektive im Ruhrgebiet zu geben.

### So funktioniert das Konzept

Jedes Jahr wählen die zwölf Wohnungsunternehmen, die sich im WIR-Verbund zusammengeschlossen haben, aus ihren eigenen Reihen junge, motivierte Potenzialträger im Alter von 20 bis 30 Jahren aus und laden diese dazu ein, an der WIR-Akademie ihre Kompetenzen gezielt zu erweitern. Im Schnitt kommen so zwischen einem und rund zwei Dutzend Talente zusammen, die sodann über einen Zeitraum von knapp drei Monaten in kleinen Teams an einer konkreten Aufgabenstellung arbeiten. Am Ende dieser Zeit wählt eine Jury das beste Konzept aus. Der besondere Clou daran ist: Mit der Prämierung stehen auch zugleich die Akteure fest, die im Folgejahr die Umsetzung verantworten. Die Idee dahinter ist, nicht nur die so genannten Soft-Skills der Akademie-Teilnehmer zu schulen - wie z. B. Teamfähigkeit, Durchsetzungsvermögen und Organisationsfähigkeit. Vielmehr steht auch die Stärkung der Fach- und Methodenkompetenz im Fokus.

Die Teilnehmer durchlaufen an der Akademie daher verschiedene Phasen, in denen sie entweder in ihrem Team oder eigenverantwortlich arbeiten. Unterstützung erfahren sie dabei stets durch verteilte Trainer und Coaches, die ihnen über die gesamte Laufzeit zur Verfügung stehen. So entsteht eine Mixtur aus Coachingeinheiten für die Teamarbeit und individuellen Persönlichkeitstrainings. Sogar ein Präsentationstraining vor der Kamera ist Bestandteil des Qualifizierungsprogramms. Jeder Teilnehmer wird also in unterschiedlichen Zusammenhängen zielgerichtet gefördert. Das



Quelle: Aareon

Dirk Miklikowski, Mitglied des Vorstands WIR e.V., und Tanja Hahn, Leiterin des Arbeitskreises Personal und Prozesse, bei der Preisverleihung zwischen Axel Gedaschko und Prof. Hansjörg Bach

abwechslungsreiche Lernprogramm ist die Erfolgsformel des Konzepts. Denn durch das Wechselspiel von Lerninhalten, Coaching-Sessions und fachlichen Impulsen spüren die Teilnehmer schnell Fortschritte, trainieren das Zusammenarbeiten in interdisziplinären Teams, arbeiten an ihren Kommunikations- und Präsentationsfähigkeiten und lernen stichhaltige sowie nachvollziehbare Konzepte zu entwickeln.

Neben den sehr arbeits- und lernintensiven Phasen gibt es zudem Zeitfenster, in denen der lockere Austausch und die persönliche Netzwerkbildung im Fokus stehen. Ob gemeinsamer Kochkurs mit anschließendem Abendessen, Kartfahren - als Gegenpol zum Arbeiten an der Akademie erlebt jeder Jahrgang sein eigenes Überraschungsevent. Den eigentlichen Höhepunkt des mehrmonatigen Trainierens und Arbeitens bildet schließlich die Präsentation der Ergebnisse vor der Jury. Am Vormittag dieses besonderen Tages erhalten die Teams noch allerletzte Tipps für ihre Präsentation und Empfehlungen zum Stressabbau, bevor sie am Nachmittag vor dem Entscheidungsgremium ihren großen Auftritt haben.

Die interdisziplinär besetzte Jury besteht aus den jeweiligen Gastdozenten, Geschäftsführern der WIR-Gruppe und den Mitgliedern aus dem WIR-Arbeitskreis „Personal und Prozesse“. Und obwohl die Teilnahme an der Akademie für jeden bereits eine Auszeichnung an sich darstellt, werden die drei besten Arbeiten von der Jury noch prämiert.

#### **Aktuelle, relevante Themen**

Das von den Teilnehmern zu bearbeitende Thema wird jedes Jahr neu definiert. Fest steht nur, dass es sich um eine Aufgabenstellung handeln muss, die für die Wohnungswirtschaft - insbesondere für die Unternehmen im Ruhrgebiet - eine Relevanz haben muss. So hatten die ersten Teilnehmer der 2012 gestarteten Akademie die Aufgabenstellung, Konzepte zum Thema „Corporate Social Responsibility“ zu entwickeln. Die folgenden Jahrgänge entwickelten Konzepte für „Nahversorgung im Quartier“ und „Kulturübergreifendes Arbeiten“. In diesem Jahr geht es um den „Umgang mit Flüchtlingen in der Stadt“.

Die zwölf Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, die sich in der WIR-Kooperation zusammengeschlossen haben, sind unterschiedlich groß. Von einer Gesellschaft mit rund 1.300 Wohnungen bis zu einer mit mehr als 18.000 Einheiten im Portfolio ist alles dabei. Zusammen beschäftigen sie über 900 Mitarbeiter und 60 Auszubildende. Wer jetzt annimmt, die kleineren in der Runde hätten möglicherweise das Nachsehen, der irrt: Denn jedes Unternehmen hat gleichermaßen die Möglichkeit, seine Nachwuchskräfte in mehreren

Entwicklungsfeldern über einen mehrmonatigen, zusammenhängenden, interdisziplinären Prozess zu entwickeln. Dadurch, dass die Kosten von allen geschultert werden, ist das Budget für diese Qualifizierungsmaßnahme für jedes Unternehmen vergleichsweise überschaubar. Die meisten Mitgliedsunternehmen könnten ein derart aufwendiges Personalentwicklungsformat im Alleingang kaum stemmen.

Jedes Jahr übernimmt ein anderes Unternehmen der WIR-Kooperation die Patenschaft und stellt damit den Gastgeber der Akademie. Die Inhalte, die im aktuellen Akademie-Jahrgang auf der Agenda stehen, werden von den beteiligten Coachs, der Leiter des Arbeitskreises „Personal und Prozesse“ sowie den verantwortlichen Ansprechpartnern des Patenunternehmens vorbereitet und festgelegt.

#### **Langer Atem und viel Leidenschaft**

Die Resonanz auf die WIR-Akademie ist durchweg positiv und lässt daher den Rückschluss zu: „Zur Nachahmung empfohlen.“ Gleichwohl braucht es viel Herzblut, Leidenschaft und Engagement, bis alle Akteure zusammen an einem Tisch sitzen und sich darüber einig werden, dass man ein unternehmensübergreifendes Personalentwicklungsformat auf den Weg bringen und mit Leben füllen möchte. So gesehen, ist der zeitliche Vorlauf von einem Jahr, den es gebraucht hat, um die WIR-Akademie aus der Taufe zu heben, geradezu rekordverdächtig.

Ohne gut funktionierendes Netzwerk, ein ausgeprägtes WIR-Gefühl und ein exzellent ausgearbeitetes Konzept wäre dies sicherlich nur schwer möglich gewesen. ■



Gruppenarbeit und Einzelarbeitsphasen



Quelle: WIR Akademie  
Abschlusspräsentation der Gruppen vor allen Teilnehmern, der Jury und Vertretern der einzelnen WIR-Unternehmen

## DW-Zukunftspreisträger 2015

# Mirkolofts – so geht preiswert gut wohnen

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in den Wachstumskernen übertrifft das Angebot und macht gerade in den Städten ein konzertiertes Handeln erforderlich: Es muss mehr gebaut werden. Doch wie baut man preisgünstig, wenn die Grundstückspreise hoch sind und die zu erfüllenden Auflagen immer mehr werden? Eine Genossenschaft in Villingen-Schwenningen liefert mit ihrem praxiserprobten Mikroloft-Konzept die Antwort und erhielt dafür den DW-Zukunftspreis.



**Alexandra May**  
freie Journalistin  
Wiesbaden

Gentrifizierung ist keineswegs ein Prozess, der sich nur in den Großstädten abspielt. Auch in Villingen-Schwenningen hat der sozioökonomische Strukturwandel eingesetzt. Dabei sieht sich die Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG

selbst mit in der Verantwortung. Denn sogar in der baden-württembergischen Kreisstadt müssen alte, nicht mehr sanierungsfähige Gebäude ersetzt werden. Und neu bauen ist kostenintensiv. Dabei bildet der Erwerb von Grund und Boden längst nicht mehr die teuerste Position in der Investitionsrechnung.

Den Löwenanteil nehmen inzwischen die Bauwerks- und Nebenkosten ein. Diese haben seit 2000 um mehr als 19% zugelegt. Zu den preistreibenden Faktoren zählen unter anderem die stete Verbesserung der Energieeffizienz neuer Gebäude

sowie verschärfte Regelungen zum Brand- und Schallschutz. Hinzu kommen noch länderspezifische steuerliche und baurechtliche Vorgaben, die seit 2000 mit einem Plus von rund 11% zu Buche schlagen. Nach einer aktuellen Studie „Kostentreiber Wohnungsbau“ des Verbändebündnisses Wohnungsbau haben sich die Gestehungskosten seit 2000 um mehr als 39% erhöht.<sup>1</sup>

Konkret bedeutet das: Für ein Mehrfamilienhaus müssen für die Kostengruppe 100-700 nach DIN 276 nunmehr 3.080,- €/m<sup>2</sup> aufgewendet werden statt 2.029,- €.



Prototyp der Mikrolofts in Villingen-Schwenningen - fertiggestellt im Mai 2014

## Komplexität reduzieren, Kosten senken

Weil sich Vorschriften, Normen und Auflagen nun mal nicht beeinflussen lassen, bleibt nur ein Weg, die Baukosten zu reduzieren: Man muss die Prozesse optimieren. Und zwar bereits in der Planungsphase. Genau da setzt das Konzept der Mikrolofts an. Im Bewusstsein der Schwierigkeit der Aufgabe, hat die Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG die unterschiedlichsten Experten an einen Tisch geholt: Dazu zählten die erfahrenen Architekten Gerhard Janasik und Manfred Schneider. Komplettiert wurde die Runde durch Bauingenieure, Statiker, Gebäudetechniker und Energieplaner.

Die Zielsetzung hat die Genossenschaft vorgegeben: ein neues Konzepthaus zu entwickeln, das maximalen Wohnkomfort und eine moderne Ausstattung zu einem günstigen Mietpreis ermöglicht. Konkret bedeutet das: Die Kaltmiete sollte unterhalb 7,- €/m<sup>2</sup> liegen. Die „6“ musste also vor dem Komma stehen. Denn auch in Villingen-Schwenningen liegen die Mietpreise im Neubau mittlerweile zwischen 8,- und 9,- €/m<sup>2</sup>.

Was zunächst nach der Quadratur des Kreises klingt, ist dem Expertenzirkel nach einem Jahr intensiver Zusammenarbeit schließlich geglückt. Den Teilnehmern wurde schnell klar, dass eine effiziente Verzahnung sämtlicher Gewerke den größten Hebel zur Kosteneinsparung darstellt. Des Weiteren wirkt sich der Verzicht auf ein Treppenhaus, die Reduzierung von Leitungssträngen auf

ein Minimum und die Festlegung einheitlicher Fenstergrößen kostensenkend aus. Die Ergebnisse der arbeitsintensiven Planungsrounds mündeten schließlich in das Mikroloft-Konzept. Ein „cleverer“ Gebäudetyp, der ohne Satteldach, Keller und Technikräume auskommt. Statt Tiefgarage gibt es Carports. Die Mikrolofts lassen sich als 2- bis 5-Geschosser realisieren. Den Fahrstuhl gibt es nur ab drei Geschossen.

Ob übereinander, nebeneinander oder hintereinander - selbst Laien gelingt es, die Baukörper problemlos der jeweiligen Grundstückssituation bebauungsplankonform anzupassen. Einen Architekten braucht es dazu nicht mehr, denn das Mikroloft entsteht in modularer Bauweise mit ständiger Wiederholung identischer Maßeinheiten und einer inwändig offenen Bauweise. Der Energieeffizienzstandard KfW 70 sorgt für niedrige Nebenkosten.

## Kompakt und trotzdem top

Die kompakten Wohnungsgrundrisse mit einer Größe von 50 bis 65 m<sup>2</sup> sind hochwertig ausgestattet. Jede Wohnung hat einen großzügigen Balkon, Parkettböden, eine hochwertige Elektroausstattung sowie zwei Abstellräume. Zum Basispaket gehören zudem eine bodengleiche Dusche mit zeitgemäßen Armaturen und Thermostatregelung. Der besondere Clou: Die Wohnungen sind zu 50% schwellenfrei und lassen sich bei Bedarf sogar rollstuhlgeeignet konfigurieren. Mit ihrer puristischen Industriearchitektur sehen die Mikrolofts obendrein auch noch sehr schick aus. Und der Mietpreis? 6,43 €/m<sup>2</sup>!

## In Bestlage günstig wohnen

„Einfach schön wohnen“, der Slogan der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg in Villingen-



Quelle: Aareon

Sebastian Merkle, geschäftsführender Vorstand und Azubi Jan Halbherr zwischen Axel Gedaschko und Prof. Hansjörg Bach

Schwenningen ist für die Baugenossenschaft Versprechen und Verpflichtung zugleich. Es versteht sich daher fast von selbst, dass die Mikrolofts nicht in unliebsamen Randlagen errichtet werden, sondern dort, wo jeder gerne wohnen möchte: in Bestlage. Die ersten acht Einheiten, mit denen die Baugenossenschaft an den Start ging, sind im wahrsten Sinne des Wortes „weggegangen wie warme Semmeln“.

## So geht es weiter

Und weil das Interesse an diesem Wohnungstyp auch an anderen Standorten in der Region enorm ist, ließ der offizielle „Rollout“ nicht lange auf sich warten. Anfang dieses Jahres fiel in Bad Dür rheim der Startschuss für den ersten großen Bauabschnitt mit 35 Einheiten. Dort werden die Mikrolofts allerdings auf ausdrücklichen Wunsch des Gemeinderats mit einer Tiefgarage gebaut. Auch eine 90-m<sup>2</sup>-Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse wird es bei diesem Bauvorhaben geben. Anscheinend kommen Architektur und Konzept so gut an, dass jetzt auch Gutverdiener das Wohnkonzept hip finden, das eigentlich für Menschen entwickelt worden ist, die auf dem freien Markt mit ihrem zur Verfügung stehenden Budget nur schwer fündig werden. Das spricht für die Expertenrunde, die das Konzept entwickelt hat. Der Coolness-Faktor, den die Mikrolofts für Normal- bis Gutverdiener haben, wird dann eher zum Risikofaktor, wenn das Konzept mehr und mehr auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten wird. Denn der ursprüngliche konzeptionelle Ansatz, soziale Ungleichheiten zu minimieren, wird mit dieser Zielgruppe konterkariert. ■



Quelle: Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG

<sup>1</sup> „Wohnungsbau-Studie 2015“ Verbändebündnis Wohnungsbau



Quelle: WBG

2007 wurde das neue Rathaus von Bitterfeld-Wolfen in einem ehemaligen Industriegebäude eingerichtet. 2013 wurde mit der Sanierung des letzten Bauabschnitts begonnen, der den Grundstein für das Projekt „Anhalts Zukunft - Mitteldeutsche Lern- und Erlebniswelt“ legte

## THEMA DES MONATS

## DW-Zukunftspreisträger 2015

## Anhalts Zukunft - Mitteldeutsche Lern- und Erlebniswelt

Die Region Bitterfeld-Wolfen steckt voller Potenziale, sieht sich aber auch vor große Herausforderungen gestellt. Impulse zur Gestaltung der Zukunft, kommen auch aus der Wohnungswirtschaft. So gab die Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH (WBG) die Initialzündung für die Netzwerkinitiative „Anhalts Zukunft - Mitteldeutsche Lern- und Erlebniswelt“, die dieses Jahr an den Start ging und zu den Preisträgern des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2015 zählt.



**Alexandra May**  
freie Journalistin  
Wiesbaden

Es gibt Statistiken, die tun regelrecht weh. Das gilt insbesondere für die Fälle, in denen das Zahlenwerk jedweden Zweifel an einer manipulativen Darstellung kategorisch ausschließt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl von Bitterfeld-Wolfen ist so ein Fall. Innerhalb von 25 Jahren hat sich die Bevölkerung um mehr als 40% verringert. Diagonal dazu entwickelt sich das Durchschnittsalter, das mit fast 49 Jahren zu den höchsten Durch-

schnittswerten in Deutschland zählt. Alterung und Schrumpfung lassen sich nicht schönreden. In den nächsten Jahren scheidet ein Drittel der heutigen Arbeitskräfte in Bitterfeld-Wolfen aus dem aktiven Arbeitsleben aus. Dafür müssen neue Nachrücken. Der Anteil der potenziellen Nachwuchskräfte macht jedoch gegenwärtig nur 11% der Bevölkerung aus. Auch der Abwanderungsprozess ist noch nicht gestoppt. Die ansässigen Unternehmen sehen deshalb in puncto Fachkräftesicherung einen erhöhten Handlungsbedarf. Denn 59% planen in den nächsten Jahren Erweiterungs- oder Modernisierungsinvestitionen. Das ergab eine Befragung der Wirtschaftsakteure vor Ort, die die Stadt im Sommer 2014 durchgeführt hat. Und weil Pläne umgesetzt werden wollen, wenn

man sich im Wettbewerb behaupten will, braucht es Arbeitnehmer, mit denen man die anstehenden Aufgaben stemmen kann.

Bitterfeld und Wolfen, die 2007 fusionierten, sind traditionelle Chemiestandorte, die heute noch ökonomische Kraft entfalten: Auf dem 1.200 ha großen Chemiepark haben sich namhafte, darunter auch börsennotierte Unternehmen angesiedelt, die inzwischen zusammen rund 11.000 Arbeitnehmer beschäftigen. Auch die Solarbranche gilt als ein wichtiges Standbein, weswegen man der Stadt gerne mal den Beinamen „Solar Valley“ verpasst. Eine zukunftssträchtige Branchenstruktur ist die Grundvoraussetzung, Fachkräften Arbeitsperspektiven zu bieten. Eine der zentralen Aufgaben der Standortsicherung besteht deshalb einerseits

darin, Kindern und Jugendlichen ein umfassendes Bild von den vielen beruflichen Möglichkeiten am Standort Bitterfeld-Wolfen zu geben. Andererseits geht es auch darum, die Menschen an ihrem Wohnort stärker in die Gestaltung der Zukunft der Stadt einzubinden und die Identifikation mit ihrer Region als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu festigen. Das innovative, interdisziplinäre Konzept „Anhalts Zukunft - Mitteldeutsche Lern- und Erlebniswelt“ ist genau für die beiden Aufgabenstellungen konzipiert worden.

### Drei Bausteine ergeben eine gute Sache

Schulen, Hochschule, Bildungseinrichtungen sowie Gründer- und Technologiezentren, Wirtschaftsunternehmen, städtische Gesellschaften und auch die Stadt selbst haben sich mit der WBG zu einem Netzwerk zusammengeschlossen, um das Pilotprojekt „Anhalts Zukunft - Mitteldeutsche Lern- und Erlebniswelt“ 2014 gemeinsam aus der Taufe zu heben. Dort, wo früher einmal die größte Filmfabrik Europas residierte, findet seit diesem Jahr die „Zukunft Anhalts“ statt - genauer genommen in dem frisch sanierten Westflügel des neoklassizistischen Gebäudes, das die WBG im März 2008 erworben hat.

Drei Teilbereiche, die unterschiedlicher nicht sein können, füllen die Räumlichkeiten samt Außenbereich nunmehr mit neuem Leben. So gibt es zum einen die namensgleiche „Lern- und Erlebniswelt“, die für Hochschulen und Unternehmen Flächen bereithält, auf denen sie sich nicht nur präsentieren dürfen, sondern vor allem Kinder und Jugendliche ganz konkret zu interaktiven Experimenten einladen und u. a. an die vielen Facetten der Wohnzukunft heranführen. So kann man im Außenbereich beispielsweise selbst ausprobieren, wie regenerative Energieerzeugung und -speicherung funktioniert. In dem Energiepark gibt es Windmühlen, Strommaste und dergleichen mehr. Alles zum Anfassen und Ausprobieren, denn Spaß und Spiel stehen in der „Lern- und Erlebniswelt“ im Fokus. Hier knallt, knistert und kracht es, bis es plötzlich „klick macht“ im Kopf und die Kinder und Jugendlichen begreifen, dass die reale Welt der Physik, Mathematik und Chemie abseits des Schulbuchs eigentlich eine ganz spannende ist. „Lernen durch Tun“ beschreibt das Motto der Kids Company, dem zweiten Bereich der Mitteldeutschen Lern- und Erlebniswelt. Dort können sich Kinder in ihrer eigenen richtigen Mini-Firma bzw. Fabrik selbst erfahren und ihre Talente entdecken, die sie für sich zuvor beim Berufsmonopoly herausgefunden haben. Ob dem auch so ist, können sie dann unter realen Wirtschaftsbedingungen ausprobieren. Für jeden ist etwas dabei: Ob als Chef, Entwickler in den

Garagenwerkstätten oder Produzent - es braucht viele engagierte Köpfe, um unternehmerisch etwas voranzubringen. Ganz nebenbei machen sie sich spielerisch mit verschiedenen Berufsfeldern vertraut, können mit Firmen direkt ins Gespräch kommen und die beruflichen Perspektiven der Stadt kennenlernen. Auch im Entdecker-Café machen die Kids alles selbst, vom Schnibbeln übers Kochen bis zum Servieren. Und weil im 21. Jahrhundert ohne digitale Medien nichts mehr vorstellbar ist, gibt es eine passende App dazu, in der einen das Maskottchen Lea mit den vielen Möglichkeiten der „Lern- und Erlebniswelt“ vertraut macht.

Der dritte Baustein der Mitteldeutschen Lern- und Erlebniswelt trägt die Überschrift „Leben 2050“. Es ist die Schnittstelle zwischen Wohnungsunter-

nehmen, branchennahe Unternehmen, Start-ups und den Besuchern, die dazu eingeladen sind, sich mit ihren Ideen und Vorstellungen in die Lebens- und Wohnwelt der Zukunft einzubringen.

Die begleitende Dauerausstellung „Wie sieht unser Leben im Jahr 2050 aus?“ fungiert dabei als Anlaufstelle und Ort der Inspiration. Dort werden unterschiedliche Visionen vom Wohnen in der Zukunft transportiert. Durch den Austausch mit den Besuchern und den Input, den man durch zukunftsweisende Technologien erhält, entsteht ein Informationspool, der Wohnungs- und Wirtschaftsunternehmen, Mietern und privaten Vermietern gleichermaßen zugutekommt und über die Stadtgrenzen hinaus die Botschaft verkündet: „Die Zukunft des Wohnens hat in Bitterfeld-Wolfen heute schon begonnen.“ ■



Leben 2050 - Kooperation mit Hochschulen: Diese Ausstellung dreht sich um zukunftsweisendes Wohnen und vermittelt neue Entwicklungen und Erkenntnisse



Emily Hoffmeier, Abteilungsleiterin Technik, und Jürgen Voigt, Geschäftsführer der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH, zwischen Axel Gedaschko und Prof. Hansjörg Bach

Quelle: Aareon

## Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### Revisions sichere Archivierung

In vielen Wohnungsunternehmen erfolgt die Verarbeitung, Nutzung und Archivierung aller anfallenden Dokumente noch auf konventionellem Wege, in Papierform. Nur wenige Unternehmen haben bisher den Schritt gewagt, Dokumente elektronisch zu archivieren und zu verwalten. Das Steuervereinfachungsgesetz vom 1. November 2011 erleichtert die Archivierung von Rechnungsbelegen. Ein Wechsel zum digitalen Archiv wird für Wohnungsunternehmen attraktiv.



**Hartmut Eßl**  
Spezialist für IT-Prüfungen  
VdW südwest

Der Begriff „elektronische Archivierung“ wird oft auch im Zusammenhang mit „Enterprise Content Management“ (ECM) oder „Dokumentenmanagement“ (DMS) benutzt. Im allgemeinen Sprachgebrauch hat sich aber der Begriff „elektronische Archivierung“ verbreitet. Es ist weder im steuerlichen noch im handelsrechtlichen Zusammenhang sinnvoll, unterschiedliche Begriffe für die gleichen Vorgänge zu benutzen. Der Begriff der elektronischen Archivierung wird in den meisten Fällen als Synonym für die digitale Speicherung

von Dokumenten verwendet. Um eine einheitliche Sprachregelung zu verwenden, bieten sich folgende Definitionen an (siehe Kasten unten):

#### Elektronische Langzeitarchivierung

Für die Langzeitarchivierung gibt es keine zeitlichen Vorgaben, allerdings sind nach einem Zeitraum von mehr als zehn Jahren wegen der kurzen Innovationszyklen in der Informationstechnologie Veränderungen zu erwarten, die sich negativ auf die elektronische Langzeitarchivierung auswirken können.

Der Prozess der Archivierung sollte so gestaltet werden, dass die Aufbewahrung und Lesbarkeit der Unterlagen auch für lange Zeiträume sichergestellt werden kann. Als geeignete Formate für die langzeitige Aufbewahrung haben sich „TIFF“ oder „PDF-A“ etabliert.

#### Gesetzliche Vorschriften

Die wesentlichen gesetzlichen Vorschriften sind im Handelsgesetzbuch (HGB) in den §§ 238, 239 und 257 sowie in der Abgabenordnung (AO) in den §§ 146, 147 und 200 enthalten. Die „Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)“ vom 14. November 2014 (in Kraft seit 1. Januar 2015) ersetzen die „Grundsätze zum Datenzugriff und zur Prüfbarkeit digitaler Unterlagen“ (GdPDU, in Kraft seit 1. Januar 2002) und die „Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführungssysteme“ (GoBS, in Kraft seit 14. Dezember 1995). Die Regelungen der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Zu den archivierungspflichtigen Dokumenten zählen auch E-Mails, wenn der Inhalt einer E-Mail einen Handelsbrief (§ 257 Abs. 2 HGB) darstellt. Wichtig ist für alle archivierten Dokumente, dass unter steuerlichen Gesichtspunkten eine maschinelle Auswertung möglich sein muss.

#### Einführung eines Archivsystems

##### Leitlinien für eine revisions sichere Archivierung

Bei der Einführung eines Archivsystems sind neben den gesetzlichen Grundlagen auch weitere Gesichtspunkte zu beachten. Als Leitlinie für eine revisions sichere Archivierung hat der Verband „Organisations- und Informationssysteme e. V.“ zehn Merksätze formuliert, die bei der Nutzung eines Archivsystems erfüllt sein müssen (und die im Kasten auf Seite 59 dargestellt sind). Die in Klammern angegebenen Begriffe (fett gedruckt) geben Hinweise auf entsprechende Anforderungen, die aus dem HGB und den GoBD abgeleitet werden können. Aus Sicht der Wirtschaftsprüfung werden gleich-

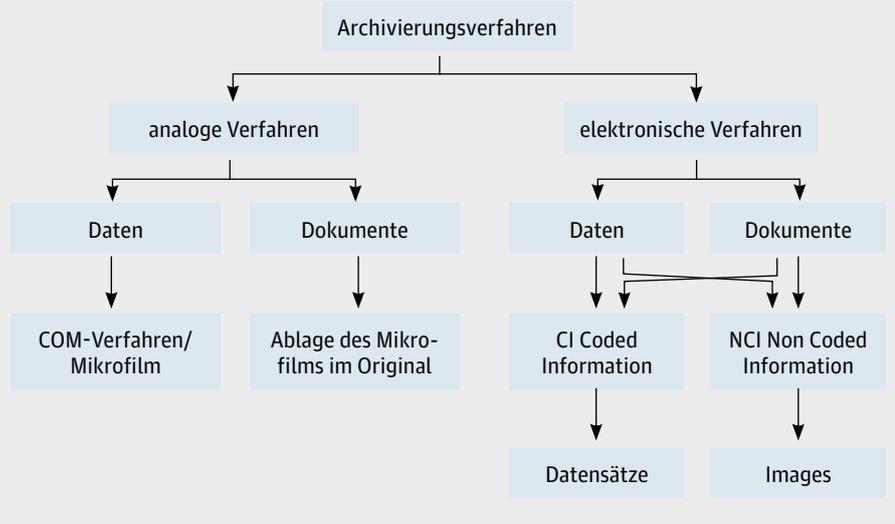
#### BEGRIFFSDEFINITION

**Elektronische Archivierung:** Die elektronische Archivierung ist die datenbankgestützte, langzeitige, sichere und unveränderbare Aufbewahrung von Informationen, die jederzeit reproduzierbar sein müssen.

**Elektronische Langzeitarchivierung:** Unter der elektronischen Langzeitarchivierung versteht man die Aufbewahrung digitaler Informationen über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren.

**Revisions sichere elektronische Archivierung:** Die revisions sichere elektronische Archivierung ist die Aufbewahrung von digitalen geschäftsrelevanten Informationen, die den gesetzlichen Anforderungen des HGB, der Abgabenordnung und der GoBD (vormals GoBS) hinsichtlich der sicheren und ordnungsmäßigen Aufbewahrung von Geschäftsdokumenten und den vorgeschriebenen Aufbewahrungsfristen entsprechen.

## PROZESS DER ARCHIVIERUNG



Quelle: VdW südwest, nach IDWRS FAIT 3

lautende Anforderungen in der Stellungnahme zur Rechnungslegung des IDW: „Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beim Einsatz elektronischer Archivierungsverfahren“ (IDWRS FAIT 3) formuliert und Methoden aufgezeigt, wie die Anforderungen erfüllt werden können.

### Der Archivierungsprozess

Beim Archivierungsverfahren können grundsätzlich zwei Verfahren unterschieden werden, das

analoge Verfahren und das elektronische Verfahren. Für die elektronische Archivierung kommt nur das elektronische Verfahren in Frage, wie es in der Abbildung oben verdeutlicht wird.

Bei dem elektronischen Verfahren wird zwischen dem NCI-Format (Non Coded Information, bildliche Wiedergabe) und dem CI-Format (Coded Information, inhaltliche Wiedergabe) unterschieden. Papierdokumente werden häufig im NCI-Format erfasst, wenn bei Papierdokumenten

eine Schrifterkennung (OCR oder Optical Character Recognition) stattfindet, dann handelt es sich um ein CI-Format. Für im System erzeugte Dokumente, wie Ausgangsrechnungen, Bestellungen oder Auftragsbestätigungen, können beide Verfahren zum Einsatz kommen.

### Ordnungsmäßigkeit

#### des Archivierungsprozesses

Aus dem IDW Rechnungslegungsstandard FAIT 3, den GoB, GoBD und dem HGB lassen sich die **Kriterien für die Ordnungsmäßigkeit** wie folgt ableiten:

- Vollständigkeit und Richtigkeit,
- Zeitgerechtigkeit,
- Nachvollziehbarkeit,
- Unveränderlichkeit.

Der Grundsatz der **Vollständigkeit** betrifft die lückenlose Erfassung rechnungslegungsrelevanter Dokumente, dabei muss jedes Dokument einzeln und mit allen Bestandteilen erfasst werden.

Für die Einhaltung des Grundsatzes der **Richtigkeit** muss im Archivierungsprozess die bildliche Übereinstimmung von Original und digitalem Abbild sichergestellt werden, eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist auch, dass das entsprechende Dokument jederzeit wieder lesbar gemacht werden kann. Werden bei der Archivierung sich ständig wiederholende Informationen, wie beispielsweise Briefkopf, Fußzeilen ausgefiltert, so muss bei der Wiedergabe (Ausdruck) der Inhalt mit den ausgefilterten Informationen zusammengefügt werden.

Das Kriterium der **Zeitgerechtigkeit** wird erfüllt, wenn der Archivierungsprozess zeitnah zur endgültigen Bearbeitung eines Dokumentes erfolgt, um Manipulationen an den Originaldokumenten zu verhindern. Archivierte Dokumente sollten ein Datumsfeld erhalten, um Aufbewahrungsfristen leichter verwalten zu können oder um verschiedene Datumsangaben zu verwalten (beispielsweise Erfassungs- oder Archivierungsdatum).

Zur Erfüllung des Kriteriums der **Nachvollziehbarkeit** muss ein Sachverständiger Dritter (z. B. Wirtschaftsprüfer) in der Lage sein, sich in angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle zu verschaffen, deshalb muss der gesamte Archivierungsprozess über die Dauer der Aufbewahrungsfrist **nachvollziehbar** sein. Ein unverzichtbares Element hierfür ist eine Verfahrensdokumentation. Die Anforderungen an eine Verfahrensdokumentation können aus den GoBD abgeleitet werden. Eine Vernichtung der Originaldokumente darf nicht dazu führen, dass ein Geschäftsvorfall nicht mehr nachvollziehbar ist, deshalb müssen entsprechende Verknüpfungen zwischen digitalem Dokument und ►

## MERKSÄTZE ZUR REVISIONSSICHEREN ARCHIVIERUNG

1. Jedes Dokument muss nach Maßgabe der rechtlichen und organisatorischen Anforderungen ordnungsgemäß aufbewahrt werden (**Ordnungsmäßigkeit**).
2. Die Archivierung hat vollständig zu erfolgen - kein Dokument darf auf dem Weg ins Archiv oder im Archiv selbst verloren gehen (**Vollständigkeit**).
3. Jedes Dokument ist zum organisatorisch frühestmöglichen Zeitpunkt zu archivieren (**zeitnahe Verarbeitung, Zeitgerechtigkeit**).
4. Jedes Dokument muss mit seinem Original übereinstimmen und unveränderbar archiviert werden (**Unveränderbarkeit**).
5. Jedes Dokument darf nur von entsprechend berechtigten Benutzern eingesehen werden (**Nutzung nur durch Berechtigte**).
6. Jedes Dokument muss in angemessener Zeit wiedergefunden und reproduziert werden können (**Sicherung vor Verlust**).
7. Jedes Dokument darf frühestens nach seiner Aufbewahrungsfrist vernichtet, d. h. aus dem Archiv gelöscht werden (**Einhaltung der Aufbewahrungsfristen**).
8. Jede ändernde Aktion im elektronischen Archivsystem muss für Berechtigte nachvollziehbar protokolliert werden (**Nachvollziehbarkeit, Radierverbot**).
9. Das gesamte organisatorische und technische Verfahren der Archivierung kann von einem sachverständigen Dritten jederzeit geprüft werden (**Prüfbarkeit**).
10. Bei allen Migrationen und Änderungen am Archivsystem muss die Einhaltung aller zuvor aufgeführten Grundsätze sichergestellt werden.

Quelle: Verband Organisations- und Informationssysteme e. V.

Geschäftsvorfall für den gesamten Zeitraum der Aufbewahrungspflicht erhalten bleiben.

Die **Unveränderbarkeit** der archivierten Dokumente muss durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden, um nachträgliche Änderungen an den Dokumenten für die Zeit der Aufbewahrungsfrist zu verhindern.

Der **Archivierungsprozess** besteht normalerweise aus **Teilaktivitäten**, wie sie hier beispielhaft dargestellt sind:

- Erfassung oder Scannen von Daten und Dokumenten,
- Indexierung und Verschlagwortung,
- Speicherung und Verwaltung der Daten und Dokumente im Archivsystem,
- Lesbarmachung/Wiederherstellung (Retrieval),
- Vernichtung der Originaldokumente,
- Vernichtung/Löschung der Datenträger des Archivsystems nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen.

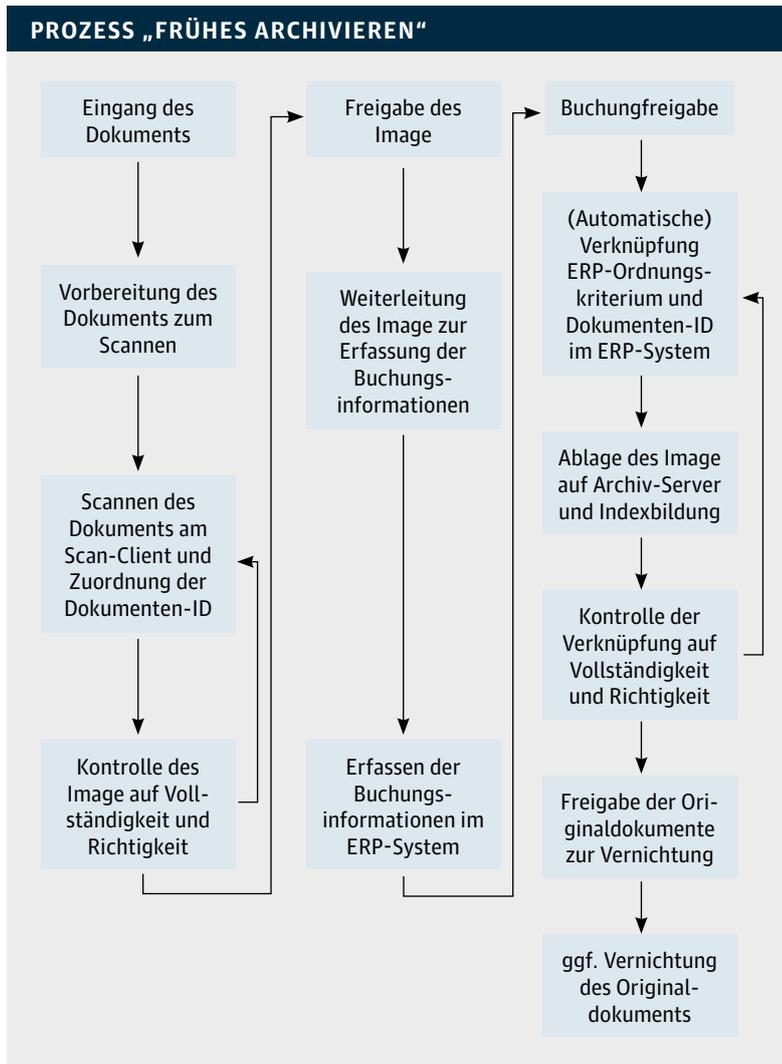
*Erfassen oder Scannen von Daten und Dokumenten*

Grundsätzlich wird zwischen den digitalen Informationen aus vorgelagerten Systemen (Rechnungslegungssysteme, E-Mail, ERP-Systeme) und der elektronischen Erfassung von physischen Dokumenten (z. B. Rechnungen, Briefe etc.) unterschieden.

Durch geeignete organisatorische Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass die Dokumente eindeutig identifiziert werden. Nach dem Scannvorgang muss durch entsprechende Kontrollen die bildliche Übereinstimmung von Original und digitalem Abbild sichergestellt werden (**Richtigkeit**). Farben sind beim Scannvorgang dann von Bedeutung, wenn durch die Farbe Informationen transportiert werden, beispielsweise rote Zahlen bei negativen Beträgen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass nur abgeschlossene Geschäftsvorfälle in das Archiv übernommen werden. Papierdokumente müssen nach dem Archivieren der weiteren Bearbeitung entzogen werden, um Unterschiede zwischen Original und digitalem Abbild zu vermeiden.

Es werden grundsätzlich zwei Methoden für das Einscannen von Dokumenten unterschieden, das frühe Scannen, sofort bei Posteingang, und das späte Scannen nach abgeschlossener Bearbeitung (z. B. Rechnungsprüfung). Um eine geordnete Ablage zu erreichen, kann das Dokument nach der Identifikation mit einem entsprechenden Barcode versehen werden. Beide Verfahren sind in den zwei Abbildungen oben dargestellt.



Quelle: IDW RS FAIT 3

Nach dem Archivierungslauf sind entweder durch die Kontrolle der im Archivsystem vorhandenen Protokolle oder durch automatisierte Verfahren die **Vollständigkeit** und **Richtigkeit** der Datenübernahme zu überprüfen und zu dokumentieren. Zur Vollständigkeit gehört nach Ansicht des IDW (siehe IDW RS FAIT 3) auch das Scannen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die auf der Rückseite einer Eingangsrechnung gedruckt sind.

*Indexierung und Verschlagwortung*

Bei der Indexierung der Dokumente und Daten müssen die Anforderungen an eine geordnete Ablage (**Ordnungsmäßigkeit**) erfüllt sein, um die Wiederauffindbarkeit der Dokumente und Daten zu gewährleisten. Jedem Dokument oder Datensatz wird ein eindeutiger Index zugewiesen. Mit Hilfe dieses Indexes wird die Information einem Geschäftsvorfall durch entsprechende Verknüpfungen (Beleg-Nr., VE-Nr. etc.) zugeordnet. Durch entsprechende Kontrollen ist sicherzustellen, dass keinem Dokument der gleiche Index zugeordnet wird. Soll aus den vorgelagerten Systemen (Rech-

nungslegung, E-Mail, ERP-System) der Zugriff auf dieses Dokument möglich sein, muss auch hier eine entsprechende Verknüpfung hergestellt werden.

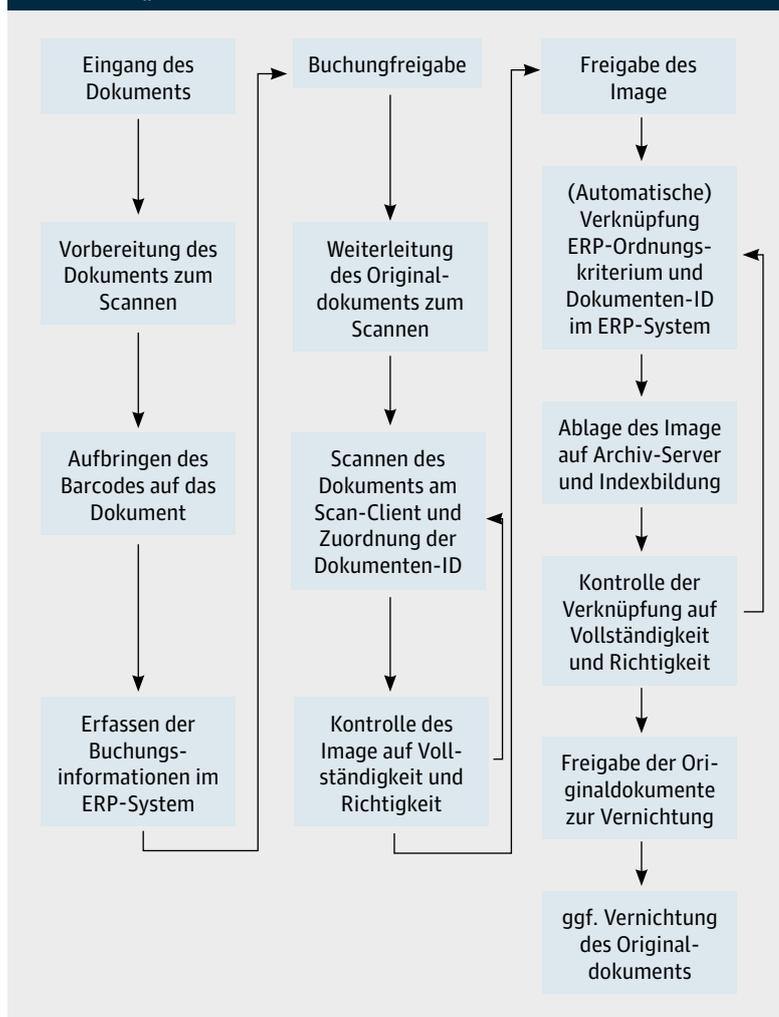
*Speicherung und Verwaltung der Daten und Dokumente im Archivsystem*

Die vollständige Speicherung der Daten im Archivsystem muss durch entsprechende Kontrollen der Protokolle sichergestellt werden. Die Richtigkeit kann durch einen programmgesteuerten Abgleich der gespeicherten Informationen mit den Originaldaten erfolgen.

Der Zugriff auf die archivierten Daten ist nur **autorisierten Personen** erlaubt, deshalb ist ein geeignetes Berechtigungssystem für alle möglichen Zugriffe (administrative Zugriffe, Lesen etc.) einzurichten. Die Freigabe, wann ein Dokument in das Archivsystem eingestellt werden soll, ist ebenfalls auf einen eingeschränkten Benutzerkreis zu begrenzen. Administrative Zugriffe müssen durch das Archivsystem protokolliert werden.

Die **Verfügbarkeit** der archivierten Daten ist durch geeignete regelmäßige Datensicherungen

## PROZESS „SPÄTES ARCHIVIEREN MIT BARCODE“



zu gewährleisten. Da auch Speichermedien einem Alterungsprozess unterliegen, ist eine regelmäßige Kontrolle der Lesbarkeit notwendig. Bei technologischen Wechsels muss durch ein entsprechendes Migrationsverfahren die vollständige und richtige Übertragung aller Archivdaten auf ein anderes Medium erfolgen, entsprechende Prüfungen sind ebenfalls durchzuführen und zu dokumentieren. Mit diesen Methoden kann die Verfügbarkeit der archivierten Daten bis zum Ablauf der **Aufbewahrungsfristen** sichergestellt werden. Die **Unveränderbarkeit** der Daten kann durch die Speicherung auf Medien sichergestellt werden, die nur einen Schreibvorgang erlauben, aber beliebig viele Lesevorgänge ermöglichen. Für diesen Zweck sind entsprechende Festplattensysteme verfügbar.

### Lesbarmachung / Wiederherstellung (Retrieval)

Die archivierten Dokumente müssen für die gesamte Dauer der Aufbewahrungsfrist in angemessener Zeit wieder lesbar gemacht werden können. Dies kann entweder online durch Betrachtung am Bildschirm oder durch einen Ausdruck erfolgen

(Lesbarmachung). Eine Wiederherstellung oder Rückspeicherung in das Vorsystem stellt eine besondere Herausforderung dar, da sich in der Zwischenzeit die Datenstrukturen der Voreysteme geändert haben könnten. Dies könnte durch eine plattformunabhängige und versionsunabhängige Archivierung sichergestellt werden (**Lesbarmachung/Wiederherstellung**).

### Vernichtung der Originaldokumente

Für die Vernichtung der Originaldokumente ist die Voraussetzung, dass keine Rechtsvorschrift existiert, die das Vorhandensein eines Originaldokuments erforderlich macht. Dies könnten beispielsweise Wertpapiere, Vollmachten, Schecks sein. Eine weitere Voraussetzung ist natürlich, dass das Archivierungsverfahren den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entspricht. Das Unternehmen kann entscheiden, obwohl alle Voraussetzungen für die Vernichtung des Originaldokuments erfüllt sind, das Original zusätzlich in Papierform aufzubewahren.

Steuerlich und handelsrechtlich ist das Vernichten von Originaldokumenten unter bestimmten

Voraussetzungen durch GoBS und seit 1. Januar 2015 durch die GoBD legitimiert. Für andere Rechtsbereiche wurde eine technische Richtlinie durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) mit dem Namen „Technische Richtlinie Ersetzendes Scannen (TR-03138)“ entwickelt, um auch für andere Rechtsbereiche einen vergleichbaren Umgang mit Originaldokumenten wie im Steuerrecht zu ermöglichen.

### Vernichtung/Löschung

#### nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen

Sofern Archivdaten auf separaten Medien, z. B. WORM oder DVD, gespeichert worden sind, können die Datenträger nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen vernichtet werden, wenn keine gesetzlichen Vorschriften der Vernichtung entgegenstehen.

### Einbindung des Prüfers

Im Rahmen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung bzw. der Jahresabschlussprüfung muss sich der Abschlussprüfer mit der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Buchführung und der zugrundeliegenden IT-gestützten Rechnungslegungssysteme beschäftigen und damit auch mit Archivierungssystemen, besonders dann, wenn die erforderlichen Belege nur noch im Archivsystem vorhanden sind (Vernichtung von Originalen).

Zusätzlich kann der Prüfer im Rahmen eines Sonderauftrages nach IDW FAIT 3 und anderen einschlägigen Prüfungsstandards das Archivsystem unter steuerlichen und handelsrechtlichen Gesichtspunkten zertifizieren.

### Fazit

Die Einführung eines Archivsystems und die hiermit verbundenen komplexen Anforderungen an die Wohnungs- und Immobilienunternehmen können für das betroffene Unternehmen eine große Herausforderung darstellen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei der Einführung eines Archivsystems Probleme vermieden werden können, wenn der Abschlussprüfer frühzeitig informiert und in den Einführungsprozess eingebunden wird. Die Prüfungsorganisationen des GdW unterstützen Sie gerne bei der Einführung eines Archivsystems. ■

Weitere Informationen:  
[www.pruefungsverbaende.de](http://www.pruefungsverbaende.de)

## Forschungsprojekt „Neues Wohnen“

# Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

Die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte steigt seit geraumer Zeit - ob als eigens gegründete eingetragene Genossenschaft (eG) oder in Kooperation mit einer bestehenden. Eine Studie untersuchte nun insgesamt 162 Wohnungsgenossenschaften mit fast 199 gemeinschaftlichen Wohnprojekten und analysierte sie im Hinblick auf Gemeinsamkeiten und Organisationsgrad. Wir stellen Ergebnisse vor.



**Nina Oettgen**  
Referentin  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Bonn

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können in unterschiedlichen Rechtsformen umgesetzt werden. Zahlreiche Projekte wählen für ihr Vorhaben die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) oder sie suchen die Kooperation mit beste-

henden Wohnungsgenossenschaften. Dabei ist die Rechtsform der Genossenschaft mit ihren Prinzipien „Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität“ besonders gut für die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte geeignet. Mit dem Forschungsprojekt „Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften“ legte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Oktober 2014 eine Bestandsaufnahme von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Genossenschaften vor. Die Erfolgsfaktoren, aber auch etwaige Hemmnisse werden in der Studie dargestellt und aufbereitet.

### Gemeinschaftliches Wohnen - nicht nur für Senioren?

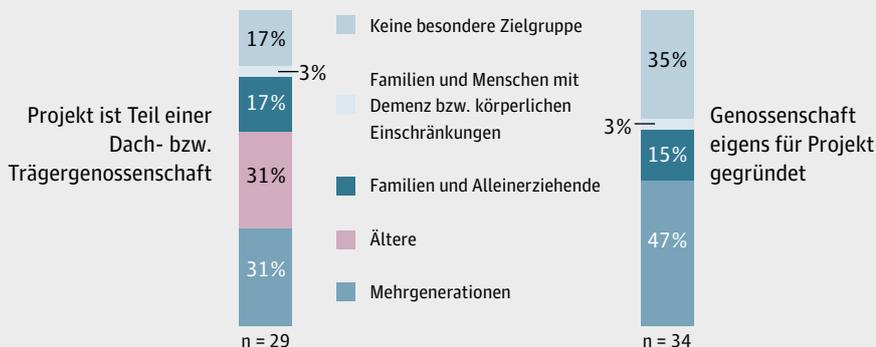
Wohnprojekte in der Rechtsform der eG werden in der Mehrzahl von Menschen höheren Lebensalters initiiert, wobei oft der Gedanke des Mehrgenerationenwohnens eine große Rolle spielt. Mehrgenerationenwohnen ist allerdings kein Selbstläufer! In dezidiert auf Mehrgenerationenwohnen ausgelegten genossenschaftlichen Wohnprojekten zeigt sich oft die Schwierigkeit der Gewinnung von Familien in der zeitintensiven Planungsphase. In der Mehrzahl der Projekte werden die Zielgruppen deshalb offengehalten und lediglich Menschen jeden Alters mit Sinn für Gemeinschaft angesprochen.

Die Verbreitung gemeinschaftlichen Wohnens folgt dabei keinem offensichtlichen Muster. Gemeinschaftliches Wohnen ist weder ein exklusives Thema der großen Städte mit ausdifferenzierten Wohnungsmärkten noch entsteht es allein als Reaktion auf angespannte Wohnungsmärkte.

### Projekt- oder Bestandsgenossenschaft?

Die Rechtsform der Genossenschaft wählten nach Ergebnissen des BBSR-Projektes rund ein

### ZIELGRUPPEN VON WOHNPROJEKTEN



### GRÜNDE FÜR DIE WAHL DER RECHTSFORM DER GENOSSENSCHAFT



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften 2013“

Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

Fünftel der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Deutschland. Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich aber nicht nur nach der Rechtsform, sondern auch nach dem Entstehungsmodus. Mindestens zwei Wege sind denkbar: Eine (Bewohner-)Gruppe gründet eine Genossenschaft eigens für ein Wohnprojekt (Projektgenossenschaft) oder eine Bestandsgenossenschaft initiiert ein Wohnprojekt innerhalb ihrer Genossenschaft.

*Projektgenossenschaften* haben oft wesentlich dezidierte Erwartungen an das gemeinschaftliche Wohnen, als es Bestandsgenossenschaften haben. Die Vorstellungen werden direkt in der Gruppe über Gremien, Beschlüsse und Arbeitsgruppen umgesetzt. Die Bewohner sind meist bereit, sich überdurchschnittlich für das Projekt zu engagieren. Die hohe Zeitintensität bei allen Abstimmungsprozessen, die Grundstückssuche sowie die Finanzierung sind zentrale Herausforderungen für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes.

Geht die Initiative zur Gründung eines Wohnprojektes dagegen vom Vorstand einer *Bestandsgenossenschaft* aus, wird den Bewohnern gemeinschaftliches Wohnen in einem konkreten Projekt geboten. Der ideelle und organisatorische Aufwand für den Einzelnen und die Gruppe kann sich dadurch verringern, weil z. B. die erfahrene Genossenschaft juristische und Finanzierungsfragen übernimmt. Dennoch bedarf es beidseitiger Bemühungen um ein harmonisches Miteinander

## PROJEKTBEISPIEL: WOHNPROJEKT „SEERESIDENZ“



Quelle: BBSR, Foto: Ricarda Patzold

Wohnprojekt Seeresidenz mit 50 Wohneinheiten

Im brandenburgischen Neuruppin realisierte die Bestandsgenossenschaft WBG Neuruppin eG „Karl Friedrich Schinkel“ ein neues Wohnprojekt. Da sie mit ihren Angeboten ein breites gesellschaftliches Spektrum erreichen möchte, entwickelte sie u. a. das Wohnprojekt „Seeresidenz“. Die 2- bis 3-Raum-Wohnungen entstanden bis 2009 als Umbau eines Gebäudes der 1913 erbauten ehemaligen Seekaserne.

Mit den 50 barrierearmen/-freien Wohnungen und dem hohen energetischen Standard möchte sie besonders den Wohnansprüchen älterer Genossenschaftsmitglieder Rechnung tragen und selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen. Alle Wohnungen sind vermietet, und es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage. In der Seeresidenz leben 75 Personen, überwiegend Rentner. Die Anfragen von Interessenten kamen zu 20% aus dem eigenen Bestand der Genossenschaft. Dass nur relativ wenige Mitglieder umziehen wollten, liegt an der hohen Wohnzufriedenheit, der intakten Nachbarschaft und dem gewohnten Umfeld. Z. B. durch einen Gemeinschaftsgarten, einen Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung soll das Projekt Chancen für Begegnung und Gemeinschaft eröffnen.



Weitere Informationen:  
[www.wbg-neuruppin.de](http://www.wbg-neuruppin.de)

von Wohnprojekt und „Stammgenossenschaft“. Inwiefern dieser Unterschied langfristig Bestand haben wird, entscheidet sich an der Bereitschaft bestehender Genossenschaften, Wohnprojekte aufzunehmen.

Auf den Punkt gebracht bieten Projektgenossenschaften durch die Gemeinschaft ein „anderes“ Wohnen, dagegen ist in den Wohnprojekten der Bestandsgenossenschaften „normales“ Wohnen mit mehr Gemeinschaft möglich. ▶

## ZAHLEN UND FAKTEN ZUR BBSR-STUDIE

(HD) Für die Studie befragte das Deutsche Institut für Urbanistik im Auftrag des BBSR alle bis 2013 bekannten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in der Rechtsform der eG. Als gemeinschaftliche Wohnprojekte wurden Wohnformen definiert, in denen mehrere Haushalte in separaten Wohnungen bestehen, die Bewohner sich aber gegenseitig unterstützen und ihr Zusammenleben selbst organisieren. Der Untersuchungsgegenstand geht damit über das klassische Mehrgenerationenwohnen hinaus.

In den untersuchten Wohnprojekten waren gemeinschaftlich genutzte und gestaltete Räume und Flächen sehr verbreitet. 97% der Wohnprojekte in den für die Wohnprojekte eigens gegründeten Projektgenossenschaften und 86% der Wohnprojekte in Bestandsgenossenschaften verfügten über einen Gemeinschaftsgarten oder -hof. Gemeinschaftsräume bestanden in 88% bzw. 86% der Projekte. In mehr als zwei Drittel der Wohnprojekte wurde eine Gemeinschaftsküche eingerichtet. 41% bzw. 38% verfügten über eine Gästewohnung - wie intensiv Gemeinschaftseinrichtungen jedoch genutzt werden, wurde nicht erhoben.

Zudem wurde detailliert abgefragt, welche Leistungen die Bewohner füreinander erbringen. Diese Tätigkeiten wurden drei Kategorien zugeordnet: Gemeinschaftsbildende Aktivitäten (z. B. Feiern, AGs, „Hausmeistertätigkeiten“), Sharing (z. B. Einkaufsgemeinschaften) und Unterstützung (Kinderbetreuung, Haushaltshilfe, Pflege). Die Ergebnisse zeigen, dass die meisten Bewohner sich im gemeinschaftsbildenden Bereich engagieren. In knapp 25% der Projekte existieren selbstorganisiertes Carsharing oder Einkaufsgemeinschaften. Im Bereich Unterstützung wurde Kinderbetreuung am häufigsten genannt. In rund 25% der Projekte werden Pflegebedürftige unterstützt. In Wohnprojekten von Bestandsgenossenschaften kommt dies den Befragungsergebnissen zufolge seltener vor. Solche Aufgaben werden hier oft an externe Pflegedienste vergeben. Zudem scheinen sich Bestandsgenossenschaften verstärkt dem Thema Seniorenwohnen zu widmen, um ihren Mitgliedern im Alter in größerem Umfang Angebote machen zu können, die von der Beteiligung jüngerer Interessenten unabhängig sind. Projektgenossenschaften verfügen dagegen über keine altershomogenen Projekte für Senioren.

Die Studie ist kostenfrei zu beziehen beim BBSR: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de), Stichwort: Neues Wohnen



### Beweggründe

Was bewegt Bestandsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen oder zu integrieren? Die Potenziale der Aufnahme neuer Wohngruppen in Bestandsgenossenschaften werden kontrovers diskutiert. Die Zahl der bestehenden Genossenschaften, die bisher Wohngruppen bei sich aufnehmen, ist recht überschaubar. Die meisten Wohnprojekte in Bestandsgenossenschaften entstanden eher auf Initiative des Genossenschaftsvorstands.

Dies hat verschiedene Gründe: Erstens ist unklar, wer die „neue Gruppe“ ist und ob deren soziale bzw. kulturelle Struktur zur Genossenschaft passt. Zweitens möchten Genossenschaften ihre Mitglieder gleich behandeln, das heißt, ein externes Projekt mit besonderen baulichen, organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zu integrieren, erfordert einen gewissen Begründungszwang. Drittens erwarten oder befürchten die Genossenschaften meist einen langfristigen Mehraufwand

aufgrund zusätzlicher Organisationsaufgaben und Abstimmungsprozesse. Viertens besteht der Vorbehalt, dass die Wohnprojekte eventuell „Trittbrettfahrer“ sind, die von der wirtschaftlich gesunden Struktur der Bestandsgenossenschaften profitieren wollen, aber sich nicht deren Struktur unterordnen.

Von Seiten der Wohnprojekte werden bisweilen ebenfalls Vorbehalte gegenüber dem Eintritt in eine bestehende Genossenschaft geäußert, etwa die Befürchtung, ihre ideelle Eigenständigkeit aufgeben zu müssen. Auch die bestehenden Projektgenossenschaften sollten sich deshalb für eine aktivere Zusammenarbeit öffnen.

Sowohl der Generationenwechsel bei den Vorständen von Genossenschaften als auch die zunehmende Verbreitung von erfolgreichen Projekten werden vermutlich dazu führen, dass die Vorbehalte abgebaut werden. Indem Wohnprojekte von bestehenden Genossenschaften (breitenwirksam) umgesetzt werden, können die

Genossenschaften ihre Anpassungsfähigkeit an gesellschaftspolitische Herausforderungen, wie selbstbestimmtes Wohnen im Alter und gegenseitige Unterstützung, verdeutlichen. Das genossenschaftliche Portfolio um gemeinschaftliche Wohnprojekte zu erweitern, und so das Angebot für bestimmte Zielgruppen zu erweitern, ist ein Zeichen für die Modernität des Genossenschaftswesens. Wohngruppen bringen eigene Lebensstile und Vorstellungen von Selbstverwaltung ein und tragen zur (kulturellen) „Verjüngung“ der eG bei. Im Gegenzug können viele junge Genossenschaften vom Erfahrungsschatz der Altgenossenschaften profitieren.

### Die Zukunft gemeinschaftlicher Wohnformen in Genossenschaften

Viele Indizien sprechen dafür, dass gemeinschaftliches Wohnen perspektivisch eine weiter wachsende Bedeutung erfährt. Insbesondere wird gemeinschaftliches Wohnen als Antwort auf ge-



## Interview mit Ulrich Bimberg

### „Jede Wohnungsgenossenschaft ist per se schon eine gemeinschaftliche Wohnform“

Der Vorstandsvorsitzende der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Spar- und Bauverein Solingen eG und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften beim GdW erläutert das Für und Wider eines Engagements für gemeinschaftliche Wohnformen.

**Herr Bimberg, die BBSR-Studie Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften misst diesen – oftmals generationenübergreifenden – Wohnformen einen künftigen Bedeutungszuwachs bei. Die Zusammenarbeit von Wohnprojekten mit Bestandsgenossenschaften sei dabei für beide Seiten vorteilhaft und ver helfe gemeinschaftlichen Wohnformen zu weiterer Verbreitung. Sehen Sie das auch so?**

Gemeinschaftliche Wohnformen gibt es, seitdem es Genossenschaften gibt. Junge „Pioniere“ haben dabei auch immer eine Rolle gespielt. Nun liegt es jedoch im Trend, dass sich auch ältere Generationen dieser nach wie vor ansprechenden Idee zuwenden und gemeinsam mit anderen Menschen oder Gruppen Wohnprojekte gründen. Wenn dann

Bestandsgenossenschaften und Wohngruppen zur Kooperation bereit sind, kann das nur von Vorteil für beide Seiten sein. Die einen bringen das Jahrzehnte bewährte Know-how und die anderen den Esprit, den Willen zum nachbarschaftlichen Wohnen, der möglicherweise in den von Ihnen genannten „klassischen“ Genossenschaften schon mal in Vergessenheit geraten ist.

**Stehen die klassischen Genossenschaften solchen gemeinschaftlichen Wohnprojekten aufgeschlossen gegenüber? Werden die neuen Wohnprojekte eher als Konkurrenz oder als bereichernde Ergänzung angesehen?**

Nicht alle. Eine Closed-Shop-Mentalität oder ein-facher ausgedrückt, verschlossene Türen finden sich bei klassischen Genossenschaften, aber auch

bei den Wohnprojekten, die sich bewusst abgrenzen und ihre eigene „Kultur“ leben wollen. „Meine Genossenschaft“ setzt sich seit 1997, unserer 100-Jahres-Feier, durch Vergabe des Klaus Novy Preises im Rhythmus von fünf Jahren für den Brückenschlag von klassischen Genossenschaften und jungen Genossenschaften bzw. genossenschaftlichen Initiativen ein. Wir sehen darin eine gegenseitige Befruchtung, einen Gewinn für alle.

**Was spricht dafür, dass Wohnungsgenossenschaften Wohnprojekte gründen oder Wohnprojektgruppen aufnehmen? Welche Hemmnisse oder begünstigenden Faktoren sehen Sie?**

Ausgangspunkt eines Wohnprojektes ist immer eine starke Idee, eine starke Gemeinschaft und

sellschaftliche Entwicklungen und Trends wie den demografischen Wandel, die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und den Wunsch nach Einbettung in eine nachbarschaftliche Gemeinschaft gesehen.

Seit 2000 ist ein verstärktes Gründungsgeschehen zu verzeichnen. Da erfolgreiche Projekte neue Projekte anstoßen, ist absehbar, dass die Zahl derjenigen, die in Eigenregie Wohnprojekte gründen, weiter zunehmen wird.

Gleichwohl bleibt abzuwarten, ob gemeinschaftliche Wohnprojekte insgesamt und in der Rechtsform der eG zu einem Massenphänomen werden, denn angesichts der Zahl von knapp 2.000 bestehenden Wohnungsgenossenschaften in Deutschland sind gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der eG eher noch ein „Sahnehäubchen“ der Wohnraumversorgung. ■

 Weitere Informationen:  
[bbsr.bund.de](http://bbsr.bund.de), [gdw.de](http://gdw.de) und [difu.de](http://difu.de)

## PROJEKTBEISPIEL: MEHRGENERATIONENWOHNEN ZOLLBERG



Quelle: BBSR, Foto: Ricarda Patzold  
Im Projekt leben 72 Personen in 41 Wohnungen

Im baden-württembergischen Esslingen initiierte die Bestandsgenossenschaft Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE) das Projekt „MehrGenerationenWohnen Zollberg“. Auf dem Gelände einer 2002 geschlossenen Jugendherberge realisierte sie bis 2010 den Neubau von 41 Wohnungen in vier Häusern. Das Mehrgenerationenwohnkonzept konkretisierte eine Projektgruppe aus BGE, Stadtverwaltung, einem Bürgerausschuss des Stadtteils Zollberg, ein Förderverein und der Stadtseniorenbeirat. Zielgruppen für die weitgehend barrierefreien Mietwohnungen mit flexiblen Grundrissen und hohem energetischen Standard waren ältere Menschen, Familien und Alleinlebende. Der Anteil der Familien beträgt derzeit 40%. Rund 50% der 72 Bewohner waren bereits vor ihrem Einzug Mitglieder der BGE oder anderer Genossenschaften. Ein großer Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Büro ergänzt das Pilotprojekt, mit dem die BGE Erkenntnisse für andere Projekte gewinnen möchte.

 Weitere Informationen:  
[www.bg-es.de](http://www.bg-es.de)

starke Personen. Im Fachjargon heißt das: corporate culture. Besonders hängt es an den Persönlichkeiten, die Können und Durchhaltevermögen vereinen müssen. Diese Projekte organisieren sich selbst, während die von Bestandsgenossenschaften initiierten Projekte mehr vom Vorstand geleitet und durch das hier bestehende Know-how begleitet werden. Die Sichtweisen sollten bei einer Kooperation weitgehend übereinstimmen und die Chemie selbstverständlich auch, sonst besteht ein Hemmnis oder im positiven Fall natürlich ein beschleunigender Faktor.

**Und wie ist die Reaktion aus der Mitgliedschaft der etablierten Wohnungsgenossenschaften? Werden Wohnprojekte als dem Gleichheitsgrundsatz widersprechend wahrgenommen? Als Gruppen, die unter das Dach der Genossenschaft schlüpfen, sich an der solidarischen Gemeinschaft aller Mitglieder aber nicht beteiligen, sondern Extrawürste – wie besondere Grundstücke, organisatorische Aufmerksamkeit, Förderungen, Finanzmittel, Auswahl der Mitbewohner etc. – bekommen?**

Das ist schwer zu sagen. Die Genossenschaften sollten darauf achten, dass sich ihre „Altmitglieder“ nicht benachteiligt fühlen, dass sie z. B. auch Angebote für neue Wohnformen erhalten. Abgesehen davon, dass der Gleichheitsgrundsatz auch überstrapaziert werden kann, muss im Falle einer Kooperation ein Ausgleich geschaffen werden.

Beide Seiten müssen ihr Gesicht wahren, niemand darf übervorteilt oder ausgenutzt werden.

Extrawürste haben Wohnungsgenossenschaften sicherlich nicht im Angebot, aber es spricht nichts dagegen, Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Der Nachbarschaftsgedanke gehört zum Credo einer jeden Traditions-genossenschaft. Insofern ist es begrüßenswert, wenn die Bewerber ihre Nachbarschaft und ihre sozialen Netze gleich mitbringen. Eine Sonderbehandlung oder -förderung lässt sich daraus nicht ableiten. Warum soll eine Wohngruppe nicht selbst Mitbewohner aussuchen? Auf der anderen Seite sollte dafür jedoch ein Entlastungseffekt für die Genossenschaft, z. B. bei der Verwaltung, entstehen. Wichtig ist auch, dass Mitglieder der Wohngruppe in der Genossenschaft selbst mitwirken.

**Ein anderer Blickwinkel: Es bestehen Bestrebungen, im Genossenschaftsgesetz Erleichterungen für sog. Kleinstgenossenschaften (das wären ggf. auch als Projektgenossenschaft organisierte Wohnprojekte) zu schaffen und diese u. a. von der genossenschaftlichen Pflichtprüfung zu befreien. Wäre das auch für Wohnprojekte hilfreich?**

Was die Erleichterungen bei der Pflichtprüfung für kleine Genossenschaften oder Wohnprojekte angeht, habe ich eine eindeutige Haltung: Das Genossenschaftswesen ist so erfolgreich, weil die Idee eine gute DNS darstellt und weil von Anfang

an eine Prüfung seitens der Genossenschaftsverbände vorgenommen wird. Das schafft Seriosität, Stabilität und Insolvenzschutz, was wiederum die gesamte Branche fördert. Die politische Intention, mehr Gründungen zu produzieren durch eine Befreiung von der genossenschaftlichen Pflichtprüfung kann genau zum Gegenteil führen, weil gerade der Wohnungsbau eine sehr kapitalintensive und wissensintensive Branche ist. Ich halte überhaupt nichts von einer sog. Genossenschaft „light“.

**Wofür plädieren Sie? Sollten Wohnungsgenossenschaften neue, gemeinschaftliche Wohnformen initiieren bzw. mit derartigen Projekten zusammenarbeiten?**

Eine Wohnungsgenossenschaft ist per se schon eine gemeinschaftliche Wohnform. Insofern spricht nichts dagegen, wenn die von Ihnen genannten „klassischen Genossenschaften“ auch neue Wohnprojekte initiieren bzw. wenn unter ihren Dächern solche Projekte ein Zuhause finden. Wir müssen mit der Zeit gehen. Gemeinschaftliche Wohnformen können das Angebot für bestimmte Zielgruppen anreichern. Wenn diese Wohnformen an Attraktivität gewinnen, dann nehmen wir sie gerne auf in unsere genossenschaftliche Nachbarschaft.

**Vielen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.

## Prüfung der Effizienz von Aufsichtsräten Der Verantwortung gerecht werden

In den letzten Jahren wird die Arbeit von Aufsichtsräten sowohl in den Unternehmen als auch in der Öffentlichkeit zunehmend kritischer bewertet. Der Trend führt dazu, dass Aufsichtsräte sowohl sich persönlich als auch die Arbeit des Gremiums als Ganzes verstärkt hinterfragen. Der Aufsichtsrat der Berliner Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG entschied sich daher für eine Effizienzprüfung.



**Bernd-Uwe Richter**  
Geschäftsführer  
Domus Consult  
Berlin

die Effizienz ihrer Arbeit einer regelmäßigen Prüfung zu unterziehen. Unternehmen, öffentliche Körperschaften und einige Berufsverbände haben inzwischen entsprechende Corporate Governance Codices erarbeitet, in denen die Empfehlung re-

gelmäßiger Überprüfungen ebenfalls ausdrücklich enthalten ist.

Derartige Prüfungen sollten grundsätzlich durch den Aufsichtsrat selbst durchgeführt und ausgewertet werden. Diese führen jedoch vielfach zu

„Unser Gremium trägt die Verantwortung für mehr als 8.000 Menschen, die in den Wohnungen unserer Genossenschaft wohnen“, sagt Thomas Scholz, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG. Die insgesamt sieben Mitglieder des Aufsichtsrates haben ganz unterschiedliche berufliche und altersspezifische Prägungen. Ihre Arbeit im Gremium sei vom Wunsch nach Verbesserung und von Offenheit für Selbstreflexion geprägt. „Der Eigenanspruch an unsere Tätigkeit ist nicht zuletzt aber auch deswegen so hoch, weil die meisten Aufsichtsratsmitglieder gleichsam Bewohner unserer Genossenschaft sind“, so Scholz.

### Steigende Anforderungen an Aufsichtsräte

Zu den eigenen Ansprüchen kommen in den letzten Jahren zunehmend Anforderungen von außen hinzu. So wird die Arbeit von Aufsichtsräten in der Öffentlichkeit, der Politik, aber auch seitens der eigenen Unternehmen zunehmend kritisch betrachtet. Angesichts dieser strenger werdenden Bewertungsmaßstäbe und der damit steigenden Haftungsrisiken für jedes einzelne Mitglied wird die Tätigkeit im Aufsichtsrat als immer anspruchsvoller eingeschätzt.

Vor diesem Hintergrund sowie ausgehend vom Deutschen Corporate Governance Kodex, der durch eine Regierungskommission erarbeitet wurde, haben in den vergangenen Jahren Vorschriften Eingang in bestehende Regelwerke gefunden, die Aufsichtsräte auffordern bzw. ihnen empfehlen,



Die Mitglieder des Aufsichtsrats stellten sich einer externen Effizienzprüfung

weiteren Fragen, die sich ein Aufsichtsrat nicht selbst beantworten kann: Haben wir vielleicht nicht alle Aspekte beachtet? Schätzen wir die Risiken richtig ein? Wie würde ein sachverständiger Dritter unsere Arbeit bewerten? Hinzu kommt, dass angesichts der bereits regulär hohen Arbeitsbelastung im Aufsichtsrat eine Hilfestellung von außen häufig willkommen ist.

Daher fiel bei der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor die Entscheidung, sich bei der eigenen Prüfung durch externe Berater unterstützen und begleiten zu lassen.

### Externe Effizienzprüfung – aber wie?

„Die wichtigste Frage aber für uns war, ob wir so aufgestellt sind, dass wir unsere Aufgaben auch zukünftig so gut bewältigen können wie bisher“, betont Thomas Scholz. Mit dieser Frage wandte sich der Aufsichtsratsvorsitzende an die Potsdamer Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH. Hier war die Problematik bereits bekannt und eine Checkliste erarbeitet worden: der Fragebogen „Effizienzprüfung für Aufsichts-

räte“. Damit soll die Prüfung des Aufsichtsrates unterstützt werden, ohne dem Gremium das Heft des Handelns aus der Hand zu nehmen. Der Fragebogen soll zum einen die strukturierte und umfassende Evaluation ermöglichen und zum anderen helfen, die Prüfung mit relativ geringem Aufwand selbstständig durchzuführen. Die Aus-

wertung kann ebenfalls durch den Aufsichtsrat vorgenommen werden, die Wohnungsgenossenschaft entschloss sich aber auch hier für eine externe Begleitung.

Der Fragebogen behandelt die wichtigsten Themenfelder der Effizienzprüfung, wobei großer Wert auf die Evaluation der „weichen“ Faktoren gelegt wird. Dem Aufsichtsrat lagen insbesondere das Rollenverständnis der Mitglieder und die Kommunikation im Aufsichtsrat am Herzen. Der Fragebogen enthält Fragen, die mit „ja“ oder „nein“ zu beantworten sind, teilweise ergänzt durch die Antwortmöglichkeit „weiß nicht“, um Fehlauskünfte auszuschließen. Vereinzelt wird ein konkreter Wert angefragt oder es muss zwischen vorgegebenen Werten ausgewählt werden. Nach jedem Abschnitt findet sich eine allgemeine Frage nach ergänzenden Bemerkungen.

Der Fragebogen wurde von jedem der sieben Mitglieder des Aufsichtsrates anonym ausgefüllt und an die Domus Consult weitergeleitet. Die Wirtschaftsberatungsgesellschaft wertete die Ergebnisse aus und bereitete sie für die Präsentation im Plenum des Aufsichtsrats auf. „Eine gewisse Unsicherheit über die eigene Leistungsfähigkeit ließ uns diese Art der Überprüfung auswählen“, sagt Thomas Scholz. „Demzufolge erwarteten wir mit Spannung das Ergebnis.“

### Effizienz richtig messen

Ein besonders wichtiger Teil einer Effizienzprüfung ist eine effektive Ergebnisauswertung, die Anhaltspunkte für Verbesserungen bietet. Daher ist im Fragebogen für alle Antwortmöglichkeiten ein „angestrebter Standard“ hinterlegt, mit dem die tatsächlichen Antworten im Zuge der Auswertung abgeglichen werden. So können Schwerpunkte mit hoher Abweichung vom Standard herausgearbeitet und in einem Punktbewertungsmodell mit farblicher Kennzeichnung visualisiert werden. Der Grad an Antworten, die dem definierten ►



Die Effizienzprüfung sollte zeigen, ob der Aufsichtsrat fit für die Zukunft ist





Quelle: Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Der Vorsitz für die Zukunft: Jung und Alt, Mann und Frau sollen künftig nicht nur in der Genossenschaft, sondern auch im Aufsichtsrat vertreten sein

**SCORE (IN % VOM SOLLWERT)**

► **Auswertung**

**Soll-Antworten in den Themenbereichen**

Organisation und Sitzungsablauf	87%
Informationsversorgung des AR	83%
Personelle Fragen	77%
Selbstverständnis der Mitglieder	85%
Kontroll- und Überwachungsfunktion	89%

► **Score**

**Effizienzprüfung des Aufsichtsrates der WG Marzahner Tor eG 85%**

Mit einem Gesamtscore von 85% liegt die Arbeit des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG bereits auf einem guten Effizienzniveau. Dennoch zeigten sich bei den einzelnen Themenbereichen Unterschiede und Verbesserungsmöglichkeiten, die im Rahmen einer detaillierten Auswertung diskutiert wurden.

Quelle: Domus Consult

Standard für effiziente Aufsichtsratsaktivität entsprechen, wird im Score abgebildet, der die erreichbare Gesamtpunktzahl in jedem Themenbereich in Prozent ausdrückt (siehe obige Abbildung). Mit einem Score zwischen 77% und 89% in den einzelnen Themenbereichen erreichte der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor dabei gute bis sehr gute Werte. Im Plenum wurden zu jedem Themenbereich die Fragen diskutiert, bei denen eine hohe Abweichung vom Standard zu verzeichnen war. Im Ergebnis der Auswertung waren in Bezug auf die Arbeitsfähigkeit, die inneren Strukturen und die Informationsabläufe innerhalb des Aufsichtsrates sowie zwischen Aufsichtsrat und Vorstand

der Genossenschaft übereinstimmende positive Einschätzungen der Mitglieder des Aufsichtsrates festzustellen. Besonders positiv wurde die Tätigkeit der Ausschüsse und ihrer Mitglieder bewertet. „Wir waren besser als erwartet“, sagt Thomas Scholz. „Seit Jahren hat die Aus- und Weiterbildung für alle Aufsichtsratsmitglieder einen hohen Stellenwert. Das Ergebnis bestätigt, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden.“ Trotz der hohen Übereinstimmung mit dem angestrebten Standard in allen Themenbereichen gab es bei der Ergebnisauswertung eine rege Diskussion – ein durchaus positiver Aspekt für Thomas Scholz: „Das werten wir als Zeichen des Engagements der Mitglieder.“ Darüber hinaus bot

die Effizienzprüfung einzelne Ansätze zur Verbesserung der Tätigkeit des Gremiums, insbesondere bei personellen Fragen wie der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat oder dem Wissensstand darüber, welche relevanten Funktionen und Tätigkeiten Aufsichtsratsmitglieder neben ihrer Arbeit im Gremium der Wohnungsgenossenschaft wahrnehmen.

**Nach der Prüfung ist vor der Prüfung**

Im Nachgang zur moderierten Diskussion kam man im Gremium überein, dass das Erreichte eine gute Basis darstellt, um sich weiterzuentwickeln und zu verbessern. Eine straffe Organisation und die aktive Mitarbeit jedes Einzelnen bilden die Grundlagen für eine erfolgreiche Kontrolle und Beratung des Vorstandes. Die derzeit gelebte Praxis zeigt, dass Aufsichtsrat, Vorstand und Vertreterversammlung gemeinsam und wirkungsvoll die Genossenschaft in eine gute Zukunft führen können. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates in eigener Sache wird darin bestehen, neue Mitglieder der Genossenschaft zur Mitarbeit im Gremium zu gewinnen. Noch mehr als bisher soll dabei auf eine gesunde Mischung geachtet werden, bieten doch Menschen aus den verschiedenen Altersstufen, sozialen Schichten und Berufsgruppen beste Voraussetzungen für eine gute Arbeit. „Und in Zukunft sollten wieder mehr Frauen im Gremium mitarbeiten“, wünscht sich Thomas Scholz. Die erstmalige Durchführung der Effizienzprüfung zusammen mit einem externen Berater und die dazu geführte Diskussion haben eine gute Grundlage für den weiteren Umgang mit Fragen der Tätigkeit des Aufsichtsrates und ihrer Effizienz geschaffen. Es liegt daher für alle Beteiligten auf der Hand, zu gegebener Zeit eine Wiederholung im Sinne einer regelmäßigen Evaluierung durchzuführen.

**WG MARZAHNER TOR EG**

<b>Gegründet:</b>	1979
<b>Wohneinheiten:</b>	4.457
<b>VE:</b>	5.062
<b>Mitarbeiter:</b>	31
<b>Sollmiete:</b>	16.691,9 T €
<b>Bilanzsumme 2013:</b>	153.335 T €
<b>Investitionen Modernisierung / Instandhaltung 2013:</b>	7.256 T €

Weitere Informationen:  
 [www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)

## Ambulant vor stationär

# Selbstständig Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse

Im Rahmen einer Studie wurden exemplarisch für den Freistaat Sachsen u. a. durch den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) unterschiedliche Wohn- und Versorgungsformen im Alter volkswirtschaftlich analysiert, um den zukünftigen Anforderungen der bedarfsgerechten Versorgung gerecht zu werden. Die Wohnung als Gesundheitsstandort wird damit legitimiert.



**Alexandra Brylok**  
Referentin Soziales und Projekte  
VSWG  
Dresden

Der demografische Wandel rückt seit Jahren nicht nur im Freistaat Sachsen vermehrt ins Zentrum politischer und gesellschaftlicher Diskussionen. Erste Studien haben die mit dem Bevölkerungsrückgang einhergehende Verschiebung zugunsten älterer Bevölkerungsgruppen quantifiziert. Wichtig ist es deshalb, den zukünftigen Anforderungen der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung bis 2030 und 2050 mit einer optimalen und nach-

haltigen Verteilung der notwendigen ambulanten und stationären Wohn- und Versorgungsformen im Rahmen effektiver Städtebau-/Stadtentwicklungsstrategien entgegenzutreten.

Eine genauere Untersuchung der dadurch erforderlichen Wohn- und Versorgungsformen sollte insbesondere die volkswirtschaftlichen Implikationen in den Mittelpunkt stellen. Dabei waren aufgrund der Bevölkerungsentwicklung folgende Bevölkerungsgruppen relevant:

- ältere Menschen ohne Pflege SGB V, ohne Pflege SGB XI, ohne Demenz (z. B. der „fitt“ Rentner),
- ältere Menschen mit Bedarf an Pflege SGB V und SGB XI, ohne Demenz,
- ältere Menschen mit Bedarf an Pflege SGB V und SGB XI, mit Demenz.

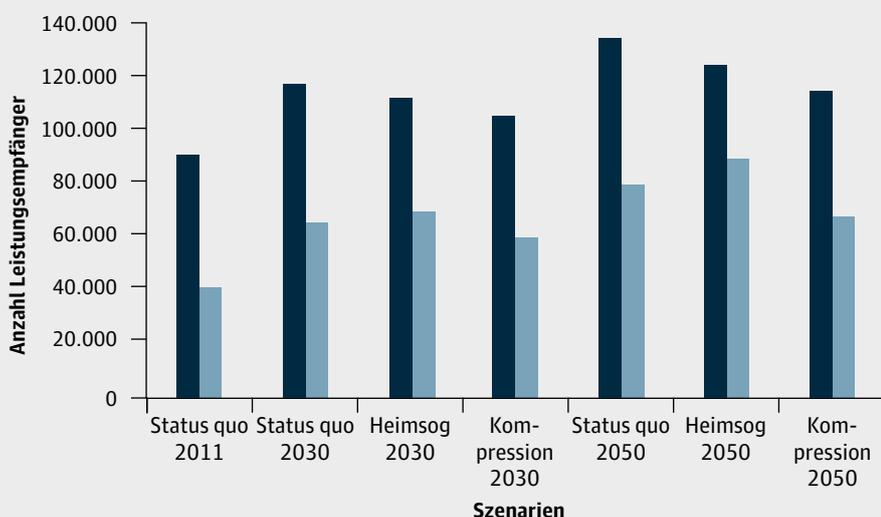
## GLOSSAR

**SGB V:** Im Fünften Buch Sozialgesetzbuch sind alle Bestimmungen zur Gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) zusammengefasst. Das SGB V trat am 1. Januar 1989 in Kraft. Die GKV hat im Sinne einer Solidargemeinschaft die Aufgabe, die Gesundheit der Versicherten zu erhalten, wiederherzustellen oder ihren Gesundheitszustand zu bessern.

**SGB XI:** Das Elfte Buch Sozialgesetzbuch enthält die Vorschriften für die Pflegeversicherung.

**HKP:** Häusliche Krankenpflege

## ANZAHL LEISTUNGSEMPFÄNGER PFLEGEVERSICHERUNG IN SACHSEN SGB XI

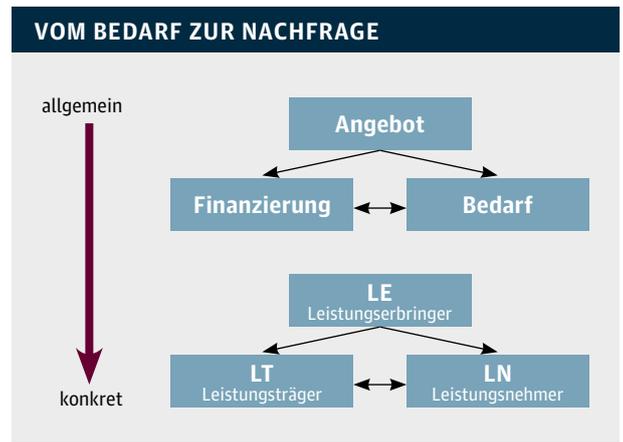
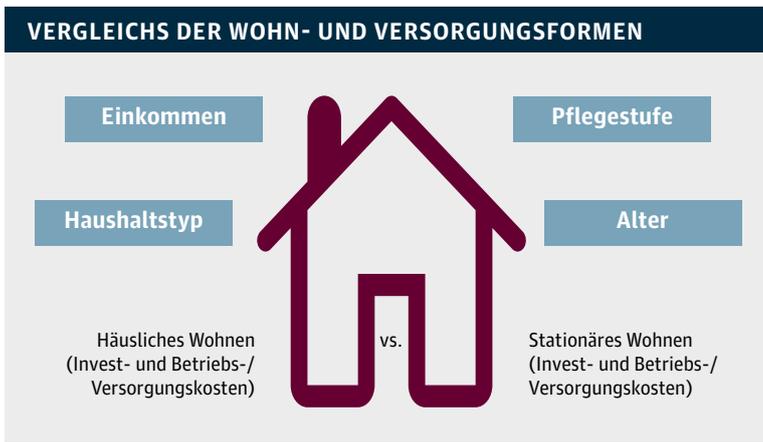


Quelle: ARG Studie, eigene Darstellung VSWG

## Versorgungsformen: Makroökonomische Szenarien

In der Studie „Städtebau der Zukunft: Selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse“ – die der VSWG in Kooperation mit dem Gesundheitsökonomischen Zentrum (GÖZ) der TU Dresden und der ATB Arbeit, Technik und Bildung gemeinnützige GmbH im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern erarbeitete – standen folgende Fragestellungen im Fokus:

1. Für welche Haushalte und Zielgruppen sind welche Versorgungsszenarien (Pflegeleistungen) in der Praxis typisch? Was kostet das und was bedeutet dies im Einzelfall für die Kosten der jeweiligen ambulanten und stationären Wohn- und Versorgungsformen aus Sicht des Staates bzw. der Sozialleistungsträger?
2. Was bedeuten die typischen Versorgungsszenarien für die Entwicklung des Bedarfs ▶



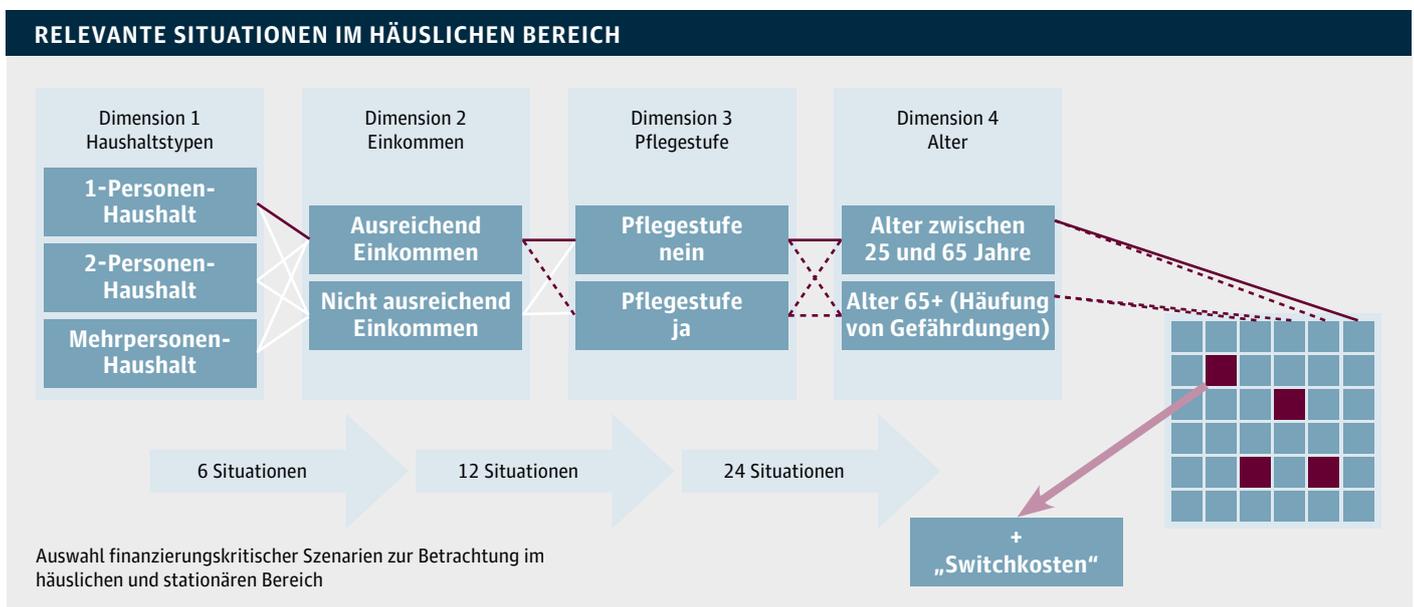
an barrierearmen Wohnungen im Rahmen des demografischen Wandels, wenn die stationäre Versorgung lediglich im bisher üblichen Umfang Jahr für Jahr weiter ausgebaut wird?

Ein pauschaler Vergleich zwischen häuslichem und stationärem Wohnen ist aufgrund der hohen Heterogenität wenig aussagefähig. Das Hauptaugenmerk lag deswegen auf Leistungen im Zusammenhang mit Pflege und Betreuung nach dem SGB XI, die von den Pflegekassen vollständig oder teilweise getragen werden. Jedoch wurden Leistungen nach dem SGB V (HKP, z. B. Behandlungspflege), finanziert durch die zuständigen Krankenkassen, nicht außer Acht gelassen. Ausgehend von verschiedenen Einzelfallszenarien wurde ein typisches Haushaltsszenario abgeleitet und das „Einkommen“ als variable Determinante dargestellt. Damit lässt sich ein Zukunftshaushaltsszenario im Sinne der Entwicklung eines makroökonomischen Szenarios heute und wie es 2030/2050 in der jeweiligen Versorgungsform aussehen würde, abbilden.

Wesentliche Resultate zu diesen Fragestellungen sind:

1. Als kostenintensivste Faktoren stellen sich die Betreuung von Personen mit eingeschränkter Alltagskompetenz und die Berücksichtigung der Kosten für Leistungen der häuslichen Krankenpflege nach SGB V dar. Bleiben die HKP-Ausgaben unberücksichtigt (da der Schwerpunkt auf den Leistungen des SGB XI liegt und die HKP-Leistungen i. d. R. nur zeitlich begrenzt auftreten), ist eine stationäre Unterbringung nur in den Fällen minimal kostengünstiger, in denen die betreffenden Personen Pflegestufe 2 mit eingeschränkter Alltagskompetenz haben und in einem Einpersonenhaushalt leben, unabhängig vom Anspruch auf Grundsicherung.
2. Der heutige Mindestbedarf an barrierearmen Wohnungen in Sachsen kann damit - allein aus

den Zahlen für pflegebedürftige Personen - mit rund 93.000 Einheiten angegeben werden. Die Forderung nach einem weiteren Sofortausbau zur Schaffung von etwa insgesamt 100.000 barrierearmen Wohnungen in Sachsen scheint angesichts des Interesses auch jüngerer, noch nicht pflegebedürftiger Personen realistisch. Langfristig ist mit einem weiter steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu rechnen: Denn bis 2050 wird gemäß Status-quo-Szenario die Anzahl der pflegebedürftigen Personen, die nicht stationär untergebracht werden können, um über 50% steigen. Der Ausbau der stationären Versorgung von 2011 (mit 45.815 Betten) bis 2050 wird dabei wie bisher mit einer Schaffung von 987 zusätzlichen Betten pro Jahr veranschlagt, was eine Kapazitätzunahme der stationären Versorgung von 2011 auf 2050 um rund 90% (auf 85.000 Betten) bedeutet. Sollte der Ausbau der stationären Versorgung jedoch geringer ausfallen, würde sich dementsprechend der



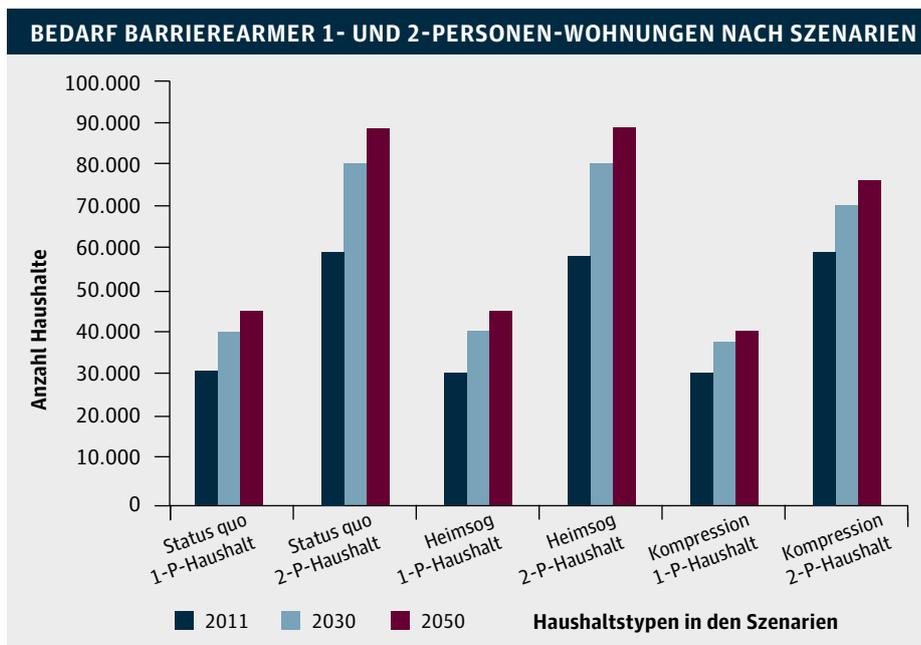
Bedarf an ambulanten barrierearmen Wohnformen noch weiter erhöhen.

### Komplexität der Kosten

Hierbei wurde bereits mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 7 €/m<sup>2</sup> (plus Betriebskosten von 2,11 €/m<sup>2</sup> und einer Servicekostenpauschales von ca. 60 €/Monat) kalkuliert, um barrierearme Wohnungen mit Vollwärmeschutz und technischen Assistenzsystemen auszustatten. Bei entsprechend niedrigeren Mieten ergäbe sich ebenfalls eine noch vorteilhaftere häusliche Versorgungssituation.

Die Studie verdeutlicht die Komplexität der Kosten, die sich auf die Mietpreisgestaltung auswirken, die in Abhängigkeit von der Bauart des Gebäudes, des Gebäudealters, der Anzahl der Wohnungen im Gebäude, der Vorlaufsanierung und der gewählten Standards variieren können - insbesondere Letzteres auch unter Beachtung der unterschiedlichen Kombination der Bereiche barrierearm, Personenaufzug, Vollwärmeschutz und Modularisierung der technischen Assistenzsysteme anhand von entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Die Kosten für den Umbau von Wohnungen in Mehrgeschossbauten liegen in Sachsen in einer Spannweite von ca. 20.000 bis 35.000 €/WE in Abhängigkeit der Baustruktur des Gebäudes. Aus den Kosten für den baulichen und technischen Umbau von Wohnungen („mitalternde Wohnung“) lässt sich damit in Referenzwert von durchschnittlich 35.000 bis 45.000 €/WE ableiten in Abhängigkeit der Art des technischen Assistenzsystems (funk- versus kabelbasiert sowie dessen modularisierten Funktionalitäten).

Zahlreiche Rahmenbedingungen beeinflussen das Bauen, Umbauen bzw. Modernisieren häus-



licher und stationärer Wohnformen und damit die Preisgestaltung. Insbesondere im Bereich der Gesetzgebung gilt es, folgende Ebenen zu beachten: öffentliches Recht, Zivilrecht (u. a. Mietrecht, Dienstvertragsrecht), Baurecht, Steuerrecht, Datenschutzrecht, Förderrichtlinien, Heimrecht (zivilrechtliche, ordnungsrechtliche und leistungsrechtliche Regelungen) sowie das Sozialrecht.

### Fazit

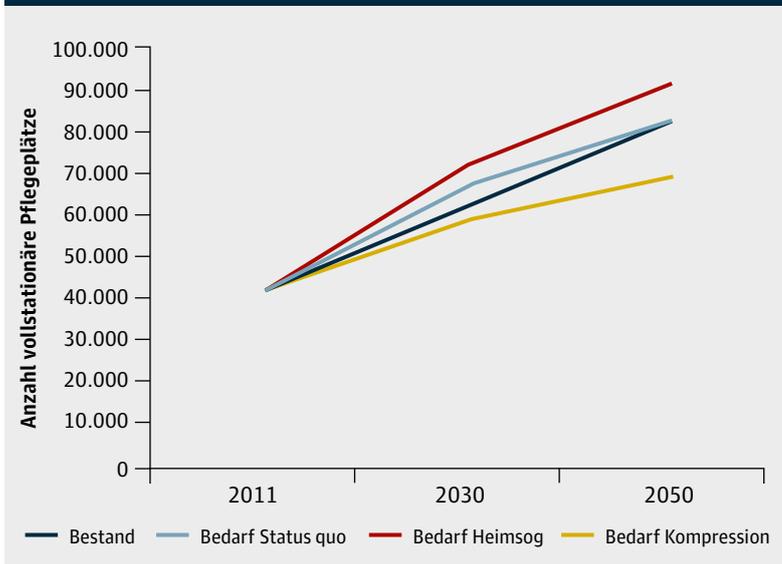
Beim Wohnen kumulieren sehr viele Themen und (politische) Anforderungen. Die Wohnung soll das Klima retten, Gesundheitsstandort sein, Pflegeheime ersetzen und dies alles bei möglichst sinkenden Mieten.

Um diese komplexe Gemengelage und Herausfor-

derung zu lösen, ist eine stärkere Vernetzung der einzelnen Ressorts der lokal-, landes- und bundespolitischen Ämter und Behörden nötig sowie eine ganzheitliche Betrachtung, um ressortübergreifend Kompromisse zu finden und Finanzströme optimaler auszurichten.

Das Ergebnis der Studie ist, dass eine veränderte Strategie im Politikfeld „Städtebau der Zukunft: Selbständig wohnen bis ins hohe Alter“ gefordert ist, um den künftigen Herausforderungen im demografischen Wandel befindlicher Gesellschaften begegnen zu können. Die Schaffung von mehr barrierefreiem/-armem, bezahlbarem Wohnraum mit integrierten Versorgungssettings für eine wachsende Zahl von älteren Menschen mit unterschiedlichen Wohnwünschen wird nicht durch Einzelmaßnahmen zu bewerkstelligen sein. Weder mit einzelnen Fördermaßnahmen noch mit der Erprobung etlicher Modellmaßnahmen wird man zukünftige Anforderungen bewältigen können. Auch kann diese Aufgabe nicht von einzelnen Akteuren alleine bestritten oder allein verantwortlich von den traditionellen Wohnungsakteuren umgesetzt werden. Es bedarf in Zukunft vieler Gruppen, die bereichsübergreifend zusammenwirken und im Rahmen einer kontinuierlichen Gesamtstrategie an der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Wohnstrukturen für das Alter mitwirken. Die Studie gibt deshalb über viele Akteure hinweg Handlungsempfehlungen für den Gesundheitsstandort Wohnung und beweist seine Relevanz, die in den politischen Konzepten Eingang finden sollte.

### ENTWICKLUNG VOLLSTATIONÄRER PFLEGEPLÄTZE



Download der Studie unter: [www.vswg.de](http://www.vswg.de)



# DW STELLENMARKT

**ANZEIGENSCHLUSS**

Buchungsschluss für Stellenanzeigen  
in der DW 9/2015 ist am **07. August 2015**.  
Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel. 0931 2791-777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

**BEKANNTMACHUNG****Hinterlegungsbekanntmachung**

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 am 13.07.2015 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger und die Prüfungsbescheinigung am 13.07.2015 in elektronischer Form dem Genossenschaftsregister Nr.: 629 beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingereicht worden ist.

**STELLENANGEBOTE**

## HR-Impulse im Immobilienkonzern realisieren!

Wir sind eine innovative, stark positionierte Unternehmensgruppe in Hessen und seit über 90 Jahren fest im Markt etabliert. Als führendes deutsches Immobilienunternehmen mit rund 700 Mitarbeitern sowie 61.500 Wohneinheiten an 150 Standorten suchen wir für unseren Hauptsitz in Frankfurt am Main eine/n:

# Personalleiter/in

Sie (m/w) sind dem Leiter der Geschäftsführung direkt unterstellt und führen den Personalbereich, der die komplette Bandbreite von Personaladministration und -entwicklung, Organisation bis zur Strategie umfasst. Mit Ihrem Team von ca. 15 Mitarbeitern tragen Sie die Verantwortung für eine qualitätsgerechte Personalplanung und -steuerung sowie die partnerschaftliche Betreuung aller Kollegen/innen. Die Stärkung unserer Personalmarke im kompetitiven Arbeitgeberumfeld sowie höchste Dienstleistungsqualität stellen Sie nach innen und außen sicher. Setzen Sie Ihre Impulse und generieren signifikanten Dienstleistungs-Mehrwert.

Sie haben ein wirtschafts-, sozial- oder rechtswissenschaftliches Studium mit Schwerpunkt im Bereich Personal / HR-Management erfolgreich abgeschlossen bzw. eine vergleichbare Qualifikation und kennen das Personal- und Gremienmanagement von der Pike auf. Nachweislich haben Sie mit Ihren ausgeprägten Soft-Skills und strategischer Beratungs- und Lösungskompetenz Organisationen leistungsorientiert entwickelt. Sie verfügen über einen starken, authentischen Auftritt und ausgeprägte Führungserfahrung. Als Querschnittsverantwortlicher behalten Sie die Unternehmensleistung immer im Blick.

Sollten Sie die langfristige Herausforderung suchen, ein professionelles Unternehmen weiter voranbringen zu wollen und Freude an der gestaltenden Verantwortung haben, senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Unterlagen mit Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin an die dafür beauftragte Beratung:

RADTKE & ASSOCIATES Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, z. Hd. Hr. Jens Radtke, Kaiser-Wilhelm-Ring 49, 40545 Düsseldorf, [radtke@radtke-associates.com](mailto:radtke@radtke-associates.com)



RADTKE & ASSOCIATES  
INTERNATIONAL MANAGEMENT CONSULTANTS

[HAUFE.de/Immobilien](http://HAUFE.de/Immobilien)

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



**Jede Woche die aktuellsten Informationen  
zur Wohnungswirtschaft**



## ARBEITEN WO ANDERE URLAUB MACHEN!

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit über 120-jähriger Tradition in Wilhelmshaven. Mit rund 3.500 eigenen Wohnungen, 1.000 sonstigen Vermietungseinheiten und 8.400 Mitgliedern zählen wir zu den größeren Wohnungsgenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Mit unserer langjährigen Geschichte sind wir ein fester Bestandteil der Stadt. Wir nehmen die wichtige Aufgabe der Wohnungsversorgung unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung wahr. Der Wohnungsbestand wird seit Jahren durch permanente Instandhaltung und Modernisierung weiterentwickelt und durch fortwährende Neubaumaßnahmen den Anforderungen angepasst. Damit folgen wir den Erfordernissen einer modernen, altersgerechten und energieeffizienten Wohnungsversorgung.

Wir suchen zum 1. Juli 2016, gerne auch früher, im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung ein

- Soziale Führungskompetenz, Eigeninitiative, Einsatzbereitschaft und souveränes Auftreten gepaart mit Verhandlungsgeschick und Entscheidungsstärke. Bereitschaft zur aktiven Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in unserer Region

Wir bieten Ihnen eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung und großem Entscheidungsspielraum sowie ein engagiertes, motiviertes und gut eingespieltes Mitarbeiterteam.

### INTERESSE?

Sollte diese verantwortungsvolle und vielseitige Tätigkeit in einer traditionsreichen und zugleich innovativen Wohnungsgenossenschaft Ihr Interesse finden, senden Sie bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins bis spätestens zum 15. August 2015 an den

## HAUPTAMTLICHES VORSTANDSMITGLIED (M/W)

### IHRE AUFGABEN:

- Gemeinsam mit dem hauptamtlichen technischen Vorstandskollegen übernehmen Sie Gesamtverantwortung für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Genossenschaft
- Unter Einhaltung unserer genossenschaftlichen Grundsätze sind Sie für die Fortentwicklung der laufenden Bestandsmodernisierung und -entwicklung zuständig

### UNSERE ANFORDERUNGEN:

- Qualifizierte kaufmännische Aus- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, idealerweise mit Berufserfahrung in einer vergleichbaren Führungsposition im wohnungswirtschaftlichen Umfeld
- Umfassende betriebswirtschaftliche Kenntnisse, Bilanzsicherheit und einschlägige rechtliche Kenntnisse im Miet-, Betriebskosten- und Vergaberecht

Aufsichtsratsvorsitzenden der  
Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG  
Herrn Matthias Rösner  
Grenzstraße 29 – 35  
26382 Wilhelmshaven

Bitte keine Bewerbung per E-Mail!

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.



profis-in-design.de

[WWW.SPAR-UND-BAU.DE](http://WWW.SPAR-UND-BAU.DE)

**SPAR ■ BAU**  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
*... gewohnt besser!*

## STADTBAU PFORZHEIM

Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Pforzheim. Die Gesellschaft verwaltet im eigenen Bestand knapp 3.000 Objekte. Unser Aufgabengebiet umfasst das gesamte Spektrum der Wohnungswirtschaft wie Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Verwaltung und Gebäudemanagement sowie die Durchführung von wichtigen Infrastruktur- und Stadtentwicklungsmaßnahmen. Unser Auftrag ist es, preisgünstige Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zu bauen und zu vermieten. Familien- und Kinderfreundlichkeit ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Das Verständnis für den sozial Schwächeren gehört zu unseren Zielvorstellungen.

### Zum 01. Januar 2016 suchen wir **eine Geschäftsführerin / einen Geschäftsführer**

für den aus Altersgründen ausscheidenden Geschäftsführer.

#### Wir erwarten

- Ein abgeschlossenes Hochschulstudium (Dipl.-Ing. / Master) in geeigneter Fachrichtung
- Erfahrung in leitender Funktion
- Betriebswirtschaftliches und technisches Wissen
- Soziale Kompetenz, gepaart mit einem hohen Maß an Kreativität und der Fähigkeit, diese zu kommunizieren und umzusetzen
- Kenntnisse des Wohnungsbaumarktes und der sozialen Struktur Pforzheims sind für die Leitung des kommunalen Wohnungsunternehmens von Vorteil

Wir bieten Ihnen einen anspruchsvollen, interessanten und abwechslungsreichen Arbeitsplatz. Sie leiten ein Team von gut 27 hochqualifizierten und überdurchschnittlich motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Des Weiteren bieten wir eine leistungsgerechte Vergütung.

Für Nachfragen wenden Sie sich gerne an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Stadtbau GmbH:

Herrn Bürgermeister Alexander Uhlig | Dezernat II, Marktplatz 1 – 75175 Pforzheim  
Tel. 07231 39 2311, alexander.uhlig@stadt-pforzheim.de.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis spätestens 31.07.2015 an das:  
Dezernat II der Stadt Pforzheim | Marktplatz 1 – 75175 Pforzheim.

[www.stadtbau-pforzheim.de](http://www.stadtbau-pforzheim.de)

Für eine lebendige Stadt.

## Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und  
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG, Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, D-97076 Würzburg  
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel. 0931 2791 777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

[www.haufe.de/stellenmaerkte](http://www.haufe.de/stellenmaerkte)



HAUFE.



Die GWG zu Köln eG ist eine 1898 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Bestand von rund 1.800 eigenen und fremden Wohn- und Gewerbeeinheiten. Unsere Unternehmensausrichtung liegt auf der nachhaltigen Bestandsoptimierung durch umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten, aber auch auf der Entwicklung neuer Bauvorhaben, um den unterschiedlichen Ansprüchen unserer über 2.700 Genossenschaftsmitglieder gerecht zu werden.

Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2016 oder auch früher in Vollzeit eine/n

## **LEITER/IN FINANZ- und RECHNUNGSWESEN (Prokurist)**

### **Aufgabenbereich**

- Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB
- Fachliche Verantwortung für die Finanzbuchhaltung, die Mietenbuchhaltung (Mietsoll) und das Betriebskostenmanagement
- Bearbeitung und Verbuchung von laufenden Geschäftsvorfällen im Bereich der Hauptbuchhaltung, Kreditoren-, Debitoren- und Anlagenbuchhaltung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Steuerung des Liquiditätsmanagements
- Mitgliederverwaltung mit Dividendenausschüttungen
- Vorbereitung und Umsetzung der Erfolgs-, Finanzpläne und Planbilanzen
- Fortentwicklung des Berichtswesens
- Umsetzung von Objekt- und Unternehmensfinanzierung
- Zusammenarbeit mit Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Banken und Behörden
- Koordination unserer Hardware- und Softwaredienstleister

### **Fachliche Qualifikationen**

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder vergleichbare fachspezifische Ausbildung
- Abschlussicherheit nach HGB (Bilanzbuchhalter)
- Gute IT-Kenntnisse, sicherer Umgang mit dem MS Office-Paket und Erfahrung mit wohnungswirtschaftlicher Software (vorzugsweise Haufe wowinex)
- Mehrjährige Berufserfahrung im Finanz- und Rechnungswesen, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

### **Persönliche Qualifikationen**

- Strukturierte, analytische und selbstständige Arbeitsweise
- Eigeninitiative und Eigenmotivation
- Fähigkeit Verantwortung zu übernehmen
- Führungs- und Teamfähigkeit

Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, interessante und vielseitige Tätigkeit mit hoher Eigenverantwortung und guten Entwicklungsmöglichkeiten. Nach erfolgreicher Einarbeitung kann Prokura erteilt werden. Sie erwartet eine unbefristete Anstellung mit leistungsgerechter Vergütung und guten Sozialleistungen in einer angenehmen Arbeitsatmosphäre.

Bitte senden Sie Ihre schriftliche Bewerbung unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an GWG zu Köln eG, Frau Anja Wenzel, Ortweinstraße 12, 50739 Köln oder per E-Mail an [info@gwg-zu-koeln.de](mailto:info@gwg-zu-koeln.de).

aurelis verfügt deutschlandweit über citynahe Brachflächen. Wir entwickeln die Areale zusammen mit den Kommunen, bis Planungsrecht besteht, und veräußern anschließend baureife, erschlossene Grundstücke. Darüber hinaus bieten wir gewerbliche Mietobjekte mit Potenzial: Hallen, Bürogebäude oder Freiflächen. In Abstimmung mit den Mietern werden wir ausgewählte Objekte durch Sanierung oder Neubau auf.

### Wir entwickeln Potenziale.

Zum Aufbau eines zukunftsfähigen Property Managements suchen wir:

## Nebenkostenmitarbeiter (m/w) mit Schwerpunkt im Bereich Nebenkostenabrechnung/Nebenkostenmanagement

für unser Regionalbüro **Hamburg**.

### Ihre Aufgaben:

Prüfung und Erstellung der Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen für die aurelis-Liegenschaften in der Region Nord; Umsetzung und kontinuierliche Pflege der objektspezifischen Abrechnungsstrukturen in SAP-FX; Unterstützung des kaufmännischen und technischen Property Managements in allen abrechnungsrelevanten Belangen; Bearbeitung/Kontierung aller abrechnungsrelevanten Rechnungen/Bescheide; Forderungsmanagement – insbesondere Widerspruchsbearbeitung in Zusammenarbeit mit dem kaufmännischen Property Management; regelmäßige Nebenkostenanalyse zur Optimierung der liegenschaftsbezogenen Erlös- und Kostensituation; Mitwirkung bei der jährlichen Budgetplanung und bei der Erarbeitung von objektbezogenen Soll-Ist-Vergleichen inkl. Forecast und Reporting.

### Ihre Qualifikation:

Abschluss als Kauffrau/Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft oder vergleichbare Qualifikation. Mehrjährige Berufserfahrung in Nebenkostenabrechnung und Nebenkostenmanagement bei einem Property-Management-Unternehmen; wünschenswert, aber nicht zwingend: im Bereich gewerblich oder industriell genutzter Immobilien (Industrie, Unternehmensimmobilien, Büro). Sehr gute Kenntnisse in SAP-FX und den gängigen MS-Office-Anwendungen. Sie arbeiten gerne im Team und lösen Ihre Aufgaben zunehmend eigenverantwortlich. Wenn Sie die Neben- und Betriebskostenabrechnung als einen wichtigen Baustein in der Verwaltung einer Immobilie verstehen, nach einer neuen Herausforderung im Bereich Property Management suchen und dabei Ihre umfangreichen Erfahrungen in der Erstellung von Neben- und Betriebskostenabrechnungen gerne direkt bei einem Immobilieneigentümer einsetzen möchten, dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an:

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Frau Gesine Koch – Personal –  
Mergenthalerallee 15–21, 65760 Eschborn  
gesine.koch@aurelis-real-estate.de  
[www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de)



aurelis verfügt deutschlandweit über citynahe Brachflächen. Wir entwickeln die Areale zusammen mit den Kommunen, bis Planungsrecht besteht, und veräußern anschließend baureife, erschlossene Grundstücke. Darüber hinaus bieten wir gewerbliche Mietobjekte mit Potenzial: Hallen, Bürogebäude oder Freiflächen. In Abstimmung mit den Mietern werden wir ausgewählte Objekte durch Sanierung oder Neubau auf.

### Wir entwickeln Potenziale.

Zum Aufbau eines zukunftsfähigen Property Managements suchen wir:

## Kaufmännischer Property Manager (m/w)

für unser Regionalbüro **Hamburg**.

### Ihre Aufgaben:

Verantwortung für das kaufmännische Property Management des aurelis-eigenen Portfolios in der Region Nord; Unterstützung des Asset Managements in allen operativen liegenschaftsbezogenen Belangen; aktives Mietvertragsmanagement und Mieterbetreuung; Steuerung und Koordination der externen Dienstleister im kaufmännischen und technischen FM-Bereich; Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen nach vorheriger Abstimmung mit dem verantwortlichen Asset Manager; Analyse von Mietverträgen mit Ableitung und Verfolgung von Optimierungsmaßnahmen; objektbezogenes Datenmanagement in den relevanten Systemen (insbesondere SAP); Forderungsmanagement; Regulierung von Versicherungsfällen; jährliche Budgetplanung auf Objektebene; Erarbeitung von objektbezogenen Soll-Ist-Vergleichen inkl. Forecast und Reporting.

### Ihre Qualifikation:

Abschluss als Kauffrau/Kaufmann der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft oder vergleichbare Qualifikation. Mindestens drei bis fünf Jahre Berufserfahrung im kaufmännischen Property Management gewerblich oder industriell geprägter Immobilien (Industrie, Unternehmensimmobilien, Büro). Die Kombination von wirtschaftlichem, unternehmerischem und technischem Denken gehört zu Ihren Stärken. Sehr gute Kenntnisse in SAP-FX und den gängigen MS-Office-Anwendungen. Sie arbeiten gerne im Team und lösen Aufgaben zunehmend eigenverantwortlich. Nebenkostenmanagement, Nebenkostenabrechnung sowie die Abläufe im technischen Property Management sind Ihnen vertraut.

Neben den üblichen Aufgaben im Tagesgeschäft ist es gewünscht, gemeinsam mit dem aurelis-eigenen Asset Management praxisorientierte Lösungen für das Property Management zu konzipieren und umzusetzen sowie die internen Arbeitsabläufe weiterzuentwickeln. Wenn Sie nach einer neuen Herausforderung im Bereich Property Management suchen und dabei Ihre umfangreichen Erfahrungen gerne direkt bei einem Immobilieneigentümer einsetzen möchten, dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an:

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Frau Gesine Koch – Personal –  
Mergenthalerallee 15–21, 65760 Eschborn  
gesine.koch@aurelis-real-estate.de  
[www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de)



## MIETRECHT

BGB §§ 307 Abs. 1 S. 1, 307 Abs. 2 Nr. 1, 535 Abs. 1 S. 2

## Keine Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters bei unrenoviert überlassener Wohnung

1. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält einer Inhaltskontrolle nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.
2. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

BGH, Urteil vom 18.3.2015, VIII ZR 185/14

### Bedeutung für die Praxis

Gemessen an der Fortentwicklung der Maßstäbe für die Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen ist eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt - jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung - dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Noch deutlicher würde die Benachteiligung des Mieters, wenn die Dekoration der Wohnung bei der Übergabe an diesen bereits so abgewohnt oder verbraucht ist, dass eine weitere Verschlechterung während der Vertragslaufzeit schon aus diesem Grund praktisch nicht mehr in Betracht kommt. Führt der Mieter in diesem Fall bei Vertragsbeginn eine Renovierung durch, zu der er nicht verpflichtet ist, müsste er spätestens bei Vertragsende gleichwohl renovieren, obwohl sich die Wohnung in keinem schlechteren Zustand befindet, als sie ihm bei Nutzungsbeginn überlassen worden war. Auch diese Konstellation ist nach dem Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung zugrunde zu legen und führt zur Unwirksamkeit der Vornahmeklausel, weil diese dem Mieter die Verpflichtung auferlegt, die Wohnung gegebenenfalls in einem gegenüber dem Vertragsbeginn verbesserten Zustand zurückzugeben.

Nach diesen Grundsätzen bedarf es in Fällen, in denen streitig ist, ob die Wohnung dem Mieter bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden ist, tatrichterlicher Feststellungen. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Auf eine Abgrenzung zwischen einer nicht renovierten und einer renovierungsbedürftigen Wohnung kommt es dabei nicht an, weil beide Begriffe Mieträume mit Gebrauchsspuren beschreiben und die Grenze fließend ist. Um vorvertragliche Abnutz-

## INHALT

## MIETRECHT

- 77 BGB §§ 307 Abs. 1 S. 1, 307 Abs. 2 Nr. 1, 535 Abs. 1 S. 2  
**Keine Schönheitsreparaturenverpflichtung des Mieters bei unrenoviert überlassener Wohnung**
- 78 BGB §§ 307 Abs. 1 S. 1, 307 Abs. 2 Nr. 1  
**Schönheitsreparaturenverpflichtung als nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht**
- 78 BGB § 557 Abs. 4  
**Miethöhe und Einkommensverhältnisse des Mieters**



## WEG-RECHT

- 79 BGB §§ 824, 1004  
**Kreditschädigende Behauptungen gegenüber einem WEG-Verwalter**
- 79 BGB §§ 280, 823 Abs. 2, StGB § 266  
**Schädliches Zusammenwirken von Handwerker und Verwalter**
- 79 WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3  
**Nutzung einer Eigentumswohnung als Naturheilpraxis**



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



### RA Heiko Ormanschick

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



### RiAG Dr. Olaf Riecke

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



### Online:

Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter [www.diewohnungswirtschaft.de/urteile](http://www.diewohnungswirtschaft.de/urteile) einsehen.



### Nutzung der QR-Codes:

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

ungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine „renovierte“ Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett frisch renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben bleiben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Es ist Sache des Mieters, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB §§ 307 Abs. 1 S. 1, 307 Abs. 2 Nr. 1

## Schönheitsreparaturenverpflichtung als nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht

**Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt.**

BGH, Urteil vom 18.3.2015, VIII ZR 21/13

### Bedeutung für die Praxis

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH halten als allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehende vorformulierte Vertragsklauseln, die dem Mieter die Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen übertragen, der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB nur stand, wenn und soweit die in der Vornahmeklausel enthaltenen Renovierungsfristen nicht unveränderbar sind, sondern durch ihre flexible Gestaltung Raum lassen, den konkreten Renovierungsbedarf der angesprochenen Mieträume zu berücksichtigen, so dass die genannten Fristen letztlich nur den Charakter einer Richtlinie oder unverbindlichen Orientierungshilfe haben. Die im vorliegenden Fall maßgebliche Bestimmung des Mietvertrags, der die Abwälzung der Malerarbeiten an Wänden und Decken auf den Mieter betrifft, ist eine den Mieter unangemessen benachteiligende Regelung, da diese Klausel eine bedarfsorientierte Einschränkung der Renovierungsverpflichtung nicht enthält, sondern sich in einer starren Fristenregelung erschöpft. In der gebotenen Gesamtbetrachtung führt dies dazu, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter insgesamt unangemessen und damit unwirksam ist. Konkretisierungen der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres gegenständlichen und zeitlichen Umfangs sowie ihrer Ausführungsart sind inhaltlich derart eng mit der Verpflichtung selbst verknüpft, dass diese bei einer Beschränkung der Unwirksamkeit auf die unzulässige Ausführungsmodalität inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten würde; eine solche inhaltliche Umgestaltung der Vornahmepflicht widerspräche dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion unangemessener formularvertraglicher Regelungen. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Pflicht - wie im Streitfall - in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln geregelt ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB § 557 Abs. 4

## Miethöhe und Einkommensverhältnisse des Mieters

**Mietvertragliche Vereinbarungen, die die Höhe der Miete für preisfreien Wohnraum von den Einkommensverhältnissen des Mieters abhängig machen, sind – auch nach Beendigung einer öffentlichen Förderung – gemäß § 557 Abs. 4 BGB unwirksam.**

LG Berlin, Beschluss vom 26.3.2015, 67 S 77/15

### Bedeutung für die Praxis

Zwar steht es den Mietvertragsparteien gemäß § 557 Abs. 2 BGB frei, künftige Änderungen der Miethöhe als Staffelmiete nach § 557a BGB oder als Indexmiete nach § 557b BGB zu vereinbaren. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hat aber mit der Beklagten weder eine Staffeln noch eine Indexmiete vereinbart. Auch liegen für die streitgegenständliche Erhöhung die Voraussetzungen des § 557 Abs. 3 BGB nicht vor, wonach der Vermieter - von den Fällen der § 557 Abs. 1 und 2 BGB abgesehen - Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 BGB verlangen kann. Nach § 557 Abs. 4 BGB ist eine von § 557 Abs. 1-3 BGB abweichende Vereinbarung unwirksam. Umfasst sind davon solche Abreden, die die formellen oder materiellen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung abändern. Gemessen daran ist die getroffene Vereinbarung unwirksam. Denn sie ändert in dem von der Klägerin

verstandenen Sinne die formellen und materiellen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung zum Nachteil der Beklagten ab. Eine künftige - und zudem eo ipso eintretende - Erhöhung der Miete wegen einer Veränderung der Einkommensverhältnisse des Mieters sehen § 557 Abs. 2 und 3 BGB nicht vor. Deshalb konnte eine entsprechende Erhöhungsmöglichkeit von den Mietvertragsparteien auch nach Abschluss des Mietvertrages weder ausdrücklich noch konkludent nach § 557 Abs. 1 BGB wirksam vereinbart werden. Unbedenklich wäre es allein gewesen, wenn die Beklagte während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung auf den von der Klägerin nunmehr verlangten Mietzins zugestimmt hätte. An einer derartigen Vereinbarung aber fehlt es.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 824, 1004

## Kreditschädigende Behauptungen gegenüber einem WEG-Verwalter

Auch wenn ein Wohnungseigentümer im Rahmen einer Eigentümerversammlung nicht direkt behauptet, dass er beweisen könne, die Verwaltung habe von Handwerksunternehmen, die im Rahmen der Sanierungsarbeiten für die Gemeinschaft tätig waren, Provisionen erhalten und behalten, sondern nur die Frage stellte, ob denn Provisionen geflossen seien mit dem Zusatz „und wenn ich eine eidesstattliche Versicherung von Handwerkern habe?“, so stellt dies eine zu unterlassende kreditschädigende Tatsachenbehauptung dar.

LG Hamburg, Urteil vom 12.8.2014, 307 O 376/13

### Bedeutung für die Praxis

Verwalter müssen sich nicht sanktionslos jede Unterstellung strafbarer Handlungen gefallen lassen. Die Entscheidung ist zwar nicht von dem nach § 43 Nr. 3 WEG (der ist nach h.M. sehr weit auszulegen!) zuständigen Amtsgericht entschieden worden, sondern von einer Mietkammer (ZK 7) des LG Hamburg, dennoch ist das Ergebnis richtig.

Die zweite Frage des Eigentümers enthielt eine kreditschädigende unzutreffende Behauptung. Das reine „Nehmen von Provisionen“ ist dann unschädlich, wenn dies offen geschieht und die Beträge der Gemeinschaft sofort weitergeleitet werden. § 266 StGB ist nur bei verdeckten Geldflüssen subjektiv erfüllt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## BGB §§ 280, 823 Abs. 2, StGB § 266

## Schädliches Zusammenwirken von Handwerker und Verwalter

1. Ein Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Vergabe von Handwerkerleistungen ist zumindest rechtswidrig, wenn in ihm der genaue Umfang der Arbeiten nicht zumindest durch Bezugnahme auf ein bestimmtes Angebot Beschlussinhalt geworden ist.
2. Ein Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Vergabe von Handwerkerleistungen ist zumindest rechtswidrig, wenn in ihm davon die Rede ist, dass der „derzeit“ günstigste Anbieter den Auftrag bekommen soll, ohne dass festgehalten ist, bis wann günstigere Angebote zu dem selben Leistungsinhalt eingeholt werden sollen.
3. Solche Beschlüsse berechtigen den Verwalter nicht, mit dem Handwerker einen Werkvertrag zu schließen, nach dem 50% des Werklohns an eine UG als Vorschuss zu zahlen sind.
4. Der Werkvertrag zu Lasten der Gemeinschaft ist unwirksam, wenn der beauftragte Handwerker aufgrund des familiären Naheverhältnisses davon weiß oder wissen muss, dass der Verwalter seine Befugnisse überschritten hat.

5. In diesem Fall ist der Verwalter verpflichtet, wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen seine Pflichten gem. § 280 BGB der Eigentümergeinschaft den an den Handwerker gezahlten Vorschuss als Schadensersatz zurückzuzahlen. Die Eigentümergeinschaft muss sich nicht auf eventuelle Rückzahlungsansprüche gegen den Handwerker verweisen lassen.

AG Dortmund, Urteil vom 3.3.2015, 512 C 53/14

### Bedeutung für die Praxis

Vom Verwalter zu unbestimmt formulierte Beschlüsse sind zumindest rechtswidrig, im Einzelfall sogar nichtig, wenn sie keine durchführbare Regelung erkennen lassen. Formulierungen wie „Der günstigste Anbieter, derzeit (?) die Fa...“ sind immer haftungsträchtig. Alle vorliegenden Angebote müssen zumindest den Eigentümern zur Einsicht vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere für Bauverträge mit Vorkasse der Gemeinschaft. Dies gilt speziell bei Verträgen mit einer haftungsbeschränkten Unternehmersgesellschaft, die keine Sicherheiten gestellt hat. Ist für den Unternehmer die Überschreitung der Vertretungsmacht durch den Verwalter erkennbar, kommt es nicht einmal zu einem wirksamen Vertrag. Dies ist bei Interessenkollision und Begünstigung von Familienangehörigen naheliegend. Positive Kenntnis des Vertragspartners reicht immer; bloßes Kennenmüssen genügt zumindest bei sog. Evidenzfällen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3

## Nutzung einer Eigentumswohnung als Naturheilpraxis

Soweit die Unterlassung einer nicht näher beschriebenen „zweckwidrigen gewerblichen Nutzung“ verlangt wird, bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit des Antrags. Durch ein in der Gemeinschaftsordnung statuiertes Einwilligungserfordernis soll vermieden werden, dass durch einen Wohnungseigentümer ohne vorherige Befassung zumindest der WEG-Verwaltung durch Aufnahme einer bestimmten Tätigkeit Fakten geschaffen werden.

LG München I, Urteil vom 26.1.2015, 1 S 9962/14

### Bedeutung für die Praxis

Eine Sondereigentumsseinheit darf auch gewerblich genutzt werden, wenn hierdurch für die anderen Wohnungseigentümer keine über das in § 14 Nr. 1 WEG bezeichnete Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen entstehen. Wenn eine Gemeinschaftsordnung eine gewerbliche oder sonstige berufliche Nutzung einer Wohneinheit von der schriftlichen Einwilligung des Verwalters abhängig macht, muss der Nutzer diese Reihenfolge (Antrag, Verwaltergenehmigung, gewerbliche Nutzung) einhalten.

Oft wird das Genehmigungserfordernis nach seinem Sinn und Zweck dahingehend zu verstehen sein, dass es auch diejenigen Fälle umfasst, bei denen zweifelhaft ist, ob sie das „übliche Maß“ an Einwirkungen übersteigen oder nicht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHLE DES MONATS

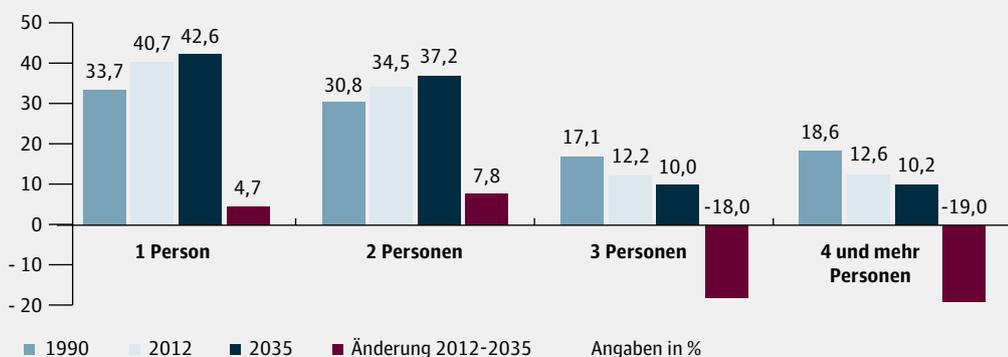
# 10,2 % Weniger große Haushalte

Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich fortsetzen. So werden im Jahr 2035 nahezu 80% aller Haushalte aus nur einer oder zwei Personen bestehen. Gleichzeitig schrumpft die Zahl der größeren Familien: 2035 werden nur in 10,2% aller Haushalte mindestens vier Personen leben. Diese Gruppe wohnt in Deutschland überwiegend im Eigentum, besonders häufig im ländlichen Raum. Zugleich schreitet der demografische

Wandel voran: Rund 44 % aller Haushalte werden 2030 Seniorenhaushalte (älter als 60 Jahre) sein. In dieser Gruppe ist die Eigentumsquote am höchsten – Tendenz steigend. Diese Trends belegen die neuesten Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). „Speziell im ländlichen Raum wird es bei der prognostizierten Entwicklung zu einem Überangebot an größeren Wohnungen und älteren Einfamilienhäusern

kommen“, erklärt Dr. Jens Oelgemöller von Analyse & Konzepte. „Neue Wohnungen werden zunehmend in Konkurrenz mit diesen Häusern und Wohnungen stehen. Gleichzeitig suchen die unterschiedlichen Nachfragergruppen bedarfsgerechte, vielfach kleinere Wohnungen. Diese Situation sollten Wohnungsunternehmen bedenken, wenn sie ihren Bestand entwickeln.“

HAUSHALTSENTWICKLUNG 1990 – 2035



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Berechnungen: Analyse & Konzepte

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Silberberg (US)**  
 Chefredakteurin  
 ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040 520103-20



**Olaf Berger (OB)**  
 Redakteur  
 olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040 520103-23



**Helene Debertin (HD)**  
 Volontärin  
 helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040 520103-21



**Heike Tiedemann**  
 Verkaufsleitung Hamburg  
 heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040 520103-39



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



**Nicole Behrendt**  
 Redaktionsassistentin  
 nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040 520103-28

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, Telefax: 040520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: [www.diewohnungswirtschaft.de](http://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](http://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, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de  
 Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@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 1.1.2015.

[www.haufe.de/mediacenter](http://www.haufe.de/mediacenter)

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800 7234249, Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abbonementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

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

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH, Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, [druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de), [www.rewi.de](http://www.rewi.de), PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X



# Golf baut auf.

Seien Sie dabei, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2015 für das Projekt der DESWOS „Ausbildung contra Mädchenhandel“

## Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Ausbildungszentrums in Kibamba, Dar-es-Salaam, Tansania. Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Sprockhövel 12.09.2015

Bad Aibling 04.10.2015

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter:

[www.golf.haufe.de](http://www.golf.haufe.de)

bzw. direkt bei Klaus Böck:

[klaus.boeck@haufe-lexware.com](mailto:klaus.boeck@haufe-lexware.com),

Tel.: 0761 898-3160



Helfen Sie mit!



# HAUFE.



# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

[www.aareon.de](http://www.aareon.de) →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon