

# Die Wohnungswirtschaft

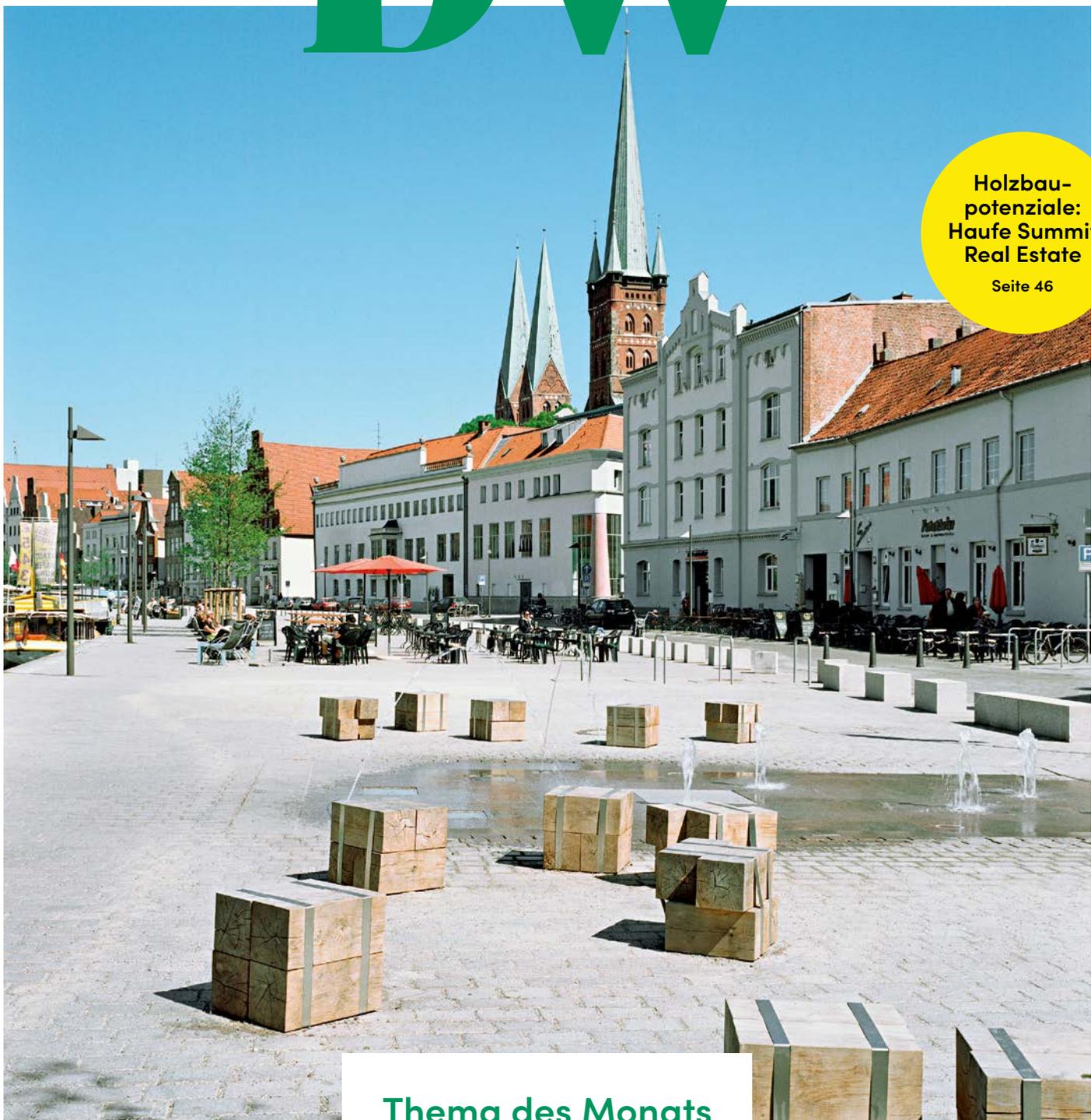
# DW

74. Jahrgang

08 / 2021

Holzbau-  
potenziale:  
Haufe Summit  
Real Estate

Seite 46



## Thema des Monats

**32**

Multimediaversorgung:  
Gesetzesnovelle und Glasfasernetz

**08**

50 Jahre Städtebauförderung:  
Ein Programm als Problemlöser

**62**

Nachhaltigkeitsbericht:  
Pflicht oder Kür?



Partner der  
Immobilienwirtschaft

Wir bauen das Netz der Zukunft mit

**GIGA**  
GLASFASER

# Das Ziel ist glasklar

Mit über 24 Millionen Gigabit-Anschlüssen bis 2022 machen wir Deutschland zur Nr. 1 in Europa.\* Gleichzeitig bauen wir unser Gigabit-Netz weiter aus: mit mehr Glasfaser für noch mehr Stabilität und Leistung. Ihr Vorteil: Zukunftssichere Konnektivität mit gigaschnellem Internet vom Preis-Leistungs-Sieger.\*\*

[vodafone.de/immobilienwirtschaft](https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft)

Together we can



\* Quelle: Goldmedia-Analyse 2020.

\*\* Gesamtergebnis „Testsieger“: Im CHIP-Internetprovider-Test (05/2021) hat Vodafone unter ganzheitlicher Berücksichtigung von Upload und Download das beste Preis-Leistungs-Verhältnis erzielt. Vodafone Deutschland GmbH • Betastraße 6–8 • 85774 Unterföhring

EDITORIAL

# Vergangenheit als Wegweiser für die Zukunft

Kaum eine Frage wird derzeit intensiver diskutiert als die, wie wir künftig wohnen und wie sich unsere Städte verändern. Wie realistisch sind Visionen von autofreien Städten, neuen Lebensmodellen, veränderten Nutzungskonzepten und anderem? Und was machen diese Visionen mit der Stadtplanung? Die Frage an sich ist gar nicht so neu, wie sie aktuell vermuten lässt. Die gesellschaftlichen, ökologischen, demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen der Stadtentwicklung verändern sich stetig. Seit 1971 gibt es die Städtebauförderung. Ihr Ziel war und ist, nachhaltige Strukturen zu schaffen, die es Gemeinden und Städten ermöglichen, ihre Aufgaben wahrzunehmen. Anlässlich ihres 50-jährigen Jubiläums haben wir ihr unser Thema des Monats gewidmet (ab Seite 8) und blicken zurück – und voraus...

Heute ist es kaum möglich, einen Blick voraus zu werfen, ohne die Netzwerkinfrastruktur mitzudenken. Ohne sie gibt es kein „Smart Living“ und kein Homeoffice. Doch mit der TKG-Novelle kommen neue Herausforderungen auf die Wohnungswirtschaft zu. Sammelinkasso über die Betriebskostenumlage wird in absehbarer Zeit nicht mehr möglich sein (siehe auch ab Seite 30). Neue Geschäftsmodelle sind gefragt, der Königsweg ist noch nicht gefunden.

Eine solcher wird auch in puncto Baustoffe der Zukunft noch gesucht (ab Seite 42). Passend dazu: Der Rückblick und die Zusammenfassung zum Panel „Holzbau“ des 1. Haufe Summit Real Estate.

Ich wünsche Ihnen immer den richtigen Blickwinkel und eine erholsame Sommerpause,

Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



» Gebäude  
und Wohnumfeld  
im Einklang mit neuen  
Standards für die digitale  
Grundversorgung – das  
Gesamtkonzept muss  
stimmen!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

08



42



Baustoffe wie Holz werden zunehmend rar und teuer. Gesucht werden alternative und im besten Fall nachhaltige Baustoffe – zum Beispiel Pilze oder Popcorn

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Programme als Problemlöser**  
50 Jahre Städtebauförderungsgesetz
- 10 **Ein sehr besonderes Städtebauförderprogramm**  
Das Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier“

- 16 **„Stadtumbau braucht einen langen Atem“**  
Interview mit Dr. Heike Liebmann und Tobias Jacobs
- 20 **Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung**  
Die Sanierung der Lübecker Altstadt von 1971 bis heute

## BAUEN UND TECHNIK

- 26 **Meldungen**
- 30 **Nebenkostenprivileg ja – aber nicht für TV-Kosten**  
Telekommunikationsnovelle
- 32 **Eine Kombination, die für Verunsicherung sorgt**  
Multimediaversorgung: Glasfaser und Gesetz
- 38 **Decke statt Dach?**  
Dämmung der obersten Geschossdecke
- 42 **So hat der Wohnungsbau eine Zukunft**  
Nachhaltig und alternativ
- 46 **Das Potenzial des Holzbaus ist noch nicht ausgeschöpft**  
1. Haufe Summit Real Estate
- 49 **Produkte**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 50 **Meldungen**



## THEMA DES MONATS

### **TDM** 50 Jahre Städtebauförderung

Seit 50 Jahren unterstützen Bund und Länder im Rahmen der Städtebauförderung Kommunen bei der Gestaltung attraktiver und nachhaltiger Wohn- und Lebensräume. Wichtige Bestandteile sind die unter ihrem alten Namen bekannten Programme „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“. Doch die Städtebauförderung zeichnet vieles mehr aus und macht sie zu einem Erfolgsrezept.

- 54 „Golf baut auf“ unterstützt DESWOS-Projekt in Pakistan  
Haufe-Benefiz-Golfturnierserie 2021
- 56 Gelebte Gemeinschaft & Beteiligung – ein Genossenschaftstraum?  
Genossenschaft stärken, Mitbestimmung organisieren
- 62 Nachhaltigkeitsbericht – Pflicht oder Kür?  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 66 Stellenmarkt

### URTEILE

- 69 Mietrecht
- 70 WEG-Recht
- 72 Letzte Seite, Impressum

# 56

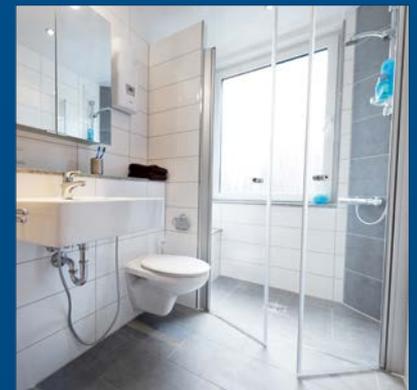


Genossenschaften sind eine besondere Unternehmensform. Wie bleiben genossenschaftliches Miteinander und Partizipation lebendig?



## BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für  
Projekt- und Hochhausmodernisierung,  
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung  
mit bodengleicher Dusche

### Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:  
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand –  
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept  
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:  
[www.blome.org](http://www.blome.org)

# Stadt und Quartier



## GBG Hildesheim baut neues Stadtteilzentrum

In Hildesheim-Drispstedt wird die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG eine Ladenzeile aus den 1960er Jahren abreißen und neu errichten. Die Einkaufszeile soll bis 2026 zu einem Ort der Begegnung in dem Stadtteil mit etwa 5.500 Einwohnern werden und ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot bereitstellen. Neben Läden und Praxen entstehen 51 Wohnungen und 130 Tiefgaragenstellplätze. Das Investitionsvolumen beträgt knapp 40 Mio. €.

## HWG-Halle schenkt „Musik für die Seele“

Mit Hofkonzerten bringt die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) musikalische Abwechslung in ihre Wohngebiete. Da auch in diesem Jahr keine Mieterfeste veranstaltet werden können – nach dem Erfolg im Jahr 2020 – erneut zwölf kleine Konzerte in den Innenhöfen von Wohnanlagen den HWG-Nachbarschaften eine Freude bereiten. Die Mischung aus Rock- und Popmusik, Schlagern und Liedern zum Mitsingen und Tanzen stößt auf positive Resonanz.



## Bundesstiftung Baukultur veröffentlicht Kodex für Baukultur

**Baukultur soll zum anerkannten Ziel in der Immobilienbranche werden:**

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und die Bundesstiftung Baukultur haben den Kodex für Baukultur entwickelt – eine freiwillige Selbstverpflichtung für die verantwortungsvolle Aufgabenwahrnehmung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft. In ihrer Aufgabe als Projektentwickler, Planer, Bauherr oder Eigentümer trage sie in besonderem Maße gesellschaftliche Verantwortung für die Konsequenzen immobilienwirtschaftlichen Handelns, für die gebauten Ergebnisse und die Gestaltung der Lebensräume. Gleichzeitig würden baukulturelle Werte und gesellschaftliche Akzeptanz die Basis für wirtschaftlichen Erfolg bilden, so die Initiatoren.

Weitere Informationen: [www.bundesstiftung-baukultur.de/presse/leitfaden-fuer-die-gestaltung-unsere-lebensraeume-kodex-fuer-baukultur](http://www.bundesstiftung-baukultur.de/presse/leitfaden-fuer-die-gestaltung-unsere-lebensraeume-kodex-fuer-baukultur)

# 164

**Wohnungen und eine Kita für Geflüchtete und Wohnungssuchende entstanden im Integrationswohnprojekt „ToM Tolerantes Miteinander“ von Degewo AG und Internationalem Bund in Berlin-Altglienicke.**

## **LWB vergibt Grundstücke per Konzeptvergabe**



Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) stellt Grundstücke für Konzeptvergaben zur Verfügung, um gemeinschaftliche Wohnprojekte zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Immobilien – leerstehende Häuser aus städtischem Besitz, die auf die LWB übertragen wurden – werden im Rahmen eines Konzeptverfahrens vergeben und sollen eine neue Bestimmung erhalten. Es sei wichtig, alternative und kooperative Wohnformen zu unterstützen und damit Vielfalt in den Kiezen zu fördern, so LWB-Geschäftsführer Kai Tonne. Der Wettbewerb um die Erbpachtvergaben startete am 1. Juli 2021. Die Erbpacht sei eine Voraussetzung dafür, dass die Vorhaben bezahlbar blieben, erklärte LWB-Geschäftsführer Klaus Hochtritt. Im Sommer 2022 erfahren die Konzeptgruppen, ob sie das Auswahlgremium überzeugen konnten. Die Immobilien sind nach Vertragsabschluss binnen vier Jahren zu sanieren.

# Gemeinsam Zukunft denken

Flexibilität, innovatives Mindset und Kreativität: Wir denken die Wohnungswirtschaft weiter und gestalten mit Ihnen smarte Lösungen, die es ermöglichen, bezahlbares Wohnen zukunftsfähig zu machen.

**Think forward**

[drklein-wowi.de](https://www.drklein-wowi.de)

IT-Lösungen · Digitalisierung · Versicherung · Finanzierung

**DR. KLEIN WOWI**



155 der 314 Wohnungen in den Johannisgärten werden als geförderter Wohnraum vermietet, die übrigen Einheiten werden im Schnitt für unter 10 €/m<sup>2</sup> angeboten

## Howoge stellt autofreies Wohnquartier mit 314 Wohnungen in Berlin-Adlershof fertig

Mit dem Wohngebiet Johannisgärten setzte die Howoge Wohnungsbau-gesellschaft mbH ein besonderes Bauprojekt um: Neben sechs Ge-bäuden in Holz-Hybrid-, 13 in Massivbauweise und einem Haus in einer Kombination beider Bauarten, der Verwendung von Mieterstrom und einer innovativen Regenwasserwirtschaft, zeichnet die Johannisgärten ein Mobilitätskonzept aus. Das autofreie Quartier umfasst 20 freistehende, zwei- bis fünfgeschossige Häuser, die sich um fünf Innenhöfe gruppieren. Fuß- und Radwege durchkreuzen das Quartier und vernetzen es mit der Umgebung und den Spiel-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsflächen. Eine Quartiersgarage mit 121 Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und Pkw entstand am Rande des Areals. Gewerbeflächen und eine Großtages-pflege für Kinder sind ebenfalls Quartiersbestandteil.

## Neue Broschüre zur naturnahen Gestaltung von Wohnquartieren

Im Rahmen des Projekts „Treffpunkt Vielfalt“ der Stiftung für Mensch und Umwelt haben die Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG, die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG und die Charlottenburger Baugenossenschaft eG in einem Modellprojekt rund 6.000 m<sup>2</sup> Grünfläche mithilfe heimischer Blüh-pflanzen nach naturnahen und ästhetischen Gesichtspunkten umgestaltet. Denn die Akzeptanz für Klima- und Artenschutz sowie für ökologisch aufgewertete Grünflächen vor der eigenen Tür steigt stetig. Die Broschüre „Treffpunkt Vielfalt – Naturnahe Gestaltung von Wohnquartieren“ soll die Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung eigener Projekte unterstützen. Sie klärt auf, was „naturnahes Gärtnern“ bedeutet, wie es zu kommunizieren ist, welche Kosten entstehen und wie die Flächen langfristig zu pflegen sind. Die vorgestellten Beispiele dienen als Anregung für Projekte. Die Broschüre steht zum Download zur Verfügung oder ist als gedruckte Version bei der Stiftung für Mensch und Umwelt kostenlos bestellbar: [www.treffpunkt-vielfalt.de](http://www.treffpunkt-vielfalt.de)





Mit einem städtebaulichen Wettbewerb suchten die Baugenossenschaft Zuffenhausen und die Baugenossenschaft Neues Heim ein Konzept für das Ersatzneubauvorhaben „Am Rotweg“ in Stuttgart. Der siegreiche Entwurf sieht zehn drei- bis siebengeschossige Gebäude vor, die sich um ein Netz kleiner Plätze gruppieren. Herz des Quartiers ist eine Gemeinschaftswiese; begrünte Ankerplätze schaffen eine Verbindung in die Nachbarschaften. In den Erdgeschossen sollen Läden, Ateliers, Co-Working-Spaces und eine Quartiersküche entstehen – darüber sind rund 280 Klein-, Familien- und Cluster-Wohnungen sowie begrünte Dachterrassen vorgesehen.

## 6-Seen-Wedau: Größtes NRW-Stadtentwicklungsprojekt schreitet voran

Das von der Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH als kommunale Stadt- und Flächenentwicklerin vorangetriebene Stadtentwicklungsprojekt „6-Seen-Wedau“ geht mit zwei 7.500 und 18.600 m<sup>2</sup> großen Teilgebieten des Quartiers „Neue Gartenstadt“ in die Vermarktungs- und Interessensbekundungsphase. In Anlehnung an die bestehende Bebauung des Stadtteils Dusiburg-Wedau sollen Mehrfamilienhäuser und Stadthäuser im Gartenstadtcharakter entstehen. Auf dem 90 ha großen Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks und Rangierbahnhofs Wedau entstehen unter anderem bis zu 3.000 Wohnungen.



## ERP. Individuell. Flexibel. Offen.

Unsere einzigartige ERP-Lösung passt sich Ihren Bedürfnissen an und wächst mit. Durch eine offene Schnittstellenarchitektur kann Ihre bewährte Lösungslandschaft mit WOWI PORT verbunden und jederzeit modular erweitert werden. Wir nehmen Digitalisierung persönlich. Darum begleiten wir Sie sowohl bei der Umstellung als auch bei Ihrer täglichen Arbeit. Gestalten Sie mit uns gemeinsam Zukunft!

Think forward

drklein-wowi.de



DR. KLEIN WOWI



**TDM** 50 JAHRE STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ

# Programme als Problemlöser

Selbst nach fünf Jahrzehnten bleibt für die Städtebauförderung noch immer viel zu tun – wenn auch mit neuen Schwerpunkten und unter geänderten Rahmenbedingungen.

Von Monika Fontaine-Kretschmer

**D**er Städtebau ist und bleibt eines der wichtigsten Handlungsfelder für Kommunen – nach Corona mehr denn je. Auch nach 50 Jahren steht die Notwendigkeit der Förderung durch Bund und Länder nicht zur Diskussion, obwohl sich Ausgangsbasis und Rahmenbedingungen heute anders darstellen als beim Start. Dank erzielter Erfolge und der im Laufe der Zeit eingearbeiteten praxisnahen Anpassungen ist die Wirksamkeit der Städtebauförderung in Gesellschaft, Öffentlichkeit und Politik nach wie vor hoch. Und eine Fortführung ist definitiv sinnvoll – jedoch mit neuer Struktur, adäquat zu aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen.

### Stetig wachsendes Instrumentarium

Eine Weiterentwicklung der Städtebauförderung ist gefragt, liegt doch ihr Ursprung im historischen Erbe. Als 1960 das Bundesbaugesetzbuch erarbeitet wurde, stand der Städtebau vor großen Herausforderungen: die Sanierung überalterter Ortskerne, das Schaffen zeitgemäßer Infrastruktur und die Entwicklung von Neubaugebieten. Hierfür benötigten die Akteure ein Instrumentarium, das über das herkömmliche Baurecht hinausreichte. Nach über einem Jahrzehnt politischer Diskussion wurde 1971 das Städtebauförderungsgesetz auf den Weg gebracht: Bund, Länder, Städte und Gemeinden legten damit den Grundstein für eine gemeinschaftlich finanzierte Förderung – Rechtssicherheit inklusive, da parallel städtebauliche Zielsetzungen formuliert wurden.

### Am Anfang stand die Stabilisierung

Vordringlichste Aufgabe war damals die Stabilisierung historischer Stadt- und Ortskerne. Ihre Attraktivität ging gegen null: Die Bausubstanz war schlecht, Wohn- und Gewerbeflächen waren nicht zeitgemäß zugeschnitten und ausgestattet, Aufenthaltsqualität und Begrünung auf Freiflächen fehlten ebenso wie Areale für ruhenden Verkehr. Moderne Infrastruktur- oder kommunale Einrichtungen, die die Besucherfrequenz hätten erhöhen können, waren oft nicht vorhanden. Nicht selten klafften hässliche Baulücken. Auch identitätsstiftende Schlossanlagen oder Brunnen fristeten ein trauriges Dasein ... Trotz alter Stadtmauern und -türme, geschichtsträchtiger Anwesen und Denkmäler litt auch der wieder erstarrende Tourismus unter dieser Situation.

Parallel herrschte besonders in den rasch wachsenden Ballungsgebieten großer Siedlungsdruck. Die ganze Bandbreite städtebaulicher Maßnahmen war daher auch bei der Neuschaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbegebiete gefragt.

Im 20. Jahr der Städtebauförderung fiel die Mauer. Notleidende pittoreske Stadtkerne und historische Schauplätze in den neuen Ländern mussten in

### Monika Fontaine-Kretschmer

Sprecherin  
Die Stadtentwickler  
Bundesverband  
BERLIN  
Geschäftsführerin  
Unternehmensgruppe  
Nassauische  
Heimstätte | Wohnstadt  
FRANKFURT/MAIN

Windeseile gerettet, viele Gebäude rückgebaut, neue Infrastruktur geschaffen werden – eine Transformation mit neuen Förderkulissen.

Gleichzeitig begann der Abzug militärischer Streitkräfte in Ost und West. Nachnutzung und Revitalisierung der Flächen kamen als neue Aufgaben hinzu. Das galt auch für industrielle Betriebsareale, die vom Zentrum in die Peripherie verlagert wurden, um Expansionen zu gewährleisten.

### 2020: Neuausrichtung auf drei Säulen

Die Ziele einer nachhaltigen Städtebauförderung haben sich nicht geändert – dennoch war 2020 eine Umstrukturierung nötig. Statt auf sechs ruht sie nun auf drei Säulen: Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt, Wachstum und nachhaltige Erneuerung.

Die neue Förderlandschaft ist weniger komplex und erleichtert damit den Kommunen die Antragstellung. Allerdings sind durch den Föderalismus die Förderkulissen in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Innerhalb unseres Verbandes beflügelt dies jedoch den überregionalen fachlichen Austausch: Erfahrungen aus einem Bundesland können so in neue Programme eines anderen transferiert werden.

### Auf dem Weg zur „multifunktionalen“ Stadt

Diese enge Kooperation ist ein wesentlicher Treiber der Stadtentwicklung: Gerade jetzt, da sich in der Nach-Corona-Phase der Trading-down-Effekt in den Städten verstärkt, sind neue Partnerschaften und mehr experimentelle Förderansätze erforderlich. Nicht nur kommunale Liegenschaften und öffentliche Räume sollten profitieren, sondern auch Privateigentümer oder Wohnungswirtschaft. Mit ihren Gebäuden und Flächen können sie zu der in der „Leipzig Charta“ verankerten „multifunktionalen Stadt“ erheblich beitragen. Neben den Klassikern

Handel und Gastronomie bieten sie in einer „arbeitsteiligen“ Stadt neue Chancen: Wohnen für alle Altersklassen, neues Arbeiten, Start-ups, Pop-ups, Künstler, Kreative – eine Mischung, bestimmt von Toleranz und Respekt.

Ergänzende Programme sind hier ebenso nötig wie beim Phänomen der – auch Pandemie-indizierten – neuen Stadtfucht. Unter den Vorzeichen fehlender Grundstücke, hoher Kosten, wachsenden Verkehrs, des Klimawandels und der CO<sub>2</sub>-Bepreisung wären infrastrukturelle Maßnahmen für den ländlichen Raum erstrebenswert. Digitalisierung und Glasfasernetze – stärker gefördert oder in öffentlicher Hand – würden auch hier zu den im Grundgesetz verankerten „gleichwertigen Lebensverhältnissen“ beitragen. Einhergehend würde der Solidargemeinschaft wieder höherer Stellenwert verliehen und auch die allseits geforderte Resilienz fände ihren Niederschlag.

**Die Ziele einer nachhaltigen Städtebauförderung sind heute immer noch ganz aktuell.**

chen Raum erstrebenswert. Digitalisierung und Glasfasernetze – stärker gefördert oder in öffentlicher Hand – würden auch hier zu den im Grundgesetz verankerten „gleichwertigen Lebensverhältnissen“ beitragen. Einhergehend würde der Solidargemeinschaft wieder höherer Stellenwert verliehen und auch die allseits geforderte Resilienz fände ihren Niederschlag.

TDM DAS PROGRAMM „SOZIALER ZUSAMMENHALT – ZUSAMMENLEBEN IM QUARTIER“

# Ein sehr besonderes Städtebauförderprogramm

Das früher „Soziale Stadt“ genannte Städtebauförderprogramm hat eine mehr als 20-jährige Geschichte. Viele Städte und auch Wohnungsunternehmen haben von ihm profitiert. Ein Blick auf seine Erfolge lohnt. Doch wie muss das Programm an aktuelle Erfordernisse in den Städten angepasst werden?

Von Dr. Oliver Gewand

**D**as Programm „Soziale Stadt“, welches vor dem Hintergrund der seit letztem Jahr bestehenden neuen Programmstruktur der Städtebauförderung in „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ umbenannt wurde, gibt es bereits seit 1999. Es startete unter dem Programmtitel „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“.

## Ziele des Programms

Dieses Programm verfolgte von Beginn an das Ziel, städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte Stadtteile zu stabilisieren und aufzuwerten. Bis heute werden dabei die Akteure in den einzelnen Quartieren durch verschiedene Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld zusammengebracht. „Soziale Stadt“ war als Titel zunächst nicht unumstritten, da viele Kommunen befürchteten, dass die ausgewiesenen Programmgebiete eine Stigmatisierung erfahren könnten. Inzwischen ist der Titel vor allem durch die vielen Erfolge in der Quartiersarbeit deutlich positiv besetzt.

Das Programm „Soziale Stadt“ ist das erste Programm der seit 1971 bestehenden Städtebauförderung, welches die Stadt nicht nur als gebautes, materielles Konstrukt von Menschen, sondern vor allem auch als Lebens- und Sozialraum der dort lebenden Bewohner versteht – ein Lebensraum, der nicht nur von Harmonie, sondern auch von Problemen im Zusammenleben und der gesellschaftlichen Teilhabe von sozial benachteiligten Gruppen geprägt sein kann.

## Antwort auf sozialräumliche Spaltungen: nicht-investive Maßnahmen

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde immer deutlicher, dass wachsende Arbeitslosigkeit und zunehmende Armut die Gesellschaft zu spalten drohten.

Daraus entstand die Einsicht, dass allein mit baulich-investiven Maßnahmen die sozialen Probleme in den Quartieren nicht gelöst werden können und es zusätzlich sozial-integrativer Maßnahmen bedarf, um benachteiligte Stadt- und Ortsteile zu stabilisieren.

Vor der Einführung des Programms „Soziale Stadt“ war die Städtebauförderung vor allem auf investive Maßnahmen begrenzt. Es hatte sich jedoch gezeigt, dass den investiven Maßnahmen meist auch nicht-investive Maßnahmen vorausgehen, wie beispielsweise vorbereitende Untersuchungen, die Beteiligung von Betroffenen oder aber auch die von den Entwicklungsträgern aufzustellenden gebietsbezogenen Entwicklungskonzepte.

Zudem gab es vielerorts Koordinierungsstellen, die ebenfalls finanzielle Aufwendungen verursachten – und aus denen sich später das Quartiersmanagement entwickelte.



**Dr. Oliver Gewand**

Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung  
GdW  
BERLIN

## Argebau-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“

In einigen Bundesländern waren zudem bereits Erfahrungen mit dem Ansatz einer sozialen Stadtteil- und Quartiersentwicklung gesammelt worden, auf die man aufbauen konnte. Dies war zum Beispiel in Berlin („Behutsame Stadterneuerung“), in Nordrhein-Westfalen („Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“), in Hamburg („Armutsbekämpfungsprogramm“) sowie in Bremen („Wohnen in Nachbarschaften“) der Fall.

Vor diesem Hintergrund beschlossen die Vertreter der Bundesländer, die in der „Argebau“ genannten Konferenz der für Städtebau sowie Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren zusammengeschlossen sind, im Jahr 1996 den Start einer „Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt“. Zwei Jahre später folgte ein Leitfaden zur konkreten Ausgestaltung der Initiative.

### Start des Programms im Jahr 1999 – mit 162 Gebieten

Das Programm „Soziale Stadt“ startete schließlich 1999 als zusätzlicher Teil der Städtebauförderkulisse. Im ersten Jahr des Programms wurden bundesweit 162 Stadt- und Ortsteile als Fördergebiete ausgewiesen. Die Zahl der Fördergebiete ist in den Folgejahren kontinuierlich gestiegen und hat sich in den letzten 20 Jahren nahezu versechsfacht. 2018 wurden durch das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ insgesamt 934 Fördergebiete in 533 Groß-, Mittel- und Kleinstädten unterstützt.

Der Bund hat den Programmkommunen bis einschließlich 2018 etwa 1,9 Mrd. € für die Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Mittel von Ländern und Kommunen wurden im Zeitraum von 1999 bis 2018 finanzielle Mittel in Höhe von rund 5,3 Mrd. € eingesetzt.

### Verteilung der finanziellen Mittel auf die Länder

Für die Umsetzung des Bundesprogramms in den Ländern wird regelmäßig eine Verwaltungsvereinbarung nach Art. 104 b GG abgeschlossen. Damit erfolgt eine geregelte Verteilung der Bundesmittel auf die Länder. Als Schlüssel zur Verteilung gelten laut aktueller „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021“ der Länder für das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ allgemeine Indikatoren (auf der Länderebene) wie Bevölkerung, Anteil der Älteren (67+ Jahre), Einwohnerdichte, Umfang der Mindestsiche-

rungsleistungen, bewohnte Wohnungen bis Baujahr 1918, Bevölkerungsentwicklung sowie öffentliche Bauinvestitionen. Damit ist zwar eine grundsätzliche Verteilung der zur Verfügung stehenden Mittel auf die Länder geklärt, ob diese allerdings den tatsächlichen Bedarf in den einzelnen Ländern widerspiegeln, wird von Runkel und Kiepe (2010: 8) zu Recht in Zweifel gezogen. Sie plädieren vielmehr dafür, die Mittel am konkreten Bedarf der Städte und Stadtteile in den Bundesländern zu orientieren.

### Weitergabe der Fördermittel innerhalb der Länder

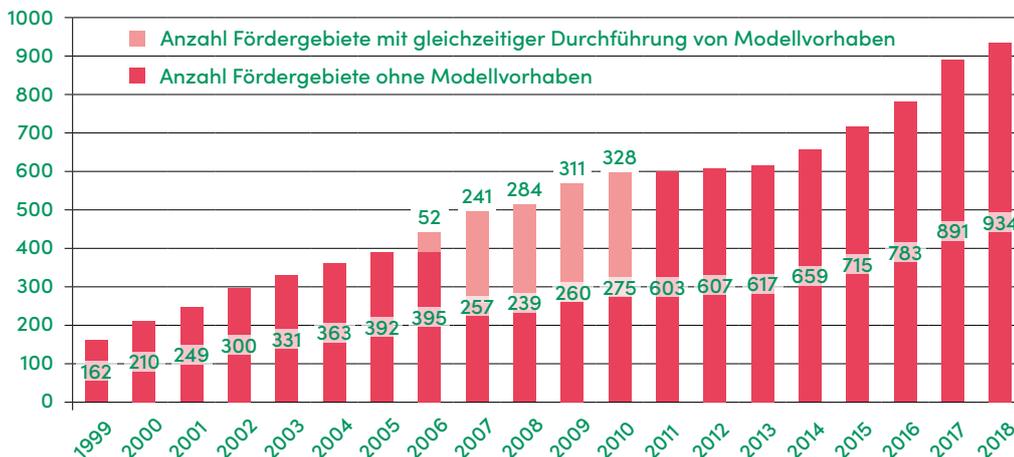
Die konkrete Verteilung der Mittel des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ wird in den einzelnen Ländern unterschiedlich gehandhabt. Grundlage sind die jeweiligen Landeshaushaltsordnungen. Auf dieser Grundlage werden die Mittel den einzelnen Kommunen auf Antrag entsprechend der Festlegung und Definition von Fördergebieten zugewiesen.

### Einrichtung eines Verfügungsfonds

Zudem können die Städte und Gemeinden einen Verfügungsfonds einrichten. Dieser dient dazu, die Betroffenen in den Fördergebieten zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung an den Maßnahmen anzuregen. So entscheidet ein lokales Gremium darüber, für welche konkreten Maßnahmen die Mittel des Verfügungsfonds eingesetzt werden. Der Verfügungsfonds kann im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ im Gegensatz zu den übrigen Programmen bis zu 100 % aus den Mitteln der Städtebauförderung gebildet werden. >

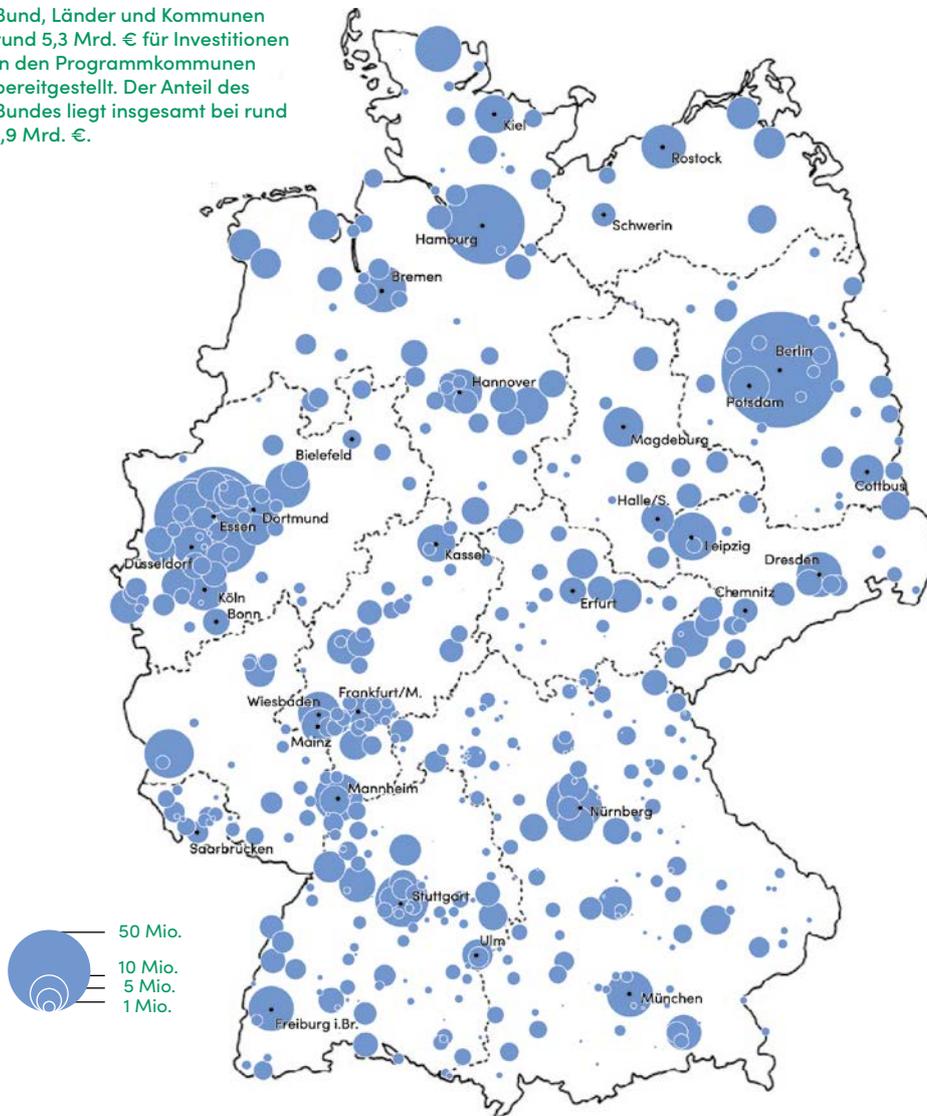
## Anzahl der Fördergebiete im Programm Soziale Stadt

1999 bis 2018



## Bundesfinanzhilfen je Stadt / Gemeinde im Programm Soziale Stadt 1999 bis 2018

Bis einschließlich 2018 haben Bund, Länder und Kommunen rund 5,3 Mrd. € für Investitionen in den Programmkommunen bereitgestellt. Der Anteil des Bundes liegt insgesamt bei rund 1,9 Mrd. €.



Datenquelle: BMI Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): 20 Jahre integrierte Quartiersentwicklung. Die Soziale Stadt, Berlin, S. 14.

In Berlin wurde zum Beispiel ein Quartiersfonds eingerichtet, der aus drei Teilen besteht:

- Baufonds
- Projektfonds
- Aktionsfonds

Während die Baufonds dazu dienen, die Stabilisierung und Entwicklung der Quartiere mit besonderen Bedarfen durch bauliche Maßnahmen zu unterstützen, geht es bei den Projektfonds vor allem um strukturfördernde mittel- und langfristig angelegte soziale Maßnahmen zur Erreichung der Quartiersziele. Dagegen sind die Aktionsfonds auf kurzfristige und flexible Maßnahmen angelegt mit

dem Ziel, das bürgerschaftliche Engagement durch die Finanzierung von Sachmitteln zu stärken.

### Erweiterung und Konkretisierung

2004 wurde das Programm „Soziale Stadt“ mit seinen Aufgaben im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Die gesetzliche Fixierung fand im § 171 e BauGB statt. Damit erfolgte nicht nur eine inhaltliche Erweiterung, sondern auch eine Konkretisierung des Programms. Als inhaltliche Erweiterung des Städtebaurechts ist zu werten, dass sozialräumliche Aspekte bei städtebaulich investiven Maßnahmen im öffentlichen Interesse nicht nur eine Berücksichtigung finden, sondern solche Aspekte sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen rechtfertigen können.

Eine Konkretisierung hat das Städtebaurecht erfahren, da nunmehr definiert wurde, was als städtebauliche Maßnahme des Programms „Soziale Stadt“ gelten kann. Letztlich werden darunter alle Maßnahmen gefasst, die darauf abzielen, soziale Missstände in benachteiligten Ortsteilen, also in Gebieten mit einem besonderen Entwicklungsbedarf, zu beseitigen, die Gebiete zu stabilisieren und zu entwickeln.

Neben der räumlichen Festlegung von Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB können Gemeinden die

Fördermittel des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ im Übrigen auch in Gebieten einsetzen, die von den Gemeinden als Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB oder als Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB festgelegt wurden.

### Wann liegen soziale Missstände vor?

Die Einführung des Begriffs des sozialen Missstands führt unweigerlich zu der Frage, was darunter eigentlich zu verstehen ist. Demnach liegen soziale Missstände dann vor, wenn einzelne Gebiete aufgrund der sozialen Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der Bewohner erheblich benachteiligt sind.

Aus dieser Benachteiligung wird ein besonderer Entwicklungsbedarf von einzelnen Stadt- und Ortsteilen abgeleitet. Oftmals handelt es sich dabei um innenstädtische, verdichtete Wohn- und Mischgebiete, aber auch um Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre. Allen Gebieten gemeinsam ist, dass die Notwendigkeit einer Bündelung aufeinander abgestimmter investiver und nicht-investiver Maßnahmen besteht, da eine Stabilisierung der Gebiete aus eigener Kraft nicht zu erwarten und bei fehlender Intervention eine weitere Abwärtsspirale aus sozialer Armut, Kriminalität und baulichem Verfall zu befürchten ist.

Die Mittel des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ sind vielfältig einsetzbar. So können zum Beispiel Maßnahmen zur Verbesserung der Angebote in den Bereichen Wohnumfeld, soziale Infrastruktur, Bildung, Sport/Gesundheit, Kultur, lokale Wirtschaft, Integration und Teilhabe sowie für das Quartiersmanagement unterstützt werden.

### Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf

Die Beantragung der Fördermittel ist an eine bestimmte Gebietskulisse gebunden. Gemeinden können Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf auf der Grundlage sozialräumlicher Kriterien durch einen einfachen Beschluss festlegen.

Daher sind Wohnungsunternehmen angehalten, in direkter Kooperation und Abstimmung mit den Gemeinden, entlang der definierten Kriterien der Gemeinde für die eigenen Quartiere im Bestand proaktiv zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung einzelner Quartiere als Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf vorliegen, und diese Gebiete in die Diskussion für die Antragsstellung der Gemeinden einzubringen. Erste Anhaltspunkte können dafür eigene regelmäßige Quartiersanalysen etwa auf der Basis geografischer Informationssysteme wie zum Beispiel SQIS (Strategisches Quartiersinformationssystem) oder QUIS (Quartiers-Informationssystem) bieten, die von den Wohnungsunternehmen inzwischen auch webbasiert genutzt werden können.

### Erstellung integrierter Entwicklungskonzepte

Aufgrund nur begrenzt zur Verfügung stehender Mittel sind die Städte angehalten, die Fördermittel dort einzusetzen, wo der größte Handlungsbedarf besteht. Dazu erstellen die Kommunen regelmäßig soziale Entwicklungskonzepte bis hin zu einem regelmäßigen sozialen Monitoring. Beide Ansätze basieren auf einer Analyse geeigneter Sozialindikatoren wie zum Beispiel Arbeitslosigkeit und Transferleistungsempfänger. Insofern ist die Festlegung der Fördergebiete an die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes gebunden, in dem die konkreten Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner und zur Schaffung beziehungsweise zum Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen ausführlich dargestellt werden.



Die Bürgerbeteiligung ist ein zentrales Element der Städtebauförderung. Bei der „Sozialen Stadt“ kam die Aktivierung lokaler Quartiersakteure zur Stärkung integrierter Entwicklungen hinzu

### Aktivierung der lokalen Stakeholder

Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ ist grundsätzlich als „Bottom-up“-Programm angelegt. Das heißt, es geht vor allem darum, die Betroffenen vor Ort, seien es Eigentümer, Pächter oder Bewohner, für das Quartier zu aktivieren und dabei mit den verschiedenen lokalen Institutionen und deren unterstützenden Maßnahmen zu verknüpfen. So ist auch explizit eine aktive Bürgerbeteiligung und ein professionelles Quartiersmanagement gefordert. Dabei hat es sich bewährt, auf drei verschiedenen Ebenen zu arbeiten: Dazu gehört zum einen die aufsuchende Quartiersarbeit, um die Bewohner vor Ort zu aktivieren. Zum anderen geht es darum, wichtige Akteure aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft zusammenzubringen, um sich zu beraten und zu vernetzen. Und schließlich sollte auch die Verwaltung mit den verschiedenen Bereichen in integrativer Form, ressortübergreifend zusammenarbeiten.

### Ressortübergreifenden Ansatz weiter ausrollen

Zur Weiterentwicklung und Stärkung des integrativen Ansatzes hat die Bundesregierung bereits 2016 die „Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt – Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ auf den Weg gebracht. Dadurch war es möglich, die verschiedenen Ansätze der einzelnen Fachressorts integrativ zu bündeln und damit zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen und der Stärkung lebendiger Nachbarschaften beizutragen. Die Finanzausstattung des ergänzenden Ansatzes mit jährlich 10 Mio. € (2017 bis 2020) hat bisher vor allem experimentellen Charakter, um Erfahrungen zu sammeln.

Dazu wurden sechs Modellprogramme mit den Schwerpunkten Integration, Soziokultur, Verbraucherinformation, Ernährungsbildung für Kinder und Jugendliche, Sport, politische Bildung und interkultureller Dialog initiiert, um Angebotslücken in >

## Durch das BBSR untersuchte Stadtteile

	Anzahl der untersuchten Stadtteile		
	Soziale-Stadt-Gebiete	Benachteiligte Stadtteile ohne Förderung	Sonstige Stadtteile
Westdeutschland	123	213	1.478
Ostdeutschland	104	132	732
<b>Gesamt</b>	<b>227</b>	<b>345</b>	<b>2.201</b>

Datenquelle: Innerstädtische Raumbewertung des BBSR, Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte; Quelle: BBSR (2020a): S. 8.

der Quartiersarbeit zu schließen. Die Laufzeit der Modellprogramme liegt bei vier bis fünf Jahren. Erste Zwischenevaluierungen zeigen positive Effekte hinsichtlich Erreichbarkeit und Aktivierung der verschiedenen Zielgruppen.

### Förderung ist zwar zielgerichtet, aber nicht ausreichend

Das BBSR (2020a) konnte in einer aktuellen Analyse „Wer lebt in den Gebieten der Sozialen Stadt“ nachweisen, dass ein zusätzlicher Bedarf an einer Erweiterung der Unterstützung von benachteiligten Gebieten in deutschen Städten besteht.

Dazu wurden 2.773 Stadtteile in 48 Städten anhand eines Indikatorensets für das Jahr 2017 aus der Innerstädtischen Raumbewertung (IRB) analysiert. Im Ergebnis wurden 227 Gebiete (8,2 %) erfasst, die Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ erhalten haben. Zudem konnte aber auch nachgewiesen werden, dass es in diesen Städten weitere 345 Stadtteile (12,4 %) gibt, die ebenfalls benachteiligt sind und sich von den „Soziale-Stadt-Gebieten“ hinsichtlich der Sozialstruktur kaum unterscheiden, jedoch keine Förderung aus dem Bundesprogramm erhalten.

Damit konnte zum einen zwar der Nachweis erbracht werden, dass die Mittel für das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ zielgerichtet eingesetzt werden. Zum anderen wird aber auch deutlich, dass der Bund aufgrund des aufgezeigten Bedarfs gefordert ist, die Mittel für das aktuelle Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier“ erheblich auszuweiten.

Es gibt vier wesentliche Gründe, die einen höheren Förderbedarf rechtfertigen:

1. Der hohe Anteil an Gebieten in den Städten (12,4 %), die erheblich sozial benachteiligt sind und bisher keine Förderung erhalten.
2. Die hohe Nettozuwanderung seit 2015, die zu erhöhten Anforderungen an das soziale Quartiersmanagement, insbesondere an die Integration in den Quartieren geführt hat.
3. Die zusätzlichen Anforderungen, die sich aus den im Memorandum „Urbane Resilienz“ der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) definierten zusätzlichen Aufgaben der Städte und Kommunen ergeben.

## Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Stadtteilen mit und ohne Förderung

	Westdeutschland			Ostdeutschland		
	Soziale-Stadt-Gebiete	Benachteiligte Stadtteile ohne Förderung	Sonstige Stadtteile	Soziale-Stadt-Gebiete	Benachteiligte Stadtteile ohne Förderung	Sonstige Stadtteile
Beschäftigungsquote (insgesamt)	49,31%	51,40%	56,71%	52,57%	55,76%	60,98%
Beschäftigungsquote (deutsch)	55,95%	57,60%	60,49%	58,41%	60,41%	63,68%
Beschäftigungsquote (ausländisch)	35,97%	36,77%	42,14%	24,29%	26,93%	31,32%
Arbeitslosenquote (insgesamt)	10,44%	9,56%	4,37%	9,26%	9,01%	4,62%
davon Anteil Langzeitarbeitslose	42,47%	43,01%	34,44%	29,77%	31,76%	29,70%
Arbeitslosenquote (deutsch)	8,70%	8,11%	3,73%	8,53%	8,25%	4,21%
Arbeitslosenquote (ausl.)	13,68%	13,03%	6,75%	10,52%	12,01%	6,80%

Datenquelle: Innerstädtische Raumbewertung des BBSR, Datengrundlage: Kommunalstatistiken der IRB-Städte; Quelle: BBSR (2020a): S. 11.

4. Die ressortübergreifenden Ansätze und die zunehmende Komplexität der Aufgaben des Quartiersmanagements, die mit einem erhöhten Koordinierungsaufwand verbunden sind.

Die Fortführung der für 2021 zur Verfügung gestellten Mittel für das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ in Höhe von 200 Mio. € sind angesichts der wachsenden Aufgaben nicht ausreichend. Daher plädiert der GdW für eine deutliche Ausweitung der finanziellen Ausstattung des Programms auf mindestens 300 Mio. €.

### Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“

Um den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft weiter zu stärken, sollte neben einer verbesserten finanziellen Ausstattung der Städtebauförderung auch das Quartiersmanagement der Kommunen und der Wohnungsunternehmen in Deutschland weiter professionalisiert werden. Daher setzt sich der GdW beim Bund für die Einrichtung eines bundesweiten Kompetenzzentrums „Zusammenleben im Quartier“ ein.

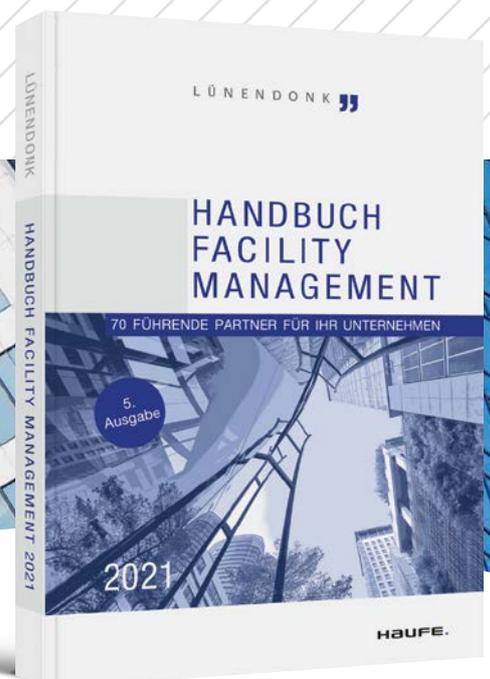
Zu den wesentlichen Aufgaben des Kompetenzzentrums gehören zum Beispiel die Vernetzung, Bündelung und Unterstützung der verschiedenen Akteursgruppen, aber auch der Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen Politik, Wirtschaft und Wissenschaft sowie die Zusammenarbeit mit den bestehenden Bildungseinrichtungen in den einzelnen Ländern. Die Politik ist nun gefordert, die Ansiedlung des Kompetenzzentrums und damit den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu unterstützen. —

#### Quellen:

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020a): Wer lebt in den Gebieten der Sozialen Stadt. In: BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2020, Bonn.  
 BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020b): Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden: Eine Arbeitshilfe, Bonn.  
 BMI Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018): Programmstrategie Soziale Stadt, Berlin.  
 BMI Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): 20 Jahre integrierte Quartiersentwicklung. Die Soziale Stadt, Berlin.  
 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2010): Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der „Soziale Stadt“, Berlin.  
 Runkel, P. und Kiepe, F. (2010): Der institutionelle Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt und sein Fortentwicklungsbedarf. In: Friedrich-Ebert-Stiftung (Hrsg.), Das Programm Soziale Stadt. Kluge Städtebauförderung für die Zukunft der Städte, Bonn, S. 8-19.

# HAUFE.

## ERFOLGSFAKTOR FACILITY MANAGEMENT



Der Dauerbrenner zum infrastrukturellen, technischen und kaufmännischen Gebäudemanagement mit aktuellen Trends, Zahlen und Entwicklungen der Facility Management-Branche sowie Best Practices von Unternehmen.

- + **Aktuelle Trends und Marktanalysen für den Einsatz des Facility Management im Unternehmen**
- + **Detailliertes Verzeichnis führender Anbieter mit Kennzahlen und Kurzporträts**
- + **Effizientere Immobilienbewirtschaftung durch digitale Lösungsansätze**
- + **Was bedeutet die Smart City für das Facility Management?**

ISBN 978-3-648-15069-6  
 Buch: **69,00€** [D]

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

TDM INTERVIEW MIT DR. HEIKE LIEBMANN UND TOBIAS JACOBS

# „Stadtumbau braucht einen langen Atem“



Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ ist nun „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Das Interview mit Dr. Heike Liebmann und Tobias Jacobs gibt Einblick in den Programmalltag und thematisiert Meilensteine sowie Zukunftsaufgaben im Stadtumbau.

Dr. Heike Liebmann ist Prokuristin und Leiterin Stadtentwicklung bei der B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH aus Potsdam. Tobias Jacobs ist Geschäftsführer des Leipziger Büros Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte. Beide Institutionen wirken als Bundestransferstelle „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Sie begleiten das gleichnamige Programm fachlich und sind Ansprechpartner für Kommunen und Politik.

## Frau Dr. Liebmann, was genau versteht man unter Stadtumbau?

LIEBMANN: Stadtumbau hat zwei Facetten: Zum einen sprechen wir über das Städtebauförderungsprogramm, das 2002 als Reaktion auf wirtschaftliche und demografische Strukturveränderungen in den Städten und die daraus folgenden tiefgreifenden Einschnitte in Stadtstrukturen zuerst in

den östlichen und ab 2004 auch in den westlichen Bundesländern eingeführt wurde. Ausgangspunkt in Ostdeutschland war insbesondere der zunehmende Wohnungsleerstand. Die Beschränkung auf das Programm ist aber aus meiner Sicht zu kurz gegriffen. Stadtumbau ist ein permanenter Prozess der Stadtentwicklung und -gestaltung, den es immer gegeben hat.

**Sie begleiten das Programm „Stadtumbau“ bereits seit Anbeginn. Was sind Ihrer Ansicht nach die größten Meilensteine?**

LIEBMANN: Für mich war der größte Meilenstein der Programmstart mit dem „Wettbewerb Stadtumbau-Ost

2001/2002“, der das Thema des stark angestiegenen Wohnungsleerstands in Ostdeutschland und die damit verbundenen Gefährdungen auf dem Wohnungsmarkt in das Bewusstsein der Fachöffentlichkeit gebracht hat. Der Leerstand war ein eher schwer diskutierbares Thema – abgesehen von Gesprächen mit Vertretern besonders stark betroffener Wohnungsunternehmen und Städte. Wer sagt schon gern: „Meine Stadt schrumpft.“? Der Wettbewerb und die damit erzielte breite Beteiligung der Kommunen hat eine Auseinandersetzung auch auf der stadtpolitischen Ebene angestoßen.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein war im Jahr 2016 die Zusammenführung der Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“, welches 2004 ins Leben gerufen wurde. Hier wurde deutlich, dass viele Probleme in Ost und West durchaus vergleichbar sind. Sie unterscheiden sich vor allem in der Massivität der Ausprägung. Generell waren die Programmevaluierungen als Momente der Reflexion wichtig. Denn hier wurde aufgezeigt: Die Pro-

bleme sind nicht weg, wir brauchen die Förderung weiterhin.

**JACOBS:** Markant ist, dass das Programm immer wieder in vielen kleinen und großen Schritten angepasst wurde. Aufwertung und Rückbau liefen stets als parallele Programmschienen. Schritt für Schritt wurden die Themen und Instrumente angepasst. Eine wichtige Erweiterung war die Initiierung des Programmbereichs „Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauimmobilien“ im Stadtumbau Ost als Bekenntnis für den Erhalt der historischen Altbausubstanz und damit ein stärkerer Fokus auf innerstädtische Lagen. Dadurch hat das Programm ein ganz anderes Image bekommen: vom Rückbaufokus hin zu einem Leitprogramm der Stadtentwicklung rund um städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Problemlagen mit einer Vielfalt an Instrumenten und Förderansätzen.

#### Welche Rolle spielt die Wohnungswirtschaft im Programm?

**JACOBS:** Eine Entscheidende. Mittlerweile ist diese stark in den Stadtumbau eingebunden. Der Impuls kam damals mit der Existenzgefährdung vieler

**„Heute verstehen sich Wohnungsunternehmen nicht nur als Wohnungsanbieter, sondern als Stadtentwickler.“**

Tobias Jacobs

Unternehmen, die in den tiefroten Zahlen standen, weil die Wohnungsmärkte nicht mehr funktionierten. Es begann ein kooperativer Prozess der gemeinsamen Suche nach Lösungen. Das war neu. Heute verstehen sich viele – vor allem kommunale – Wohnungsunternehmen nicht nur als Wohnungsanbieter, sondern als Stadtentwickler.

#### Können Sie ein besonders gelungenes Beispiel skizzieren?

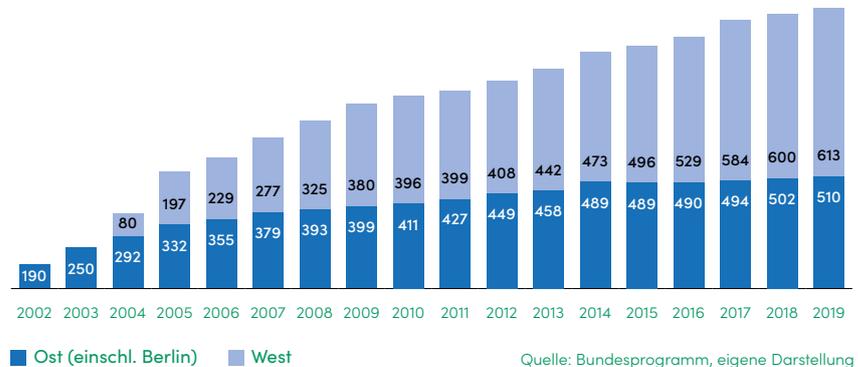
**LIEBMANN:** Es gibt nicht das eine Beispiel, das für den Stadtumbau steht. Stadtumbau an sich ist viel zu vielfältig, um zu sagen, wir schauen uns eine Situation an und verstehen das Programm. Aus der Anfangszeit sind Städ-

te wie Leinefelde und Hoyerswerda mit einem starken Rückbaufokus sehr präsent. In Wittenberge oder Bernburg geht es vorrangig um den Erhalt historischer Bausubstanz. In den westlichen Ländern spielt eher die Revitalisierung von Brachflächen eine Rolle. Aber auch hier gibt es große Unterschiede: So waren in Gummersbach oder in der Leverkusener Bahnstadt Opladen die Ansiedlung von Hochschulstandorten wichtige Impulsgeber, während in Tübingen die Entwicklung unterschiedlicher Wohnmodelle im Fokus stand.

**JACOBS:** Hinzu kommt, dass der Stadtumbau einen langen Atem braucht. Auch nach Jahren gibt es noch Interventionsbedarfe. Insofern sind viele gelungene Beispiele gar nicht abgeschlossen, sondern befinden sich im Prozess.

## Entwicklung der Zahl der Programmkommunen im Stadtumbau von 2002 bis 2019

1.123 Städte und Gemeinden haben bisher am Programm „Stadtumbau“ teilgenommen, knapp 75 % zählen zu den Klein- und Mittelstädten



#### Welche Akteure gestalten den Stadtumbau?

**LIEBMANN:** Generell hat sich mit dem Stadtumbau der Blick gewandelt: von der oft eher auf ein Quartier bezogenen Betrachtungsweise hin zu einer gesamtstädtischen Perspektive. Die integrierten Stadtentwicklungskonzepte, die mit dem Stadtumbau eine Renaissance erlebt haben und heute Voraussetzung für jede Städtebaufördermaßnahme sind, haben wesentlich dazu beigetragen.

**JACOBS:** Aus dem Erstellungsprozess dieser integrierten Stadtentwicklungskonzepte wurden Kommunikationsstrukturen aufgebaut. Daraus sind Netzwerke und Interventionsstrategien auf Quartiersebene entstanden. Die Akteursstruktur ist indes vielfältiger geworden. Wichtige Akteure >

## Bundestransferstelle

Die Bundestransferstelle „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ begleitet das gleichnamige Förderprogramm im Auftrag des Bundesinstituts für Stadt-, Bau- und Raumforschung (BBSR) sowie des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) fachlich und unterstützt den Wissenstransfer zwischen den beteiligten Akteuren. Sie führt Veranstaltungen durch und erstellt Fachexpertisen sowie Publikationen zu ausgewählten Themenschwerpunkten. Auf der Website zur Städtebauförderung stellt sie aktuelle Informationen aus dem Programm, Praxisbeispiele, Hinweise zu Fördermöglichkeiten sowie vertiefende Literatur bereit. An der Schnittstelle zwischen Bund, Ländern und Kommunen ist sie zudem politikberatend tätig.

Mehr Informationen unter: [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)



Die Wohnungsunternehmen haben in den zurückliegenden Jahren große Anstrengungen unternommen, ihre Wohnungsbestände zu sanieren, zu modernisieren und umzubauen – hier ein Beispiel aus Lübbenau

sind unter anderem kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Dritt- und Zwischen-erwerber und viele kleine, private Eigentümer. Auch die Versorger sind ins Boot geholt worden. Dort, wo alle diese unterschiedlichen Akteure gut zusammenarbeiten, gibt es die erfolgreichsten Ergebnisse. Heute sieht man, dass etablierte Netzwerke nach wie vor bestehen und man sich weiterhin an einen Tisch setzt, auch wenn die Problemsituationen vielleicht geringer geworden sind.

#### **Was war der Grund für die unternommene Neuausrichtung des Programms?**

**LIEBMANN:** In den vergangenen Jahren kam es zu einer immer stärkeren Aufweitung der Städtebauförderprogramme. Es wurden immer neue problemspezifische Programme aufgelegt. Dies führte zu einer Zersplitterung von Ressourcen, die nicht unbedingt hilfreich war. Die Neustrukturierung in drei größere und damit auch schlagkräftigere Programme ist somit ein logischer Schritt.

**JACOBS:** Insgesamt zeichnet sich das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ durch eine große Kontinuität aus, welche die bisherigen Inhalte fortführt. Die Themen wirtschaftlicher und demografischer

Strukturwandel formen auch weiterhin das Programmprofil. Das Bewährte wird fortgesetzt. Zusätzlich verstärkt wurde die thematische Ausrichtung auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung. Nachhaltigkeit gewinnt bei der Betrachtung von Maßnahmen zunehmend an Bedeutung.

#### **Was sind Hindernisse in der Programmumsetzung? Wo gibt es Anpassungsbedarf?**

**LIEBMANN:** Stets knapp sind Zeit und Geduld, an manchen Stellen das Geld. Generelle Hemmnisse gibt es zudem überall dort, wo sich die Akteure schwertun, zusammen an einen Tisch



Die Altbauersanierung bleibt ein Stadtbau-thema – hier ein aufwendig saniertes Gründerzeitgebäude der Wohnbau Prenzlau

zu kommen. Es gibt sicher viele Instrumente, die stärker angewandt werden könnten – beispielsweise das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB. Aber das ist natürlich aufwendig, braucht personelle Kapazitäten und das entsprechende Fachwissen in den Kommunen.

**JACOBS:** Ein tückisches Kernproblem ... Ausgangspunkt ist ja immer ein Strukturwandel, der oft mit Schrumpfung verbunden ist. Und dann sind natürlich auch Verwaltung und kommunale Haushalte eher im Rückwärtsgang, obwohl die Aufgaben viel größer sind. Neue Disparitäten entstehen. Damit fehlen Ressourcen, um vorhandene Instrumente auch nutzen zu können.

#### **Wie schätzen Sie den zukünftigen Handlungsbedarf ein? Wird Stadtbau 2050 noch ein Thema sein?**

**LIEBMANN:** Ich würde den Blick erstmal auf 2030 richten, denn da bin ich mir sicher: Es wird weiterhin einen hohen Stadtbaubedarf geben, der ohne eine Unterstützung mit Fördermitteln nicht zu bewältigen ist. Wir sehen eine immer stärkere Ausdifferenzierung von Entwicklungen. Das betrifft wachsende und schrumpfende

**„Es wird weiterhin einen hohen Stadtbaubedarf geben, der ohne Fördermittel nicht zu bewältigen ist.“**

Dr. Heike Liebmann

Regionen in Deutschland und zeichnet sich kleinräumlich auch innerhalb von Städten ab. Auch in prosperierenden Städten gibt es Quartiere mit Handlungsbedarf. Ferner ist das Thema der Altbauersanierung vielerorts längst noch nicht abgeschlossen. Gerade strukturschwächere, kleinere Gemeinden sollten nicht aus dem Blick geraten. Die Strukturen in Deutschland befinden sich weiterhin im Wandel. Für den Stadtbau brauchen wir somit auch zukünftig ein hohes Maß an Kontinuität und vor allem Beharrlichkeit.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.



Am 05. und 06. Oktober in Hamburg  
die 6. DW-WERKSTATT zum Thema:

---

# ZukunftsQuartier

Klimaneutral. Sozial. Digital.

[www.dw-werkstatt.de](http://www.dw-werkstatt.de)



**Kontakt**  
**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin DW  
[redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de)

Das Veranstaltungsformat von

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland  
**GdW**

TDM DIE SANIERUNG DER LÜBECKER ALTSTADT VON 1971 BIS HEUTE

# Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung

Lübeck verfügt über ein einmaliges Altstadterbe. Seit 1971 gehörte die Hansestadt zu den ersten Nutzern der Städtebauförderung. Pünktlich zum 50-jährigen Geburtstag endet das Programm „Sanierung und Entwicklung“ auf der Altstadtinsel. Ein neuer Abschnitt der Anpassung an den gesellschaftlichen Wandel beginnt.

Von Birgit Maaß und Dr. Matthias Rasch



Einmalige Stadtansicht: die Lübecker Altstadtinsel aus der Luft

**B**is Mitte des 19. Jahrhunderts konzentrierte sich die Entwicklung der Hansestadt Lübeck fast ausschließlich auf die rund 150 ha große Altstadtinsel zwischen den Flüssen Trave und Wakenitz. Die Stadt hatte sich nach ihrer Gründung 1143 schnell zu einem bedeutenden Handelszentrum im Ostseeraum entwickelt und war als Mitglied des Handels- und Städtebundes „Hanse“ im Spätmittelalter eine bedeutende Weltstadt. Gegen 1500 lebten rund 25.000 Menschen in Lübeck, die Altstadtinsel war baulich fast vollständig überformt. Der Mangel an Bauplätzen führte zu einer sehr hohen Verdichtung auch der Blockinnenbereiche mit sogenannten Gängen und Gangbuden. Erst mit der Aufhebung der Torsperre 1864 konnte Lübeck auch nach außen wachsen. Die historische Stadtanlage mit ihren Rippen- und Querstraßen, der Blockstruktur und mit den bebauten Innenhöfen ist sich aber bis heute erhalten.

### Drohender Verlust von mehreren Jahrhunderten Stadtbaugeschichte

Die starken Zerstörungen durch die Bombenangriffe im März 1942 und der anschließende moderne Wiederaufbau haben vor allem in der westlichen Altstadt zum Verlust der historischen Substanz ganzer Baublöcke geführt. Der Wiederaufbau nach dem Krieg konzentrierte sich auf die zerstörten zentralen Bereiche, während die unzerstörten Wohnquartiere an den Rändern von baulichem Verfall, Durchgangsverkehr und Abwanderung betroffen waren. Sozialprestige und Wertschätzung der Altstadt sanken, die Planung weiterer großflächiger Abbrüche schien selbstverständlich. Aus heutiger Perspektive sind die ausgebliebenen Investitionen in die noch erhaltenen Bauten ein Glücksfall, da sie so bis zu einer fachgerechten Sanierung weitgehend im Originalzustand erhalten geblieben sind.

Das Ende des Wirtschaftswunders in der zweiten Hälfte der 1960er Jahre machte sich in der Grenzstadt Lübeck mit Arbeitsplatzverlusten und Abwanderung bemerkbar. Gleichzeitig erwuchs aber ein zivilgesellschaftliches Klima für die Wertschätzung und Erhaltung des bauhistorischen Erbes der Altstadt, das zur Gründung mehrerer Vereine und Initiativen führte.



**Birgit Maaß**

Altstadtsanierung  
Fachbereich Planen  
und Bauen  
Stadterwaltung  
LÜBECK



Blick von den Media Docks auf den sanierten und heute kulturell genutzten Hafenschuppen 6 – ein Beispiel für Gemeinbedarfseinrichtungen, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln entstanden

Die Stadt richtete eine interdisziplinär ausgerichtete Projektgruppe Stadtsanierung ein.

Das am 1. August 1971 in Kraft getretene Städtebauförderungsgesetz kam zur richtigen Zeit, um den neuen Absichten in Lübeck einen rechtlichen und finanziellen Rahmen zu geben. Im April 1972 wurden die ersten drei Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, schnell folgten weitere. Grundlage war eine Bestandsaufnahme auf 2.994 Grundstücken in der gesamten Altstadt, die das Büro Gewos von 1969 bis 1971 im Auftrag der Stadt durchgeführt hatte.

### 1980er und 1990er Jahre: Hochzeit der Stadtsanierung

Die dabei festgestellten „Städtebaulichen Missstände“ betrafen vor allem die Randbereiche der Altstadt mit ihrer überwiegenden Wohnnutzung. Konstruktive Mängel an Gebäuden, schlechte Wohnverhältnisse, fehlende Freiflächen und eine zunehmende soziale Segregation bei sinkender Einwohnerzahl (1970 rund 21.000) waren die Hauptprobleme. So hatten zum Beispiel rund 60 % der 9.000 erfassten Wohnungen kein eigenes Bad. Für die in den Sanierungsgebieten liegenden Altstadt-Blöcke wurden Konzepte erarbeitet, die für jedes

Grundstück den aktuellen und einen beabsichtigten Endzustand beschrieben. Dieser konnte entweder durch eine Baumaßnahme (Modernisierung, In- >



**Dr. Matthias Rasch**

Geschäftsführer  
Grundstücks-  
Gesellschaft Trave mbH  
LÜBECK



Leuchtendes Beispiel für eine private Sanierung mit Fördermitteln ist das gelb gefasste Dielenhaus in der Glockengießerstraße 44

erhielten, nahm die Nachfrage kaum ab. In allen Sanierungsblöcken wurden denkmalgeschützte Wohnhäuser erneuert, vom bescheidenen Ganghaus bis zum Kaufmannshaus mit repräsentativer Fassade und großzügiger Diele. Hinzu kamen die sogenannten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die soziale oder kulturelle Nutzungen neu in die Altstadt brachten, sowie die Gestaltung von Innenhöfen und Straßenräumen.

Lübeck war eine der ersten deutschen Städte, die Mitte der 1990er Jahre nicht nur über die autofreie Altstadt diskutierte, sondern diese auch in Teilen umsetzte. Durch die Verlagerung von Parkflächen an die Altstadtränder wurde dringend benötigter Freiraum geschaffen.

Auch dabei half die Städtebauförderung sowohl mit ihrem planerischen Instrumentarium als auch finanziell.

standsetzung oder Neubau) oder eine Ordnungsmaßnahme (unter anderem Abbruch, Bodenordnung beziehungsweise Herstellung und Änderung einer Erschließungsanlage) erreicht werden.

Nach und nach wuchs die Gesamtfördermaßnahme auf 25 Sanierungsgebiete an, die zusammen 45 Altstadtblöcke ganz oder teilweise und somit etwa 50 % der Altstadtfläche abdeckten. Finanziert wurden die Maßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln, die vor allem in den 1980er Jahren reichlich flossen. Allein 1983 wurden (umgerechnet) über 12 Mio. € bereitgestellt, von 1981 bis 1990 insgesamt über 57 Mio. €. Hinzu kamen erhebliche private Investitionen. Denn wesentliche Zielgruppe der Förderung waren private Immobilieneigentümer, die immer auch eigenes Geld investieren mussten, um Zuschüsse oder Darlehen zu erhalten.

1981 beauftragte die Hansestadt Lübeck ihr eigenes Wohnungsunternehmen, die Grundstücksgesellschaft Trave mbH – die heute rund 8.400 Wohnungen bewirtschaftet – als treuhänderischer Sanierungsträger mit der Umsetzung der Sanierungstätigkeit. In dieser Funktion begleitete die Trave im Auftrag der Stadt sanierungswillige Privateigentümer und sorgte für eine sozialverträgliche Umsetzung der Pläne, sanierte aber auch selbst Gebäude. Auch wenn durch die Verschiebung der Städtebauförderungsmittel in die neuen Bundesländer ab 1990 private Eigentümer vorübergehend nur noch Darlehen



Der früher den Witwen von Seefahrern und Kaufleuten vorbehalten Glandorps Gang in der Glockengießerstraße vor seiner Sanierung

Fotos: Christine Rudolf; Archiv Trave; Trave/Mathias Rasch; Mathias Rasch

### Nach 2000 wird die Sanierung kleinteiliger: Freiräume rücken in den Fokus

Die Lübecker Sanierungsgebiete waren von Beginn an auf einen längeren Zeitraum angelegt. Nach 20 bis 30 Jahren jedoch waren in vielen Altstadt-Blöcken die wesentlichen Ziele erreicht. Nun galt es für Stadt und Trave, den letzten Eigentümern Anreize zur Sanierung zu geben oder besondere „Problemimmobilien“ selbst anzukaufen, zu sanieren und wieder zu veräußern. Diese Tätigkeit erforderte Geduld und Verhandlungsgeschick – manchmal half tatsächlich erst ein Generationswechsel weiter. Dazu kamen größere Ordnungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der lange als technisch zu schwierig bewertete Abbruch des Aalhof-Bunkers in der östlichen Altstadt. Mit Lockerungssprengungen einer Thüringer Sprenggesellschaft und einem, durch eine Reihe Seecontainer geschützten, Abbruch per Longfrontbagger wurde der Weltkriegsbunker entfernt und eine neue Wohnbaufläche in der Altstadt geschaffen.

Die Gestaltung von Uferbereichen an der Trave schuf neue Qualitäten für die Bewohner der Altstadt, aber auch für alle anderen Einwohner Lübecks sowie für Besucher und Touristen. Besonders die Umgestaltung ehemaliger Parkflächen an der attraktiven Obertrave und der 2020 eröffnete Drehbrückenplatz gegenüber vom Hafenschuppen 6 machen die Erfolge der Städtebauförderung in Lübeck nicht nur sichtbar, sondern auch vielfältig erlebbar.

### Wie geht es in der Altstadt weiter?

Noch deutlich vor der Corona-Pandemie, die für die Zukunft der Lübecker Altstadt neue Fragen, Probleme



Nach dem Abbruch des, einer Kirche nachempfundenen, Aalhof-Bunkers aus dem Zweiten Weltkrieg an der Ecke Huxstraße / An der Mauer ist das Grundstück heute mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut

aber auch Chancen aufwirft, hatte die Hansestadt Lübeck zwei richtungsweisende Entscheidungen zur Stärkung ihrer Innenstadt gefällt:

Um das auslaufende Programm „Sanierung und Entwicklung“ zu ersetzen, wurde zum einen bereits im Jahr 2019 ein neues Sanierungsgebiet im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geschaffen. Dieses umfasst Flächen in der zentralen >



Der Wohnhof im Eigentum der Trave wurde bereits Ende der 1970er Jahre mit Fördermitteln saniert und bildet heute eine ruhige Oase in der dicht bebauten Stadt



### Lübeck plant und baut

Die Hansestadt Lübeck hat Ende 2020 einen umfangreichen, 222-seitigen, Abschlussbericht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme Altstadt herausgegeben. Autorin ist Birgit Maaß. Der Band in der Reihe „Lübeck plant und baut“ (Heft 116) kann heruntergeladen werden unter:

[www.t1p.de/StBF-Altstadt-HL](http://www.t1p.de/StBF-Altstadt-HL)

INTERVIEW MIT BIRGIT MAASS UND DR. MATTHIAS RASCH

## „Die Sanierung hat die Wohnfunktion deutlich gestärkt“

Birgit Maaß ist im Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck verantwortlich für die Altstadtsanierung. Dr. Matthias Rasch ist Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, die als treuhänderischer Sanierungssträger seit 1981 die Altstadt und andere Fördergebiete im Auftrag der Stadt betreut. Rasch ist zudem Vorstandsmitglied beim Bundesverband „Die Stadtentwickler“.

**Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt Lübeck“ ist vor kurzem nach rund 50 Jahren abgeschlossen worden? Was hat so lange gedauert?**

**MAASS:** 50 Jahre sind eine lange Zeit. Doch letztlich umfasste die Gesamtmaßnahme 25 einzelne Sanierungsgebiete und sogar 45 Baublöcke. Die ersten drei Sanierungsgebiete wurden 1972 festgelegt, das letzte erst 1998. Dazu kam die kleinteilige Parzellen- und Gebäudestruktur, die die Umsetzung von baulichen und bodenordnenden Maßnahmen erschwerte. Die Altstadt war vor Sanierungsbeginn in beklagenswertem Zustand. Ohne zügige Eingriffe wäre viel der historischen Bausubstanz Lübecks verloren gegangen. Es galt in den ersten Jahrzehnten quasi im bewohnten Zustand zu sanieren. So waren vorab sozial flankierende Maßnahmen erforderlich, um die Bewohner nicht zu verdrängen.

**Die Fördermaßnahme ist formal ausgefallen. Sind Sie überhaupt schon fertig?**

**RASCH:** Fertig ist man in der Quartiersentwicklung und Sanierung eigentlich nie. Teile der Altstadt waren bisher kein Sanierungsgebiet, weshalb es jetzt ein neues Sanierungsgebiet im Folgeprogramm für die mittlere und südöstliche Altstadt gibt. Auch nach der Sanierung bleibt es Aufgabe der Eigentümer, ihre Gebäude verantwortlich zu pflegen und instand zu halten. Da gibt es natürlich auch negative Beispiele. Aber insgesamt befindet sich die Altstadt heute – baulich wie funktional – in einem guten Zustand. Mit

Blick auf die viel diskutierte Zukunft der Innenstädte hat Lübeck eine gute und resiliente Ausgangsposition.

**Welche Maßnahmen werten Sie als Meilensteine?**

**MAASS:** Ein Meilenstein war die Verlagerung von Parkplätzen und Gewerbebetrieben aus dem Inneren der Sanierungsgebiete in den Randbereich am Elbe-Lübeck-Kanal. Dies schuf die Voraussetzung für die deutliche Verbesserung der Wohnqualität durch die vielen Gebäudesanierungen. An Einzelmaßnahmen sind der technisch raffinierte Abbruch des Aalhof-Bunkers und die Umgestaltung des Trave-Ufers am westlichen Stadtrand zu nennen. Vom Charakter her ist die Altstadtsanierung aber eher kleinteilig gewesen, daher gibt es nicht ‚die‘ eine große Maßnahme wie in anderen Fördergebieten.

**Gab es auch Unerwartetes?**

**RASCH:** Häufig gab eine Maßnahme den Anstoß für Eingriffe auf Nachbargrundstücken, die man zunächst gar nicht für umsetzbar gehalten hatte, weil die Eigentümer sich verschlossen zeigten. Häufig sind wir beim Ankauf sanierungsbedürftiger Gebäude aber auch auf prekäre Wohnverhältnisse gestoßen, bei denen allein aus bauordnungsrechtlichen Gründen, wie dem Brandschutz, umgehend gehandelt werden musste. Ganz oft durften wir die Erfahrung machen, dass auch dank unseres Umzugsmanagements gute Lösungen für die Sanierungsbetroffenen gefunden werden konnten.

**Welche der Lübecker Erfahrungen erachten Sie als nachahmenswert?**

**MAASS:** Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist zwar aufwendig, aber auf jeden Fall lohnend. Es funktioniert für viele städtebauliche Missstände und Gebietskulissen – und ist durch die Fördermittel auch finanziell leistbar. Beispielhaft ist sicher auch die Konzentration auf die Wohnfunktion und die kleinteilige Verbesserung von Qualitäten. Über die gesamte Zeit

ein hohes Interesse an der Altstadt und ihrer Entwicklung zu schaffen, war für alle Beteiligten fruchtbar. Private Eigentümer haben großen Anteil an der Altstadtsanierung – ohne ihr finanzielles und ideelles Engagement sähe die Stadt heute anders aus. Das haben wir von Beginn an erkannt und gefördert.

**Welche Entwicklungen wurden verhindert, was hätte man abwenden sollen?**

**MAASS:** Verhindert wurde zuerst der drohende Verlust historischer Bausubstanz und damit eines einmaligen Stadtdenkmals. Lübeck wäre 1987 nicht UNESCO-Welterbe geworden, hätte es nicht lange zuvor mit dem Erhalt der Struktur und der Gebäude begonnen.

**RASCH:** Mit der Sanierung konnte die Wohnfunktion nicht nur erhalten, sondern deutlich gestärkt werden. Die Altstadt ist heute stark nachgefragt, was sich leider auch in einem der höchsten Mietniveaus in Lübeck ausdrückt. Komplette falsche Entwicklungen erkenne ich nicht – auch wenn die Sanierung des ein oder anderen Gebäudes aus verschiedenen Gründen selbst in 50 Jahren nicht gelungen ist.

**Wie prägt die Rolle eines Wohnungsunternehmens das Wirken eines Sanierungsträgers oder umgekehrt?**

**RASCH:** Wohnungsunternehmen können als Immobilieneigentümer in Sanierungsgebieten im Sinne der städtischen Ziele wirken. Sie beherrschen meist das notwendige rechtliche und wirtschaftliche Handwerk und können auch bei sozialen Maßnahmen wie Umsetzungen von Bewohnern positiv wirken. Und die Beschäftigung mit historischen Gebäuden und Stadtstrukturen motiviert nicht nur die technischen Mitarbeiter. Ich freue mich, dass die Trave auch künftig als Sanierungsträger der Stadt arbeiten darf – nicht nur in der Altstadt, sondern auch in den Wohngebieten der Nachkriegszeit.

**Danke für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.

und südöstlichen Altstadt – darunter zum Beispiel auch das Rathaus und den Karstadt-Komplex an der Breiten Straße.

Zum anderen wird mit dem Gründungsviertel ein neues, mutiges städtebauliches Projekt umgesetzt.

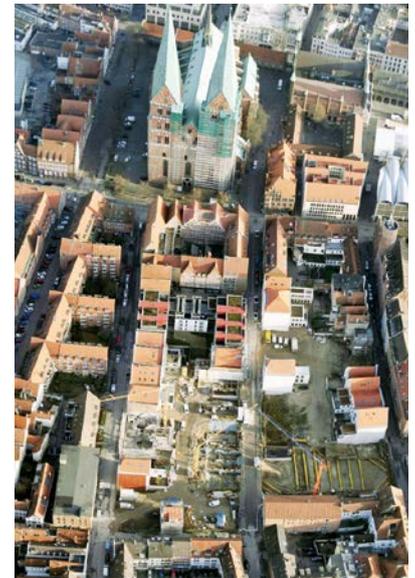
### Neues Leben im zentralen Gründungsviertel

Dieses Gründungsviertel im westlichen Teil der Altstadt ist eine der Keimzellen Lübecks und war bereits vor über 800 Jahren als Kaufmannsviertel nahe dem Hafen vollständig besiedelt. Bei der Bombardierung Lübecks 1942 wurden die meisten historischen Gebäude zerstört oder schwer beschädigt. In der Nachkriegszeit wurde das Viertel dem Zeitgeist entsprechend mit schlichten Großstrukturen und Stellplätzen überbaut. Diese städtebauliche Situation empfand man in den 2000er Jahren zunehmend als unpassend, 2010 startete daher das Projekt Gründungsviertel für eine Neuentwicklung. Nach dem Abbruch von zwei Berufsschulen der Nachkriegszeit und mehrjährigen archäologischen Grabungen entstehen auf 38 Grundstücken zwischen der Kirche St. Marien, dem Kohlmarkt und der Untertrave neue Wohn- und Geschäftsgebäude. Möglich wurde das Projekt aber erst durch die Finanzierung der Grabungen mit 9 Mio. € aus dem 2009 aufgelegten Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten.

Vor der baulichen Erschließung wurden die historischen Parzellenstrukturen aufgenommen und –



Das Wohnhaus Wakenitzmauer 68 aus der Zeit um 1600 ist ein Beispiel für die Bebauung der schmalen Gassen



Baumaßnahmen im Lübecker Gründungsviertel zwischen der Kirche St. Marien und der Untertrave aus der Luft

nur geringfügig modifiziert – zur Grundlage für die Neuentwicklung. Das Ergebnis eines breit angelegten Architekturwettbewerbs und ein Gestaltungsleitfaden bildeten die Basis für die neuen Gebäude, die keine Kopien der historischen Häuser, aber auch keine von der Bauhistorie losgelösten Individualisten sein sollen.

Die Trave schrieb ab Ende 2015 im Auftrag der Stadt Grundstücke für verschiedene Nutzergruppen (zum Beispiel auch Familien und Baugemeinschaften) aus. Die Investoren der Neubauten sind fast ausschließlich Privatleute, die die Grundstücke von der Hansestadt Lübeck zunächst befristet anhand nehmen und dann erwerben konnten. Lediglich auf einem Grundstück entstehen ein größeres Mehrfamilienhaus mit einer zweigeschossigen Quartiers-tiefgarage. Die Gestaltung der Gebäude wird vom Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirat begleitet, der sie vor und während der Bauphase begutachtet.

Eine Besonderheit des Gründungsviertels sind die hohen Erdgeschosse, die in Anlehnung an die Lübecker Kaufmannshäuser vorgeschrieben sind und zu wohnergänzenden Nutzungen durch Geschäfte oder Praxen führen sollen. Aktuell sind bereits mehrere Gebäude fertiggestellt und bezogen, viele weitere sind parallel im Bau und lassen schon jetzt die gewünschte Gestaltungs- und Nutzungsvielfalt erkennen.

Neues Wohnen und Leben mittendrin – so lässt sich das Entstehende umschreiben. Die bauliche Bereicherung des Vorhandenen zeugt von der stetigen Weiterentwicklung der Lübecker Altstadt, die auch in den nächsten Jahren von der Städtebauförderung begleitet sein wird.



Die alte Kaufmannsdiele im sanierten Eckhaus Hundestraße 98 dient heute als Wohnzimmer

# Bauen und Technik



## VLW: Erster Neubau seit 40 Jahren in Leipzig

Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) baut in der Otto-Adam-Straße 11 das erste Haus seit 40 Jahren. In dem viergeschossigen Gebäude entstehen 27 Zweizimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 37 und 55 m<sup>2</sup>. Sie sind über einen Aufzug und Laubengänge erreichbar. Im Innenhof entstehen sieben Stellplätze, die teilweise auch für Elektromobilität vorgerichtet sind. Anfang 2022 soll das Haus bezugsfertig sein.



### Holzbauweise

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat am Brunnenweg in Darmstadt-Eberstadt 18 neue Wohnungen durch Aufstockung errichtet.

## Neues Wohnen in Bensheim

Die Buwog Bauträger GmbH hat ein Areal in der Nibelungenstraße 85 im hessischen Bensheim erworben. Hier plant das Unternehmen den Neubau von rund 130 Miet- und Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 9.800 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen in den Gebäuden mit drei bis vier Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss sollen über Balkon, Terrasse oder – je nach Lage – Dachterrasse verfügen. Bisher befand sich auf dem Areal unter anderem ein Plastik produzierendes Unternehmen, das den Betrieb eingestellt hat. Mit dem Abbruch alter Bestandsgebäude, wie Fertigungs- und Lagerhallen, will die Buwog im Sommer 2022 beginnen. Ein Bebauungsplan wird derzeit erstellt und muss mit der Stadt abgestimmt werden. Das zu bebauende Grundstück befindet sich östlich des Stadtzentrums. Die Umgebung bietet attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner des Neubaus.

Fast **40 %**

der Fenster in Deutschland sind sanierungsbedürftig, so der Verband Fenster + Fassade und der Bundesverband Flachglas.

## Hofquartier Möhringen fertiggestellt

38 Wohnungen, verteilt auf zwei Gebäude, in Stuttgart-Möhringen gehen in das Eigentum der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) über. Das Unternehmen übernimmt die Ein- bis Fünzimmerwohnungen mit 40 bis 110 m<sup>2</sup> Größe schlüsselfertig von der BPD Immobilienentwicklung GmbH.



von links: Ingo Haußmann (SWSG) und Antonius Kirsch (BPD) im Hofquartier in Stuttgart-Möhringen

## KWG Senftenberg treibt die Energiewende voran

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) hat sich dem Klimaschutz und der nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Wohnungen verschrieben. Vor allem gilt es, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen, die unter anderem Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2050 vorsehen. Um das zu erreichen, setzt die KWG bei der energetischen Sanierung ihrer Bestände auf eine energieeffiziente Anlagentechnik, gut isolierende Fenster und Türen sowie eine hochdämmende Außenhülle.

## Tiny House: Kleine Häuser ganz groß

Im Stadtteil Linden-Süd entsteht die erste Tiny-House-Siedlung Hannovers. Die kommunale Hanova Wohnen GmbH hat die ersten Mini-Häuser nun „einfliegen“ lassen. Per Tieflader wurden die vier fertigen und vollständig zusammengebauten Häuser der Firma Kodasema an die Roesbeckstraße geliefert. Ein mobiler Kran nahm die 7,20 m langen, 3,90 m breiten und 3,90 m hohen Mikrohäuser dann einzeln an den Haken und platzierte sie im grünen Innenhof einer bestehenden Wohnanlage nahe der Ihme. Die Holz-Glas-Konstruktionen sind loftartig geschnitten und erstrecken sich über zwei Ebenen. Das Bad mit Toilette und Dusche sowie die Küche sind vorinstalliert und hochwertig ausgestattet. Eine vorgelagerte, überdachte Terrasse ist ein weiterer Bestandteil des Tiny Houses und bietet zusätzlichen Freiraum für die neuen Mieter, die voraussichtlich in diesem Monat einziehen können. Die Kaltmiete liegt bei 490 €. Ein Elektrolastenrad, das von den Mietern vor Ort per App gebucht werden kann, rundet das Angebot ab.



ANDERE SEHEN  
NICHTS ALS  
ROHRE.



## 11 Mio. € für das Brandenburgische Viertel in Eberswalde

Der Aufsichtsrat der WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH hat den Weg frei gemacht für ein weiteres millionenschweres Bauvorhaben in Eberswalde: Zusätzlich zum WHG Sanierungs- und Instandhaltungsprogramm 2021 mit mehr als 18,5 Mio. € Volumen werden weitere 11 Mio. € von 2021 bis 2024 in Neubau- und Modernisierungsvorhaben im Brandenburgischen Viertel investiert.



## Startschuss für die Weiler Höfe in Köln

Die GAG Immobilien AG errichtet im südlichen Bereich des Plangebiets am Damiansweg im Norden Kölns rund 245 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon sind etwa 185 öffentlich gefördert. Die Häuser werden drei- bis fünfgeschossig in gestaffelter Bauweise errichtet. Geplant wurden sie von einer Arbeitsgemeinschaft des Architekturbüros Molestina und der Landschaftsarchitekten vom Studio Grüngrau. Im nördlichen Bereich des Baufelds errichten die Unternehmen der Dornieden Gruppe rund 130 Einfamilienhäuser, die durch eine Grünachse mit Spielflächen mit den Häusern der GAG verbunden werden. Außerdem entsteht eine neue, viergruppige Kindertagesstätte. Ein Quartiersplatz zwischen Kita und Hof stellt die direkte Verbindung zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung her. Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über den Damiansweg, Parkplätze für die Mehrfamilienhäuser werden in Tiefgaragen untergebracht. Die GAG hat bereits mit der Baustelleneinrichtung begonnen, die Fertigstellung der Wohnungen und der Kindertagesstätte ist für Ende 2023 vorgesehen.



## Bezahlbar wohnen an der Rheinstrandallee

Im Karlsruher Stadtteil Daxlanden errichtet die Volkswohnung GmbH ein Punkthaus mit 23 öffentlich geförderten Mietwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von knapp 1.900 m<sup>2</sup>. Überwiegend entstehen Vierzimmerwohnungen, ergänzt durch barrierefreie Zweizimmerwohnungen in acht Stockwerken. Die Fertigstellung des Ergänzungsbaus ist für Oktober 2022 geplant.

# 13

**Mio. € in Form eines Baudarlebens und eines Zuschusses erhält die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH vom Land Hessen für den Bau von 111 Sozialwohnungen.**

## Deutsche Wohnen startet Bau des neuen Wohnquartiers Schützengarten in Dresden

In den kommenden drei Jahren entsteht unweit des historischen Zentrums in Dresden ein neues Wohnquartier mit 479 Wohnungen, Grünflächen, einem Spielplatz sowie einem Park. In den 23 Häusern schafft die Deutsche Wohnen SE außerdem 21 geförderte Wohnungen für Ein- bis Vierpersonenhaushalte. Im künftigen sogenannten Torhaus werden rund 80 barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen für betreutes Wohnen ihren Platz finden. Alle Gebäude gruppieren sich als Blockrandbebauung um drei begrünte Innenhöfe. Auf einer Fläche von rund 2.200 m<sup>2</sup> sollen Räume für Gewerbetreibende entstehen. Drei Tiefgaragen mit rund 900 Fahrrad- und 190 Pkw-Stellplätzen inklusive E-Ladestationen runden das Angebot ab. Im Frühjahr 2024 sollen die ersten Mieter einziehen.



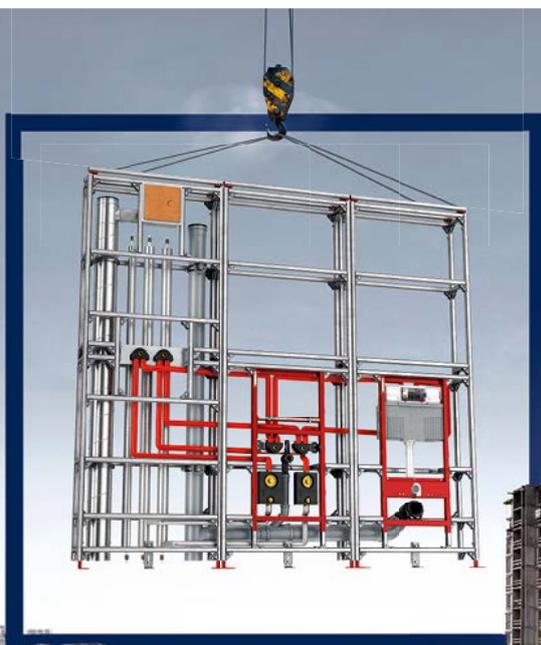
Von links: Maik Tanneberger (Porr GmbH & Co. KGaA), Stephan Kühn (Bürgermeister der Stadt Dresden), Henrik Thomsen (Deutsche Wohnen SE) und Lorenz Lautenschläger (Quarterback Immobilien AG) beim Spatenstich in Dresden



### Bewertung der Bauausführungsqualität

Gero Weitz,  
Methode zur Bewertung der Bauausführungsqualität unter Einsatz des Building Information Modeling, 194 Seiten, 69,90 €, ISBN 9-783736-974296, Cuvillier Verlag

Einen wesentlichen Anteil an der Bauwerksqualität hat die Bauausführungsqualität. Eine praxisorientierte und allgemeingültige Qualitätsbewertungsmethode soll bei der Prüfung und Dokumentation von Bauteilfehlern, deren Auswirkungen auf die Bauwerksfunktionen und die Dauer zur Beseitigung helfen.



## SIE SEHEN SCHNELLEN BAUFORTSCHRITT.

Bauzeit sparen mit vorgefertigten Installationswänden. Jetzt produktiver bauen im Projektgeschäft mit TECESystem.

Mehr zu TECESystem unter [bauen-on-demand.de](http://bauen-on-demand.de)



**TECE**  
close to you

## TELEKOMMUNIKATIONSNOVELLE

# Nebenkostenprivileg ja – aber nicht für TV-Kosten

Das Nebenkostenprivileg bei den Kabel-TV-Kosten wird fallen. Der Bundesrat hat der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zugestimmt. Mieter sollen für den Internet-Ausbau zahlen. „Ein Rohrkrepierer“, meint die Wohnungswirtschaft.

**C**irca 12,5 Mio. Haushalte in Deutschland erhalten die TV-Grundversorgung über Breitbandnetze als Teil der Wohnungsmiete. Die monatlichen Kosten des Betriebs der dafür notwendigen Netze und die Urheberrechtsabgaben an die TV-Sender kann der Vermieter bislang über die Nebenkosten auf die Mieter umlegen. Das wird sich bald ändern – der Bundesrat hat am 7. Mai 2021 dem „Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts“ (TKG-Novelle) abschließend zugestimmt.

## Glasfaserausbau: Kosten sollen befristet und gedeckelt umgelegt werden können

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr auf die Mietnebenkosten umgelegt werden dürfen. Doch es gibt eine Übergangsfrist: Bis zum 30. Juni 2024 gilt noch das sogenannte Nebenkostenprivileg (auch Umlagefähigkeit). Ab dem 1. Juli 2024 haben dann die Mieter die Wahlfreiheit und können selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen – oder ob sie ganz verzichten.

Gleichzeitig soll die Umlage der Kosten für eine moderne gebäudeinterne Glasfaser-Netzinfrastruktur gepusht werden. Hat ein Wohnungsvermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lassen, kann er seinen Mietern ein „Bereitstellungsentgelt“ berechnen. Der Umlagebetrag wird auf maximal 60 € pro Jahr und Wohnung (insgesamt höchstens 540 €) begrenzt

und wird zeitlich befristet gelten – regelmäßig bis fünf Jahre, höchstens neun Jahre.

Die Neuregelung schaffe „einen klaren Investitionsanreiz für den Vermieter“, um in Glasfaserleitungen zu investieren, lobten die SPD-Berichtersteller Falko Mohrs und Gustav Herzog den Entwurf. Die Deckelung auf 60 € pro Jahr und Wohnung sei ein ausreichender finanzieller Anreiz, meint Sven Knapp vom Bundesverband Breitbandkommunikation (Breko). Nicht ganz so euphorisch ist die Wohnungswirtschaft.

## Wohnungswirtschaft: Durchwachsenes Ergebnis bei der TKG-Novelle

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist die Abschaffung der Umlagefähigkeit bei den Kabel-TV-Kosten eine schlechte Option. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sieht auf die Mieter Mehrkosten von bis zu 200 € jährlich pro Haushalt zukommen, sollte das Gesetz in Kraft treten. Ein günstiges Sammel-Abo über Wohnungsunternehmen wäre nicht mehr möglich, so Gedaschko. „Belastet werden mit dieser neuen Regelung ausgerechnet geringverdienende Haushalte: Für sie werden ab Mitte 2024 die TV-Kosten dann auch nicht mehr als Kosten der Unterkunft von der Kommune übernommen.“

Das sogenannte „Glasfaserbereitstellungsentgelt“, das als Betriebskosten umlagefähig werden soll, findet der GdW besser als gar keine Anschlussregelung, „doch leider gilt auch hier: einfach nur schlecht

gemacht“, beschwerte sich Gedaschko. Die neuen Regelungen seien zu restriktiv und würden den Glasfaserausbau nicht wie erhofft in Schwung bringen. „Ganz im Gegenteil: Es droht ein Rohrkrepiierer.“ Der Ausbau von Gigabit-Netzen, die nicht Glasfasernetze sind, bleibt ganz von der Umlage ausgeschlossen.

Der Verband hatte gegenüber der Politik bis zuletzt den Erhalt der Umlageoption gefordert und gleichzeitig ein individuelles, gesetzliches Opt-out-Recht – also ein Kündigungsrecht für einen individuellen Ausstieg aus der Umlagefinanzierung und der Nutzung des Breitbandanschlusses – für Mieter unterstützt.

### **Streitpunkt Nebenkostenprivileg: Das Gesetzgebungsverfahren**

Am 16. Dezember 2020 stimmte das Bundeskabinett erstmals einem TKModG-Entwurf aus dem Haus von CDU-Wirtschaftsminister Peter Altmaier zu. Dafür wurde das geltende Telekommunikationsgesetz (TKG) laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) vollständig überarbeitet und neu

gefasst. Die Gesetzesnovelle dient der Umsetzung des Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation, der Ende 2018 in Kraft getreten war.

Die Bundesregierung hat ihren überarbeiteten Entwurf am 25. Januar 2021 eingebracht. Der Bundesrat sprach sich in seiner Stellungnahme am 12. Februar 2021 mehrheitlich gegen den Regierungsplan aus, die Umlagefähigkeit als Nebenkostenprivileg bei den Kabel-TV-Kosten ersatzlos zu streichen.

Den Kompromissvorschlag von Schleswig-Holstein, den Mietern Wahlfreiheit beim Bezug des TV-Signals zu ermöglichen, sie zugleich aber an den Kosten für die Verlegung von neuen Glasfaserleitungen zu beteiligen, lehnte der Bundesrat damals ab. Nach der Wortmeldung der Länderkammer im Februar war der Bundestag am Zug und beschloss das Aus der Umlagefähigkeit im Wirtschaftsausschuss. Am 22. April 2021 nahm der Bundestag den Entwurf in seiner abschließenden Beratung an. —

Dieser Artikel ist zuerst erschienen auf [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



Mit dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz sollen Mieter künftig selbst bestimmen können, welchen Kabelanbieter sie haben möchten, oder ob sie ganz auf TV verzichten

MULTIMEDIAVERSORGUNG: GLASFASER UND GESETZ

# Eine Kombination, die für Verunsicherung sorgt

Homeoffice und -schooling, Musik und Filme streamen, Onlineshopping oder telefonieren – die Anforderungen der Haushalte an eine leistungsstarke und schnelle Multimediaversorgung steigen. Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) schafft eine schwer überschaubare Gemengelage.

Von Holger Hartwig

**V**or dem Hintergrund sich wandelnder Anforderungen und Rahmenbedingungen stellen sich viele Wohnungsunternehmen deutschlandweit aktuell unter anderem sicher diese Frage: Wie sieht unsere Strategie für die kommenden

Jahre bei der Multimediaversorgung der Wohnungsbestände aus? Doch so einfach die Frage ist, bei der Antwort dürften sich die Vorstände und Geschäftsführer durchweg schwer tun – zumindest ergibt sich dieses Bild bei der Berichterstattung. „Wir sind noch in der Überlegungsphase“, „Dazu will ich im Moment nichts sagen“, „Das ist aktuell noch nicht zu überblicken, was wir machen werden“ lauten viele Antworten der Unternehmensvertreter, die meist nicht zitiert werden wollen.

## Herausforderung:

### Neue funktionierende Geschäftsmodelle

Etwas ausführlicher reagiert der Sprecher der Arbeitsgemeinschaft Hannover (ArGeWo), Frank Eretge. Der Geschäftsführer der Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG aus Hannover sagt deutlich: „Wir machen uns natürlich intensiv Gedanken, welche Rolle das Thema Medienversorgung in Zukunft spielt und gleichzeitig haben wir kein klares Bild davon, wie vorzugehen ist.“ Festzuhalten sei, dass viele Kunden Medien heutzutage anders nutzen und damit ein anderes Bedürfnis haben. „Die klassische Fernseh-



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig 3c  
HAMBURG/LEER

versorgung spielt zunehmend eine geringere Rolle. Hohe Bandbreiten und die Freiheiten in der Wahl von Anbietern stehen im Vordergrund“, so Eretge. Auch mit Blick auf die Novelle des TKG (siehe Seite 30 in dieser DW), die eine bisher häufig praktizierte Abrechnung von Leistungen über die Betriebskosten ab 2024 nicht mehr zulasse, sei es „nicht ganz einfach, hier für uns funktionierende Geschäftsmodelle zu entwickeln“. Man sei auf der Suche. Innerhalb der ArGeWo gebe es zu dem Thema allerdings noch keine abgestimmte Haltung: „Die Mitgliedsunternehmen testen unterschiedliche Wege und tauschen sich intensiv dazu aus.“

### Medienkonsum der 14- bis 49-Jährigen: 100 % nutzen das Internet

Die Notwendigkeit, sich mit der Multimediantzung und dem Medienkonsum zu beschäftigen, machen zahlreiche Studien deutlich. Die Erkenntnisse aller Erhebungen sind eindeutig: Immer mehr Zeit wird mit Mediennutzung verbracht und die Nutzung wird individueller und mobiler. So kommt die Studie „ARD/ZDF-Massenkommunikation Trends 2019“ zu dem Ergebnis, dass zu dem Zeitpunkt im Schnitt jeder Deutsche sieben Stunden am Tag Medien – in welcher Form auch immer – konsumiert. Die Vielfalt der genutzten Angebote wächst und die individualisierte Nutzung durch Streamen von Inhalten (Videos, Musik, Podcasts) über das Internet per Handy, Tablet, Smart-TV oder PC steigt im Vergleich zu linearen Angeboten wie dem klassischen Fernsehen. So ist die



Der Medienkonsum steigt kontinuierlich. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies, dass in den nächsten Jahren in den Ausbau der Kabelnetze investiert werden muss, um den Wünschen ihrer Kunden gerecht werden zu können

Nutzungsdauer von Fernsehen und Radio seit 2014 kontinuierlich gesunken, während die Nutzungsdauer des inhaltlich genutzten Internets im selben Zeitraum von 61 auf 101 Minuten anstieg.

Rund 88 % aller in Deutschland lebender Menschen verfügen über einen Internetzugang (2010: 72 %). Bei den 14- bis 49-Jährigen ist das Internet ein absolutes Muss. Nahezu 100 %, so sagt der Media Activity Guide 2020, dieser Altersklasse haben einen Zugang zum World Wide Web. Besonders beliebt dabei: Videos streamen und Musik hören. Der Anteil der Nutzer von Musikstreaming-Diensten stieg – so sagt die Studie aus – beispielsweise von 9 % im Jahr 2013 auf 57 % im Jahr 2020.

### Unsicherheiten und Ausbaudynamik

Für die Wohnungsunternehmen führen die gestiegenen Anforderungen an die Mediennutzung zu vielen Fragestellungen. Viele Unternehmen haben vor gut einer Dekade auf die Anforderungen mit unterschiedlichen Lösungen reagiert. Das reichte vom eigenverantwortlichen (Aus-)Bau der Netze in den Quartieren mit Installation der Technik in den Gebäuden, über Contractor-Lösungen bis hin zur Gründung von Tochtergesellschaften mit Partnern wie Stadtwerken. Fast alle Modelle haben eines gemeinsam: Sie sind in die Jahre gekommen. So ist die Leistungsfähigkeit zum Beispiel von Coaxialnetz mit Baumstruktur gegenüber Glasfasernetzen reduziert und die individualisierbaren Möglichkeiten für die Mieter begrenzt. Auch die Rückkanalfähigkeit wird



Der GdW befürchtet, dass der Netzausbau in den Gebäuden durch neue gesetzliche Regelungen an Dynamik verlieren wird

zunehmend ein Thema. Die Änderung des TKG zwingt nun zudem dazu, häufig gewählte pauschale Lösungen neu aufzustellen, bei denen ein TV-, Internet- und Tefonie-Angebot in die Betriebskostenabrechnung eingebunden ist.

Unterstützung bekommen die Unternehmen bei der Suche nach der besten Lösung – wie schon in den vergangenen Jahrzehnten – vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Dort kümmert sich Referatsleiter Dr. Claus Wedemeier um die Thematik. Er bestätigt, dass die Überlegungen in vielen Unternehmen noch ganz am Anfang stehen, es allerdings einen hohen Handlungsdruck gebe. Dr. Wedemeier: „Wir befürchten, dass der Ausbau der schnellen Netze >

INTERVIEW MIT RÜDIGER SCHMIDT

## „Ziel ist ein Glasfaseranschluss für alle Wohnungen“



Der Chief Sales Officer der Tele Columbus AG mit der Marke PÿUR beschäftigt sich seit über 30 Jahren mit der Frage, wie Wohnungsunternehmen die Versorgung mit TV-Signal, Telefon und schnellem Internet wirtschaftlich und qualitativ am besten gestalten können. Im Gespräch gibt Rüdiger Schmidt Tipps, worauf es aus seiner Sicht ankommt, damit Vermieter den steigenden Anforderungen der Nutzer und den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen gerecht werden können.

**Vor etwa einem Jahrzehnt gab es eine große Modernisierungswelle der Kabelnetze in der Wohnungswirtschaft. Seitdem steigen die Anforderungen der Mieter – Stichworte Homeoffice, Streaming-Dienste – kontinuierlich. Wie sehen Sie die Netze und Unternehmen aufgestellt? Gibt es ausstehende „Hausaufgaben“?**

Nein, auf den ersten Blick nicht. Die Grundversorgung ist gewährleistet. Wir haben zum Beispiel ein leistungsfähiges hybrides Glasfaser-Coax-Netz und versorgen bereits einen Teil der Wohnungen direkt mit Glasfaser. In die Netze wurde in den vergangenen Jahren enorm investiert.

**Gibt es trotzdem Handlungsbedarf?**

Ja, es gilt die Weichen für die Zukunft zu stellen. Aus drei Gründen: Erstens steigt der Bedarf an Leistung kontinuierlich, sodass sich die Fragen des Ausbaus und des Anschlusses an das leistungsfähige Glasfasernetz kontinuierlich weiterhin stellen. Zweitens ändern sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen durch die Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Es wird für viele Unternehmen auch die Frage zu klären sein, ob und wie gegebenenfalls bisherige Geschäftsmodelle angepasst oder neue Lösungen gefunden werden müssen. Und drittens stellt sich bei den anstehenden Investitionen für die Wohnungswirtschaft einmal mehr die Frage, ob sie

selbst investieren soll, oder ihre Vorhaben in Kooperation mit einem Partner realisieren.

**Ist Glasfaser die Zukunft oder gibt es Alternativen? Wie entwickelt sich der Markt aktuell?**

Es ist spürbar, dass sich die Branche seit etwa eineinhalb Jahren verstärkt mit dem Glasfaserausbau beschäftigt. Ziel ist, sich auf Gigabit-Bandbreiten und künftige Bandbreitenzuwächse einzustellen. Jedes Jahr haben wir rund 35 % Zuwachs beim monatlichen Daten-Traffic pro Haushalt. Nach wie vor hat das lineare Fernsehen einen hohen Stellenwert, doch perspektivisch braucht es für alle Haushalte die Möglichkeit eines noch flexibleren Systems – das heißt, jeder Nutzer bekommt die Bandbreite, die er sich für sein berufliches und privates Leben wünscht. Fest steht: Die großen Bandbreiten werden im Parallelbetrieb nur mit Glasfasertechnik möglich sein. Zusätzlich wird der Wettbewerb die weitere Produktentwicklung der Anbieter für Infrastruktur und Dienstleistungen beflügeln.

**Welche Trends sehen Sie? Kabel oder Satellit?**

Ab und an gibt es noch die Lösung über Satellit. Das halte ich nicht mehr für zeitgemäß. Zum Beispiel können heute alle nationalen und internationalen Fernsehprogramme über das Internet per Streaming in die Haushalte empfangen werden. Der kabelgebundene Internetzugang ist die Lösung. Es wird alles über das Internet gehen und dafür ist eine schnelle, zuverlässige und leistungsstarke Leitung die wichtigste Voraussetzung.

**Welche Auswirkungen erwarten Sie durch die Reform des Telekommunikationsgesetzes?**

Die Novelle wird die Situation in vielerlei Hinsicht verändern. Der Umstand, dass das Sammelinkasso über die Betriebskostenumlage nach einem Übergangszeitraum nicht mehr

möglich ist, wird die Unternehmen vor neue Herausforderungen stellen. Mit der bisherigen Lösung waren der Ausbau, der Betrieb und die Versorgung wirtschaftlich planbar und damit gesichert. Jetzt müssen neue Wege gegangen werden.

**Woran denken Sie dabei?**

Wenn die Modernisierung mit Glasfaser ansteht, ist zu berücksichtigen, wer die Leitungen, insbesondere die im Haus – als Netzebene NE 4 bezeichnet –, legt und wie die Infrastruktur finanziert wird. Wir sehen den besten Weg darin, den Wohnungsunternehmen komplette Lösungen anzubieten, die dann auch für Dritte mit ihren Leistungen offenstehen. Durch die Öffnung der Netze haben die Mieter zudem immer mehr Auswahlmöglichkeiten. Es wird daher nötig sein, mit jedem Mieter viel mehr zu kommunizieren. Die Unternehmen und ihre Partner haben die Aufgabe, eine gute Kommunikationsstrategie zu entwickeln. Und es gilt zu ermitteln, was die Mieter künftig gerne haben möchten.

**Wie lange dauert es, bis Glasfaser zum Standard geworden ist?**

Ich bin überzeugt, dass künftig alle Wohnungen einen Glasfaseranschluss haben müssen. Bis dahin werden noch mindestens zehn Jahre vergehen. Etwa 2035 werden wir offene Netze haben, die vielen Anbietern gegen Bezahlung zur Verfügung stehen.

**Stimmen denn dafür die Rahmenbedingungen?**

Da die Baukapazitäten für die Netze begrenzt sind und sich der Fachkräftemangel weiter zuspitzen wird, haben wir frühzeitig begonnen, uns darauf einzustellen. Es wäre viel gewonnen gewesen, hätte sich die Politik um bessere Rahmenbedingungen bemüht, anstatt immer neue Fördertöpfe aufzustellen, die praktisch niemand anfasst.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Holger Hartwig.

vor allem, was die Infrastruktur in den Immobilien betrifft, durch die neuen gesetzlichen Regelungen insgesamt an Dynamik verlieren wird.“

Zu dieser Einschätzung kommt der GdW-Experte, wenn er die sich ändernden Rahmenbedingungen betrachtet. Wedemeier: „Bisher war es selbstverständlich, dass sich die Wohnungsunternehmen – durch die Gestaltung der Verträge mit den Mietern – die Kosten, die für sie mit der Installation und dem Betrieb von Anlagen für TV- und Internetnutzung verbunden sind, vollständig über die Betriebskosten wiederholen konnten. Alle Mieter waren dann an die entsprechende Anlage angeschlossen, was wirtschaftlich gut kalkulierbar ist. Das wird nach der neuen TKG-Novelle ab dem 30. Juni 2024 so nicht mehr möglich sein.“

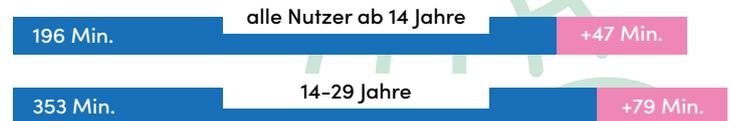
### Statt Sammellösungen nun Einzelvereinbarungen

Mit der Novelle habe der Gesetzgeber das Ziel, den Mietern eine vollständige Freiheit bei der Wahl der Telekommunikationsversorgung zu ermöglichen. „Die Wahlfreiheit gibt es schon immer. Neu ist, dass nicht nur die Wohnungsunternehmen sich alle bestehenden Verträge mit Netzbetreibern ansehen und neue Lösungen finden, sondern dass die Mieter neue Einzelverträge mit Anbietern schließen müssen“, so Dr. Wedemeier. Die bisher häufig praktizierte Lösung eines Sammelinkassos mit Abrechnung über die Betriebskosten sei ab 1. Juli 2024 definitiv nicht mehr zulässig.

Mit der Novelle sei eine Neuerung verbunden: Wer ein Glasfasernetz im Gebäude zur Verfügung stellt, der kann über fünf beziehungsweise maximal

## Tägliche Dauer der Internetnutzung – starker Anstieg bei den 14-29-Jährigen

2018 im Vergleich zu 2017



Quelle: ZDF-Onlinestudie 2018

neun Jahre über die Betriebskosten eine Umlage von monatlich 5 € gegenüber dem Mieter geltend machen – ganz gleich, ob der Mieter das Netz allein oder mit anderen nutzt. Dr. Wedemeier: „Natürlich ist es gut, dass es überhaupt eine Umlageoption gibt, sie ist aber deutlich schlechter als die derzeitige Umlage. Das sind dann über den Zeitraum 300 € pro Wohnungsanschluss. Experten schätzen, dass statt der 300 oder 540 € bei vielen Gebäudetypen bis zu 1.500 € für die Installation erforderlich werden. Und: Nach fünf Jahren ist dann keine Umlagemöglichkeit von Kosten für Telekommunikationstechnik vorgesehen.“ Darüber hinaus würden sich alle Unternehmen beziehungsweise Netzbetreiber verpflichten, in >



Mehr Zufriedenheit – für Mieter & Vermieter

## Energieautarke Mehrfamilienhäuser

Energieautarke Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser bieten Mietern finanzielle Sicherheit durch fixe Miete für Wohnen inklusive aller Energiekosten sowie Vermietern deutlich zufriedenerer Mieter, die länger im Objekt bleiben, und somit deutlich weniger Verwaltungsaufwand oder juristische Auseinandersetzungen für Nebenkosten.

Die HELMA Eigenheimbau AG ist Marktführer auf dem Gebiet mit einzigartiger Kompetenz.

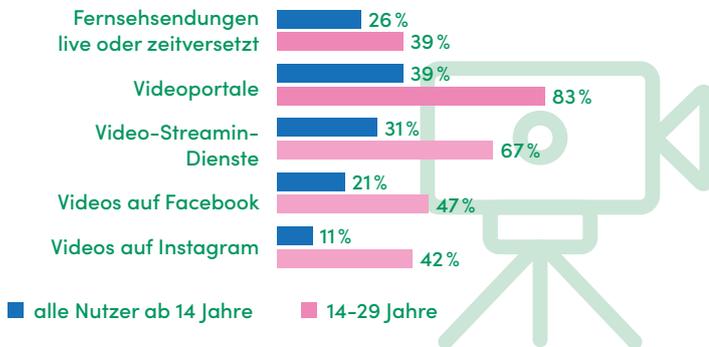
Erfahren Sie mehr unter [www.HELMA.de/energieautarke-Mehrfamilienhaeuser](http://www.HELMA.de/energieautarke-Mehrfamilienhaeuser)

HELMA Eigenheimbau AG ■ 051 32/8850-444 ■ [autarkie@HELMA.de](mailto:autarkie@HELMA.de)



## Auswahl der Videonutzung im Internet

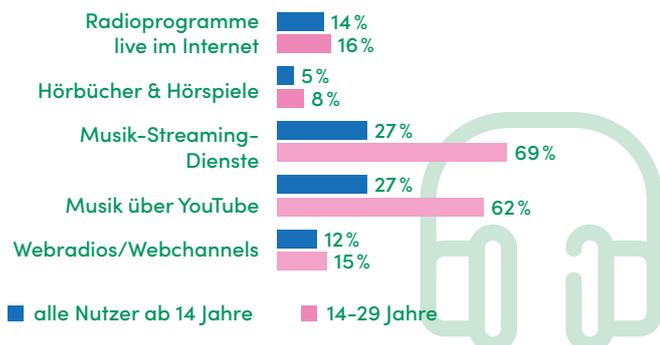
mindestens einmal wöchentlich in Prozent



Quelle: ZDF-Onlinestudie 2018

## Auswahl der Audionutzung im Internet

mindestens einmal wöchentlich in Prozent



Quelle: ZDF-Onlinestudie 2018

der Folge die Infrastruktur zu betreiben und Dritten für die Nutzung entgeltfrei zur Verfügung zu stellen. „Umlagefähig sind dann nur noch die Stromkosten für den Betrieb der Anlage, aber keine Kosten für Instandhaltung.“ Aus Sicht des GdW-Experten besteht die Gefahr, „dass dieses Modell ein Rohrkrepiere wird, weil es für die Beteiligten keine ausreichende Investitionssicherheit gibt und kein Massenfinanzierungsmodell wie die jetzigen Lösungen darstellt“.

### Netzmodernisierung über die Kaltmiete?

Als Alternative zu Glasfaserbereitstellungsentgelten bestehe für Unternehmen aktuell die Möglichkeit, die Investitionen als umlagefähige Modernisierungsmaßnahme zu definieren. „Dann können die Investitionen nach geltendem Recht wie auch andere Modernisierungen über die Miete abgerechnet werden.“ Ob das einen praktikablen Weg darstellt, ist aus Sicht

Wedemeiers von regionalen Faktoren des Wohnungsmarktes abhängig. „Bisher haben nur wenige Unternehmen die Investitionen in diesem Bereich so angesetzt. Ich sehe zudem den Konflikt, dass die anstehenden energetischen Sanierungen ebenfalls zu einem Mietanstieg führen werden.“

Werden die Unternehmen dann den Mietern tendenziell eher Mietanpassungen aufgrund energetischer Maßnahmen „verkaufen“ können? „Es fehlt im Moment etwa an der Fantasie, wie die Netzmodernisierungen durch die Miete finanziert werden könnten“, so Wedemeier. Kurzum: Mit Blick auf den Betrieb und die Modernisierung der Netze ist bezüglich des Zusammenspiels von Immobilieneigentümern und Netzbetreibern derzeit vieles offen. „Sowohl Netzbetreiber als auch Wohnungsunternehmen überlegen, wie diese schwere Kuh langfristig wirtschaftlich sinnvoll vom Eis zu bekommen ist.“

### Verträge prüfen, Kommunikationsstrategie aufbauen

Dr. Wedemeier empfiehlt allen Unternehmen, sich möglichst zeitnah einen Überblick über die Vertragssituationen sowohl mit Anbietern als auch mit den Mietern zu verschaffen. Mit Blick auf die Mieter nennt er nur ein Beispiel als Grund: „Es gibt auch Verträge, in denen die Mieter einen Anspruch auf eine TV-Versorgung haben könnten, selbst wenn es die Möglichkeit künftig nicht mehr gibt, die Kosten über die Betriebskosten abzurechnen.“ Auf jeden Fall sollten sich die Unternehmen bewusst sein, dass „fast jede jetzige Regelung auf den Prüfstand und vieles dann im schlimmsten Fall mit Einzelvertragslösungen geregelt werden muss.“

Hinzu kommt, dass bei den heutigen noch bestehenden Baumnetz-Strukturen das Abschalten einzelner Wohnungen technisch nicht einfach ist. Das bedeutet, dass Mieter möglicherweise das Angebot nutzen können, obwohl sie dafür nichts (mehr) zahlen.

### Ab 2022 neue Strategie entwickeln

Mit Blick auf die Anbieter ergänzt er: „Es ist wichtig, dass spätestens im Jahr 2022 gemeinsam Anpassungsstrategien entwickelt werden. Vor allem mit Blick auf die Mieter empfehle ich, eine Kommunikation zu entwickeln, die allen Beteiligten und insbesondere den Mietern Sicherheit bietet.“ Zudem müsse eine Modernisierungsstrategie entwickelt werden – auch wenn „in vielen Objekten die heutigen Strukturen mit Koaxialnetzen den Bedürfnissen der Nutzer in den kommenden Jahren noch entsprechen werden.“ Für ihn steht fest: Die Hinwendung zur Glasfaser-Technologie ist unumgänglich, „weil für die nachrückenden Generationen, für die Arbeiten und Studieren von zuhause und das individuelle Streamen von Inhalten schon heute Alltag sind, eine exzellente Internetanbindung eine Selbstverständlichkeit sein wird“.

Anbieteroffen. Leistungsfähig. Kein Abnahmezwang.

# Glasfaser.

Jetzt mit #DABEI sein.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Direkt  
beraten lassen:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.  
Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Mieter höchste Priorität.

## Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)  
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.

## DÄMMUNG DER OBERSTEN GESCHOSSDECKE

# Decke statt Dach?

Guter Wille, schlechte Umsetzung – so kann man manche Sanierung beschreiben. Beim Dämmen des oberen Gebäudeabschlusses führen Planungsfehler zur Verringerung von Wirtschaftlichkeit und Effizienz. Was ist mit Blick auf Aufwand, Wirtschaftlichkeit und energetischem Ertrag zu beachten?

Von Arnold Drewer

**A**uch wenn die nachträgliche Wärmedämmung aufgrund verschiedener Verfahren und einer Vielzahl an Dämmstoffen mit spezifischen Eigenschaften sehr komplex und bisweilen unübersichtlich erscheint – die Dämmung des oberen Gebäudeabschlusses ist es nicht. Doch was sollte berücksichtigt werden, um die geeignetste, effektivste und wirtschaftlichste Lösung zu finden?

## Dachdämmung oder Dämmung der obersten Geschossdecke?

Im ersten Schritt der Planung muss die Nutzungsweise des Dachbodens berücksichtigt werden. Soll dieser bewohnt und folglich beheizt werden?

Ist eine Nutzung des Dachbodens als beheizter Wohnraum gewünscht, sollte die Dämmung der Dachschrägen verbessert werden. Ist der Spitzboden hingegen nicht ausgebaut und wird folglich nicht beheizt, bewirkt eine Dämmung der Dachschrägen zwar eine Reduktion des Wärmeüberganges zwischen dem unbeheizten Dachboden und der Außenluft. Jedoch kommt es zwangsläufig dazu, dass Wärme aus den beheizten Gebäudeteilen auf den unbeheizten Dachboden übertragen wird. Der Dachboden wird somit indirekt durch die darunter liegenden Wohnräume beheizt; der Heizbedarf steigt. Zudem wird die Dämmdicke durch die Dachschrägen limitiert und Aufdopplun-



**Arnold Drewer**

Geschäftsführer  
Ipeg-Institut  
PADERBORN

gen der Sparren sind mit einem hohen Aufwand verbunden.

Nicht nur diese Aspekte sprechen dagegen, Dachschrägen eines nicht bewohnten Dachbodens zu dämmen. Auch die Kosten der Maßnahme sind deutlich höher. Im Falle eines Satteldachs ist die Grundfläche der obersten Geschossdecke nur etwa halb so groß wie die Hüllfläche (Dachschrägen und Giebelwände). Folglich bedeutet die Dämmung der obersten Geschossdecke auch die Dämmung einer kleineren thermisch wirksamen Fläche, was Arbeitsaufwand und Material einspart. Das grundlegende Prinzip bei der Entscheidung zwischen Dach- und Deckendämmung ist daher die Hüllflächenoptimierung.

## Wahl der Ausführungsvariante

Fällt die Wahl auf die Dämmung der obersten Geschossdecke, hängt die konkrete Dämmmaßnahme von den vorliegenden Gegebenheiten und der Nutzung des Dachbodens ab: Sind Hohlräume vorhanden? Wird der Dachboden als Lagerfläche oder Trockenraum genutzt? Muss der Boden beispielsweise für Schonsteinfeger begehbar sein?

Sind Hohlräume vorhanden, müssen diese zunächst mit einem Einblasdämmstoff verfüllt werden, um Hinterlüftungseffekte auszuschließen. Zudem wird die Dämmdicke durch die Hohl-schichtstärke (meist 10-14 cm) begrenzt. Daher ist im Anschluss eine zusätzliche oberseitige Dämmung sinnvoll.

Eine Nutzung als Lager- oder Trockenraum impliziert eine Begehbarkeit. Für diesen Zweck hat sich

das Dämmhülensystem etabliert, bei dem druckfeste Papprollen mit dem Einblasdämmstoff verfüllt und verteilt werden (drei bis vier Dämmhülsen pro  $m^2$ ). Mit den Dämmhülsen werden Holzwerkstoffplatten verbunden, die eine stabile, robuste und begehbare Oberfläche bilden (siehe Foto unten links). Der entstandene Zwischenraum wird mit einem Einblasdämmstoff fugenfrei verfüllt. Vorteile des Systems sind geringere Kosten (gegenüber Kreuzbalkenlage oder druckfesten Dämmplatten: -35 %) und die Vermeidung von Wärmebrücken.

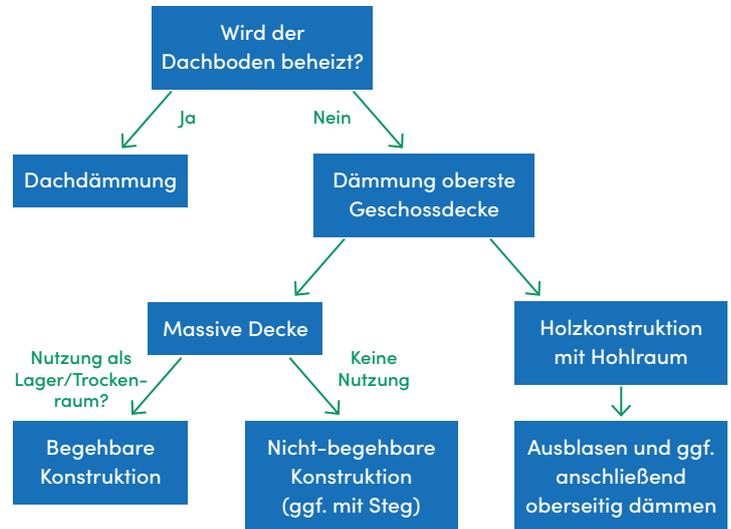
Ist keine Begehbarkeit gefordert, kann man auf die kostenintensive Installation von Holzwerkstoffplatten verzichten und den Dämmstoff „offen aufblasen“. Dies ist die einfachste, schnellste und somit auch kostengünstigste Möglichkeit, den oberen Abschluss zu dämmen. Optional kann eine Teilbegehbarkeit ermöglicht werden, um beispielsweise dem Schornsteinfeger den Zutritt zu gewährleisten. In diesem Fall wird ein Steg mit Dämmhülsen eingebaut (siehe Foto unten rechts).

#### Gibt es besondere Anforderungen an den Dämmstoff?

Nach der Wahl der Durchführungsvariante muss geprüft werden, ob besondere Anforderungen an den Dämmstoff bestehen: Muss eine Brennbarkeit ausgeschlossen werden? Ist eine niedrige Wärmeleitfähigkeit gefordert aufgrund einer begrenzten Dämmdicke? Oder sind Kosten ausschlaggebend?

Ogleich sich prinzipiell eine Vielzahl an Dämmstoffen für die Dämmung der obersten Geschossdecke eignen, sind aufgrund wirtschaftlicher, ökologischer und bautechnischer Aspekte faserige Einblasdämmstoffe vorzuziehen. Welches Material sich für die individuelle Situation eignet, wird be-

### Optionen bei der Dämmung des oberen Gebäudeabschlusses

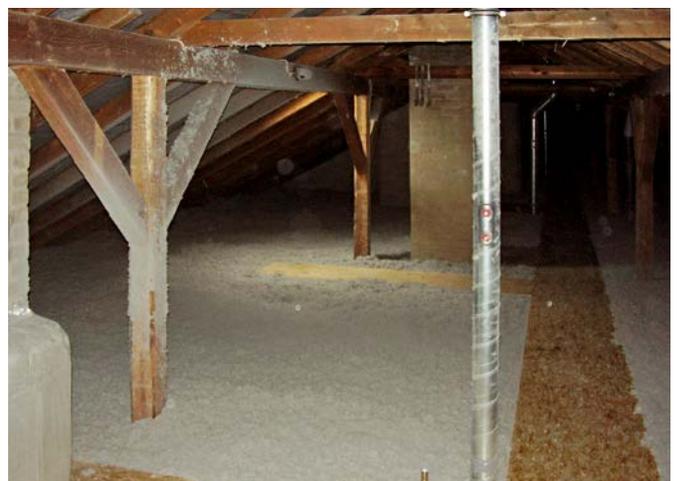


stimmt durch Anforderungen an Kosten, Brandschutz und Dämmdicke.

Bezüglich des Kostenaspektes ist Zellulose ( $\lambda=0,039 \text{ W/mK}$ )<sup>1</sup> der günstigste Dämmstoff auf dem Markt (25 €/m<sup>3</sup> Netto-Materialkosten). Zugleich ist Zellulose auch unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und Ökologie die beste Wahl (siehe Infotext auf Seite 41). Wird jedoch eine Nicht-Brennbarkeit gefordert, können Steinwolle ( $\lambda=0,040 \text{ W/mK}$ ) oder Supafil ( $\lambda=0,035 \text{ W/mK}$ ) eingesetzt werden. Bei >



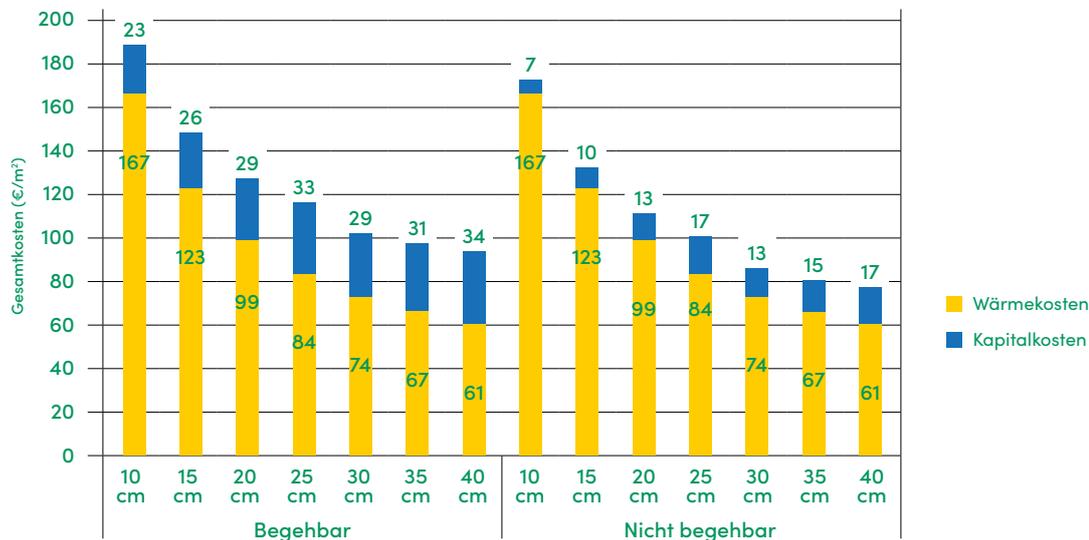
Begehbare Dämmung der obersten Geschossdecke mit der Dämmhülenskonstruktion ( $d=36 \text{ cm}$ ) mit Zellulose



Dämmung einer obersten Geschossdecke mit Zellulose in teilbegehbare Ausführung mit Steg

## Wirtschaftlichkeit

Kapital- und Wärmekosten der Dämmung der obersten Geschossdecke (begehrbar sowie nicht begehrbar); Betrachtungszeitraum: 50 Jahre; 20%iger Zuschuss bei Dämmstärken > 27 cm berücksichtigt (U-Wert= 0,14 W/m<sup>2</sup>K)



begrenzter Dämmdicke bietet sich aufgrund der geringeren Wärmeleitfähigkeit Supafil an.

### Welche Dämmwirkung soll erreicht werden?

Gibt es keine baulich begründeten Beschränkungen der Dämmdicke, kann diese unter Berücksichtigung von Effizienz und Wirtschaftlichkeit festgelegt werden. Bei langen Betrachtungszeiträumen ist immer eine Dämmdicke von 36–40 cm aus wirtschaftlicher Sicht am sinnvollsten – wie das Diagramm oben zeigt –, unabhängig von der Konstruktion (begehrbar, teilbegehrbar oder nicht begehrbar). Weiterhin werden hohe Dämmdicken durch das BAFA gefördert.

Für die oberste Geschossdecke gibt es, soweit ein U-Wert von 0,14 W/m<sup>2</sup>K erreicht wird, einen 20%igen Zuschuss vom Staat. Erforderlich ist dafür eine Dämmdicke von mindestens 27 cm (Zellulose oder Supafil). Besonders interessant ist diese Förderung für begehrbare Konstruktionen, da sie auch die kostenintensive Installation der Spanplatten umfasst. Dies führt dazu, dass bei der obersten Geschossdecke die Kapitalkosten einer Dämmung mit 30 cm Dämmstoff gleich hoch ausfallen wie für 20 cm. Über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ist in Hinblick auf die Gesamtkosten eine Dämmdicke von 40 cm die wirtschaftlichste Option.

### Praxisbeispiele

In der Praxis zeigen verschiedene Beispiele (siehe Tabelle auf der nachfolgenden Seite 41), welche Aspekte die Planung der Dämmung der obersten Geschossdecke beeinflussen können.

#### BEISPIEL 1:

#### ENERGETISCHE AUFRÜSTUNG WOHNGEBÄUDE

Ausschlaggebend bei der Planung der Dämmung des oberen Abschlusses war die Nutzung der Dachböden als Trocknungsraum. Folglich wurde eine begehrbare Konstruktion gewählt. Zugleich machte die Nutzungsweise eine gewisse Raumhöhe erforderlich, wodurch die Dämmdicke begrenzt wurde. Um dennoch bei einer geplanten Dämmdicke von 28 cm eine bestmögliche Dämmwirkung zu erreichen, wurde



#### Richtig dämmen – ein Bauherren-Ratgeber

Das Buch wendet sich an Hausbesitzer, Planer, Handwerker, Energieberater, Politiker und immobilienwirtschaftliche Akteure. Es beschreibt 22 Dämmstoffe und 37 Dämmverfahren sowie technische Eigenschaften, Nachhaltigkeitskriterien, Kosten, Wirtschaftlichkeit und Fördermöglichkeiten.

Arnold Drewer: Richtig dämmen; Stiftung Warentest, ISBN: 978-3-7471-0197-1; 191 Seiten, 29,90 €; [www.test.de/shop](http://www.test.de/shop)

mit Supafil gedämmt. Durch einen Ziel-U-Wert von  $< 0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$  war die Maßnahme förderfähig durch die BAFA. Bei diesem Beispiel bestimmte die maximal mögliche Dämmdicke die Materialauswahl, Wirtschaftlichkeit und Dämmwirkung der Maßnahme.

#### BEISPIEL 2: DÄMMUNG VON 55 SCHULEN

Auch bei diesen Gebäuden der Stadt Köln sollte eine Begehbarkeit gewährleistet werden, jedoch war die Dämmdicke nicht limitiert. Daher konnte die Auswahl des Materials und der Dämmdicke entsprechend der Dämmwirkung und Wirtschaftlichkeit erfolgen. Folglich fiel die Wahl auf den kostengünstigsten Dämmstoff (Zellulose) und eine Dämmdicke von 36 cm. Diese Dämmdicke ist aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht am sinnvollsten (damals ohne Förderung durch die BAFA) und entspricht bei obersten Geschossdecken dem Passivhausstandard (U-Wert von  $0,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

#### BEISPIEL 3: KONZERTHAUS „BREMER GLOCKE“

Ein anderer Aspekt stand hingegen bei dem Konzerthaus „Bremer Glocke“ im Vordergrund. Bei diesem sollte die abgehängte Decke oberseitig gedämmt werden. Eine Begehbarkeit war nicht möglich und somit nicht erforderlich. Auch hier war die Dämmdicke limitiert, jedoch nicht durch die Raumhöhe, sondern durch die maximal zulässige Belastung ( $10 \text{ kg/m}^2$ ). Aufgrund der geringeren Dichte und folglich stärkeren maximalen Dämmdicke entschied man sich für Zellulose (Dichte:  $30 \text{ kg/m}^3$ ; maximal mögliche Dämmdicke: 30 cm) statt Steinwolle (Dichte:  $80 \text{ kg/m}^3$ ; maximal mögliche Dämmdicke: 12,5 cm).

## Nachhaltigkeit

Grundsätzlich bewirkt eine Dämmung der obersten Geschossdecke eine Einsparung von Energie und  $\text{CO}_2$ . Durch den Einsatz von Einblasdämmstoffen (geringer Verarbeitungsgrad, geringer Transportaufwand durch gute Komprimierbarkeit, kein Verschnitt/Abfall) ist die Graue Energie sehr gering. Kleine materialabhängige Unterschiede ergeben sich aus der Herkunft der Rohstoffe.

Alle Aspekte betrachtet, ist Zellulose am nachhaltigsten:

- aus nachwachsenden Rohstoffen ( $\text{CO}_2$ -Speicher)
- Recyclingprodukt
- sehr geringer Primärenergieinhalt (nur Zerkleinerung des Zeitungspapiers)

Das Produkt „Supafil“ folgt gleich der Zellulose:

- Rohstoffe: 70 % Altglas
- Wiederverwertung nach der Nutzungsphase
- geringerer Materialverbrauch aufgrund besseren Dämmwertes

### Wie? Womit? Wie viel?

Die Dämmung des oberen Abschlusses von Gebäuden lässt sich anhand weniger Fragen planen. Gibt es keine determinierenden Bedingungen, sollte die wirtschaftlichste Variante gewählt werden. Jedoch gilt für alle Konstruktionen: die Investitionskosten sind gering, werden durch Förderungen zusätzlich verringert, wodurch kurze Amortisationszeiten von wenigen Jahren entstehen.

<sup>1</sup> Wärmeleitfähigkeit = Lambda-Wert, abgekürzt  $\lambda$ -Wert; Einheit der Wärmeleitfähigkeit:  $\text{W}/(\text{mK}) = \text{Watt pro Meter und Kelvin}$

## Praxisbeispiele für Dämmungen oberster Geschossdecken

Objekt	40 Wohngebäude, Ruhrgebiet	55 Schulgebäude, Köln	Konzertgebäude „Bremer Glocke“, Bremen
Besonderheiten	Begrenzte Dämmdicke	Wirtschaftlichkeit	Anforderungen an die Statik
Gesamtfläche	2.500 m <sup>2</sup>	55.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Ausführung	begehbare Dämmung	begehbare Dämmung	nicht begehbare Dämmung
Dämmstoff	Supafil	Zellulose	Zellulose
Dämmdicke	28 cm (KfW-Standard)	36 cm (Passivhausstandard)	30 cm (statische und akustische Gründe)
Kosten	45 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>

## NACHHALTIG UND ALTERNATIV

# So hat der Wohnungsbau eine Zukunft

Nicht nur Bauholz ist derzeit teuer und rar, auch andere Baustoffe wie Kies und Sand werden knapp. Für den Wohnungsbau der Zukunft sind neue Baustoffe und -technologien gefragt. Die sind mitunter nachhaltiger, regional verfügbar und nicht mal teurer als das klassische Stahlbeton-Kalksandstein-Ziegel-Allerlei.

Von Frank Urbansky

**S**eit Beginn des Jahres 2021 haben sich die Preise für Bauholz verdoppelt. Denn Holz wird aus deutschen Wäldern zurzeit zu den Bauweltmeistern nach Nordamerika und China exportiert. Hiesige Handwerker und Verarbeiter appellierten schon an die Bundesregierung, einen Exportstopp zu verhängen. Doch das spräche gegen den wirtschaftsliberalen Kurs der Regierung. Eine kurzfristige Erholung ist nicht in Sicht.

„Die Knappheit ist nach meiner Einschätzung noch beherrschbar, es ist aber ganz klar ein Preisproblem. Es wird genug Holz in Deutschland produziert. Die Alternativen sind leider noch teurer. Dass die Preise zurückgehen, glaube ich nicht“, schätzt Fabian Viehrig, Leiter Bauen und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Damit wird derzeit dem alternativen Baustoff Nummer eins hierzulande, eben dem Holz, eine Verwendung im großen Stil erschwert.

Holz wird zuallererst für Dachstühle, Schalung und als Interieur verwendet, noch nicht mal in großen Mengen für Holzbauten (siehe auch Schwerpunktthema in DW 1/2021, ab Seite 20). Dabei wäre die Holz-Bauweise eine gute Alternative. Denn auch andere Rohstoffe wie Kies, Sand und damit Beton oder Stahl werden knapp und teuer. Nun sucht eine ganze Branche nach anderen Baustoffen, um im Wohnungsbau der Zukunft bestehen zu können – und das mit Baustoffen, die auch aufgrund ihrer Herkunft und ihrer Verarbeitung nachhaltig sind. Das ist auch bitter nötig, denn nach Schätzungen des Instituts Bauen und Umwelt (IBU) verbrauchen Bauen und Wohnen gut 50 % der weltweiten Ressourcen sowie einen Großteil des Energiebedarfs und haben damit wesentlichen Anteil an den CO<sub>2</sub>-Emissionen. Bisher befand sich der Wohnungsbau in einem Spannungsfeld von Zeit, Kosten und Technologie. Nun kommt

noch die Nachhaltigkeit hinzu, die auch verstärkt von Mietern oder Käufern verlangt wird. Zu stemmen ist dies nur mit nachhaltig erzeugten und wiederverwendbaren Baumaterialien.

## Auswahl der Baustoffe nach CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Wie wählt man passende Baustoffe aus? Es müssten Lebensdauer, Aufwand und Kosten für Wartung, Verschleiß oder eben Recycling als Kriterien beachtet werden. Ökologische Baumaterialien lassen sich nach den folgenden Punkten einschätzen:

- Material wurde aus der Natur gewonnen und ist durch Recycling wieder in die Natur zurückzuführen oder wiederzuverwenden.
- Behandlung des Materials darf Weiterverwendung nicht erschweren oder unmöglich machen.
- Je regionaler ein Baumaterial erzeugt wurde, umso nachhaltiger ist es.

Biologische Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (NaWaRo) sind deswegen besonders gut geeignet – aber eben auch solche mit langen Lebenszyklen, wozu der fast unverwüsthliche und deswegen am Bau so beliebte Stahlbeton gehört. Der lässt sich allerdings nur mit einem hohen Aufwand recyceln



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
LEIPZIG



Der „Mycotree“ besteht aus einer Struktur aus Pilzmyzelium und Bambus und wurde erstmals bei der Seoul Biennale of Architecture and Urbanism 2017 gezeigt

## Zertifikate: Nachhaltig ist nicht gleich nachhaltig

Nachhaltig gebaute Gebäude lassen sich zertifizieren. Der weltweit verbreitetste Standard ist die Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM). Mit ihr wurden in mehr als 30 Jahren über 200.000 Bauwerke zertifiziert. Schwerpunkte sind neben Gebäudemanagement, Energie, Wasser und Ökologie auch die verwendeten Materialien. Hierzulande wird es vom Deutschen Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (DIFNI) vergeben. Aus diesem Standard resultiert auch das Zertifizierungssystem Leadership in Energy and Design (LEED), mit dem Kriterien wie nachhaltiger Grund und Boden, aber auch Materialien und Ressourcen erfasst werden.

Der bekannteste Standard in Deutschland ist der von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelte. Streng genommen kann man auch den Passivhausstandard hinzuzählen, der vom Passivhaus-Institut in Darmstadt zertifiziert wird. Das Green-Building-Label bewertet Kriterien wie Umweltschutz, Ressourceneffizienz und Gesundheit. Das Blue-Building-Label bewertet Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte. Eine Zertifizierung nach der Richtlinie 160 der German Facility Management Association (GEFMA) ist auch möglich.

Das wohnungswirtschaftliche NaWoh-Siegel ist für die Wohnungswirtschaft das vielleicht wichtigste Siegel. Die Nachhaltigkeit und Umwelteinflüsse von Baustoffen bewertet die Umweltproduktdeklaration (englisch: Environmental Product Declaration, EPD). Die Baustoffe werden hier mittels ökobilanzbasierter Indikatoren eingeschätzt. Dazu gehören der Treibhauseffekt oder der Verbrauch an grauer Energie (Primärenergieinhalt, PEI). Die Ressourceneffizienz hingegen spielt in den Produktdeklarationen nach ISO/TR 14025 eine Rolle.

– im Gegensatz zu Holz, das einen deutlich geringeren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck hat. Jedoch weist es nicht die Haltbarkeit und einige bauphysikalisch wesentliche Eigenschaften wie Beton oder Metall auf, etwa Tragfähigkeit, Schwingungsverhalten und Verformung.

### Welche Baustoffe wären Alternativen?

Will man nachhaltig bauen, kommt man um Holz, einer der ältesten Baustoffe der Menschheit, nicht herum. Er ist der einzige alternative Baustoff, der derzeit wirtschaftlich einzusetzen ist. Dabei ist Holz nicht für alle Bereiche am Bau geeignet. „Mineralische Baustoffe haben ganz klare Vorteile beim Tiefbau und bei allen Teilen, die mit Erde in Berührung kommen“, erklärt Viehrig. Deswegen werden im mehrgeschossigen Holzbau, wie er inzwischen auch von manchen Wohnungsunternehmen in Angriff genommen wird, meist die neuralgischen Punkte in Stahlbeton ausgeführt, so eben die Erdbereiche, aber auch Schächte für Treppenhäuser, Aufzüge und Medien. „Im Neubau könnte sich Holz noch stärker positionieren, wenn die rechtlichen Weichen gestellt würden. Eine vom GdW durchaus kritisch betrachtete Ökobilanzierung als Neubauanforderung könnte Materialien mit kleinerem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zudem befördern“, so Viehrig.



Das Holzhochhaus „Skaio“ in Heilbronn erhielt den Deutschen Nachhaltigkeitspreis Architektur. Es gilt als architektonischer Pionier und Wegbereiter für den Holzbau in Deutschland

Neben Holz gibt es noch andere nachhaltige Baustoffe, etwa Kork, Lehm, Naturstein, Ton und Ziegel oder das von der Küste bekannte Reet für Dächer. Dabei sollte eine monostoffliche Bauweise gewählt werden, da die Komponenten nach dem Rückbau einfacher zu recyceln sind. Ziegel haben zudem hervorragende Dämmeigenschaften und können bei geeigneter Verwendung und ausreichender Mauerstärke eine Außendämmung oder ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) überflüssig machen.

### Ökologische Dämmstoffe

Bei der Dämmung können schon heute alternative Stoffe zum Einsatz kommen. Statt dem allgegenwärtigen Polystyrol könnten Hanf, Holzfasern oder -wolle, Jute, Kokosfasern, Kork oder Schafwolle verwendet werden. „Leider wird durch das Gebäudeenergiegesetz der Einsatz solcher Dämmstoffe nicht belohnt“, schränkt Viehrig ein. „Letztlich ist Polystyrol einer der effizientesten Dämmstoffe und zudem vergleichsweise billig. Will man mit Naturstoffen dämmen, müsste die Dämmung und damit das Mauerwerk stärker ausfallen, vom Brandschutz abgesehen. Das wiederum treibt die ohnehin schon hohen Baukosten weiter in die Höhe und führt im innerstädtischen Bereich mitunter zu Platzproblemen.“

Aktuell scheiterten solche Dämmstoffe deswegen am Konflikt zwischen Anforderung, Performance, Preis und zu bauendem Raum. Dabei hätten Pflanzenfasern als NaWaRo eine sehr gute CO<sub>2</sub>-Bilanz und >

INTERVIEW MIT JOHANNES KREISSIG

## „Alternative Baustoffe einzuführen, ist ein Prozess von Jahrzehnten“



Johannes Kreißig ist Geschäftsführender Vorstand der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Im Interview erzählt er, welche alternativen Baustoffe sich angesichts einer zunehmenden Baustoffknappheit und damit steigender Preise beim Wohnungsbau eignen und was Wohnungsunternehmen bei der Verwendung alternativer Baustoffe beachten sollten.

### Inwieweit könnte die aktuelle Knappheit bei klassischen Baustoffen wie Holz, Sand und Kies zu einer verstärkten Suche nach alternativen Baustoffen in der Wohnungswirtschaft beitragen?

Wir erleben gerade zwei Arten von Knappheiten: die strukturelle Knappheit und den sogenannten Schweinezyklus. Bei strukturellen Verschiebungen von Bauweisen, etwa hin zum Holzbau, müssen wir möglichst dafür sorgen, dass die Verfügbarkeit entsprechend gesteigert wird. Dem gegenüber steht ein Phänomen, das wir zu Beginn der Corona-Pandemie bei der Klopapierknappheit erleben konnten, also eine kurzfristig überragende, mitunter auch irrationale Nachfrage.

Viele Unternehmen haben eine eigene Lagerhaltung aufgegeben. Das macht sich nun bemerkbar, ist aber nichts Langfristiges. Die Lager werden wieder mit Regelprodukten aufgefüllt, was natürlich aktuell für Preissteigerungen sorgt. Aber das wird sich einrenken. Alternative Baustoffe in großem Volumen in die Wohnungswirtschaft einzuführen, ist ein Prozess von Jahrzehnten. Das löst kurzfristig keine Engpässe.

### In welchen Bereichen böten sich schon heute alternative und vor allem nachhaltige Baustoffe an?

Wir werben immer dafür, einen Bau bis zum „End of Life“ zu denken. Ein Bereich dabei ist sicher die Dämmung. Polystyrol hat sich hier seit den 1970er Jahren durchgesetzt. Heute haben wir ein Recyclingproblem. Aller-

dings muss man auch differenzieren: Dämmstoff ist nicht gleich Dämmstoff. Mit einer Naturfaser kann man keine Perimeterdämmung vollbringen. Aber es gibt Anwendungsbereiche, wo die NaWaRo in einer Top-Position sind. In Dachgeschossen etwa kann man Holzfaserdämmstoffe nutzen oder diese als Dämmmaterial einblasen. Trotzdem gibt es Situationen, etwa wenn nur 10 cm Platz zum Dämmen zur Verfügung stehen, in welchen ein Hochleistungsdämmstoff mit höherem spezifischerem Aufwand die nachhaltigere Lösung ist.

### Welche nachhaltigen Baustoffe könnten aus Ihrer Sicht in Zukunft eine deutlich größere Rolle am Bau spielen?

Wenn man eine Berechnung über den gesamten Lebenszyklus anstellt, führt an Holz kein Weg vorbei. Man bekommt in allen Anwendungsgebieten sehr gute Ergebnisse. Man kann holzfaserbasierte Vliese verwenden, Holzspäne zu harten Platten pressen, es einblasen und natürlich in der Holzständer-Bauweise nutzen. Das zusammen mit einem Stahlbetonkern ist eine tolle Bauweise, die ein gutes Raumklima mit gutem Feuchtigkeitsausgleich garantiert.

Für begehbbare Flächen, auch Dachterrassen, sind Lösungen aus Holz hingegen nur bedingt geeignet, denn sie sind oft weniger robust. Nachhaltigkeit ist aber nicht nur Materialwahl, sondern auch Materialmenge. Früher wurde materialsparender gebaut, Betonträger wurden nicht so stark mit Stahl bewehrt. Das hat auch funktioniert und hält heute noch. Mehr Stabilität könnte man im Betonbau auch über Formen lösen. Wenn man dann noch einen CO<sub>2</sub>-reduzierten Beton verwendet, hat man einen hochinnovativen Baustoff.

### Gibt es bei diesen Alternativen gravierende Vor- und Nachteile gegenüber den klassischen, bisher verwendeten Baustoffen?

Das hängt von der Architektur ab. Wenn ich eine Holzfassade ohne Dachüberstand baue, wird diese eine geringere Lebensdauer haben. Feuchtigkeit ist immer ein sensibles Thema beim Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen. Alternative Baustoffe erfordern nun einmal eine andere Kompetenz als klassische Baustoffe. Hier brauchen wir eine Ausbildungsanstrengung, wie sie in der „Holzbau-Offensive“ in Baden-Württemberg derzeit angegangen wird.

### Welche Rolle spielt heute schon die Nachhaltigkeit bei der Auswahl von Baustoffen für die Wohnungswirtschaft?

Wir sehen hier eine Bewusstseinsänderung. Vor zehn Jahren wurde viel aus Beton gebaut und mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt. Hauptsache, man schafft Wohnraum. Der Mieter hatte kein Recht mitzureden. Heute ist das anders. Wohnungsunternehmen haben gelernt, dass Häuser nicht nur Objekte sind, die dastehen. Sie sind ein wichtiger Bilanzposten. Wenn der Green Deal der EU umgesetzt wird, müssen auch die Wohnungsunternehmen ihre Gebäude taxieren und erkennen, dass dies Auswirkung auf ihre Bilanz hat. Deswegen sehe ich ein Umdenken hin zur Ein-Stoff-Bauweise, weil man das einfacher recyceln kann als Verbundmaterialien, zu denen ein WDVS eben gehört. Die Materialwahl bietet viele Möglichkeiten, diesem Dilemma zu entkommen. Ein Bürogebäude im konventionellen Stil verursacht über den Lebenszyklus etwa 400 bis 500 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> plus die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Betriebs. In Massivholz-Bauweise lässt sich dieser Wert halbieren. Aber auch mit Leichtbau aus mineralischen, CO<sub>2</sub>-reduzierten Baustoffen lässt sich dieser Wert erreichen.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Frank Urbansky.

ließen sich vielfältig einsetzen. Schilf oder Napiergras können zu stabilen Platten in Kammerform gepresst werden. Als Matten können sie auch in schrägliegenden Dachflächen zur Dämmung beitragen. Seegras eignet sich ebenfalls als Dämmstoff, weil es durch den hohen Salzgehalt nur schwer brennbar ist. Ein Exot als Dämmmaterial ist Popcorn. Es kann derzeit zu einem Drittel Holzspänen beigemischt und zu Platten gepresst werden. Forscher arbeiten daran, solche Platten zu 100 % aus den gepufften Maiskörnern herzustellen. Doch all diese Stoffe sind derzeit teurer als Polystyrol.

### Tragende Konstruktion

Während es bei der Dämmung viele nachhaltige Alternativen gibt, sieht es bei der tragenden Konstruktion nicht so rosig aus. Stahlbeton ist hier Mittel der Wahl, da er sehr belastbar, feuerfest, kaum verformbar und langlebig ist – Eigenschaften, die ein Tragwerk braucht. „Mit einem Stahlbetonskelettbau kann man langfristig sehr flexibel arbeiten, allerdings ist er nicht zerstörungsfrei rückbaubar. Die Ökobilanz fällt nicht so gut aus, aber hinsichtlich Langlebigkeit und Stabilität ist Beton fast unschlagbar“, so Viehrig.

Aber es gibt Möglichkeiten, den Stahl zu ersetzen. Am weitesten sind die Entwicklungen mit Carbon fortgeschritten. Betonelemente, die damit bewehrt sind, sind deutlich schlanker und damit leichter. Sie benötigen aufgrund der höheren Festigkeit des Carbons weniger Sand und Zement und lassen sich deutlich besser formen. Das wiederum macht neue Bauelemente möglich, die zu einer effizienteren Bauweise beitragen können. „Aber auch hier ist die stoffliche Trennung am ‚End of Life‘ noch unklar“, gibt Viehrig zu bedenken. Und: Für die Carbon-Herstellung ist doppelt so viel Energie sowie der dreifache CO<sub>2</sub>-Ausstoß wie für Stahl nötig. Als Ersatzstoff kommt derzeit auf Forschungsebene auch Flachs in Form von Textilmatten zum Einsatz. Zugelassen als Baustoff ist dies jedoch noch nicht.

Eine weitere Möglichkeit wären auch Leichtbau- und Stahlbaukonstruktionen. Der große Vorteil: Die



Zementgebundene Holzspanplatten, in der DDR als „Sauerkrautplatten“ das einzig verwendungsfähige Dämmmittel, erleben wieder eine Renaissance als alternativer Dämmstoff



Holz wird nicht nur bei Fassaden, sondern auch für Tragekonstruktionen immer beliebter

### Tipp

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat auf seinem Portal zum nachhaltigen Bauen eine Sammlung verschiedener Baustoffdaten zusammengestellt. Mehr Informationen: [www.nachhaltigebauen.de](http://www.nachhaltigebauen.de)

Materialien wären monostofflich und gut zu recyceln. Aluminium hätte jedoch den Nachteil, dass zu seiner Herstellung doppelt so viel Energie wie für Stahl nötig wäre und es zudem nicht so belastbar ist.

### Exoten: Auch mit Pilzen kann man bauen

Neben diesen doch eher bekannten und schon lange verwendeten Materialien bieten sich weitere Alternativen an. So können etwa sogenannte weiß verfaulende Pilze, die an toten Baumstümpfen sprießen, als Baustoff dienen. Tatsächlich lassen sich aus ihnen Bausteine formen. Am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) wird dafür der Glänzende Lackporling (*Ganoderma lucidum*) erforscht. Die aus dem Myzel gewonnene Masse lässt sich in fast jede Form füllen, wo sie sich innerhalb einiger Tage zu einer festen Struktur verdichtet. Abschließend wird sie getrocknet, um das Wachstum zu stoppen und den Pilz abzutöten. Verwendet wurde dieser Baustoff 2017 auf der Seoul Biennale of Architecture and Urbanism in Südkorea. Hier präsentierten die Forscher ihren „Mycotree“ – eine selbsttragende, zimmerdeckenhohe Skulptur aus Myzel und Bambus. Ein mit diesem Baustoff errichtetes Haus kann nach Rückbau einfach auf dem Kompost entsorgt werden.

## 1. HAUFE SUMMIT REAL ESTATE

# Das Potenzial des Holzbaus ist noch nicht ausgeschöpft

Holz- und Holzhybridbau haben großes Potenzial im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Das wurde in der Expertenrunde deutlich, die sich im Rahmen des 1. Haufe Summit Real Estate mit dem Baustoff Holz befasste. Doch es gibt auch Hindernisse – mehr als nur fehlende Fördermöglichkeiten.

Von Christian Hunziker



Im Hamburger Hotel „Le Méridien“ trafen sich Andreas Breitner, Izabela Fornalczyk, Moderatorin Ulrike Trampe, Achim Nagel und Frank Steffens (von links) zum Expertengespräch rund um das Thema Holz



**„Ich wünsche mir mehr Generalübernehmerausschreibungen, um die Planungsphase zu optimieren und Zeit zu sparen.“**

Frank Steffens



**„Ich spüre bei unseren Mitgliedsunternehmen eine höfliche Distanz zum Thema Holz.“**

Andreas Breitner

Im Berliner Regierungsviertel wächst derzeit in rasantem Tempo ein Bürogebäude in die Höhe. Anfang 2021 begannen die Bauarbeiten für den Erweiterungsbau des Deutschen Bundestags, und schon Ende dieses Jahres werden die 400 Büros von dann neugewählten Parlamentariern bezogen werden. Zu verdanken ist das – nicht nur für Bundesbauten – ungewöhnliche Tempo der Bauweise: Die Unternehmen Kaufmann Bausysteme und Primus Developments, die sich in einem Vergabeverfahren durchgesetzt haben, errichten den Neubau mit rund 9.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Holzhybrid-Bauweise, wobei ein Großteil aus vorgefertigten Modulen besteht.

Über die Erfahrungen bei diesem und anderen Holzbau-Projekten berichtete im Panel „Holz als Baustoff“, das im Rahmen des 1. Haufe Summit Real Estate am 18. Mai 2021 stattfand, Achim Nagel, der Geschäftsführer der Primus Developments GmbH. Seit etwa sechs Jahren befasst sich sein Unternehmen mit dem Thema Holzbau, wie Nagel ausführte – nicht nur wegen der Notwendigkeit, den Klimawandel zu bekämpfen, sondern vor allem auch mit dem Ziel, das Bauen zu beschleunigen. Mit dem 2016 realisierten Projekt „Woodie“, einem hölzernen Studentenwohnheim in Hamburg, habe das Unternehmen als „Game-Changer“ das Umdenken in der Branche vorangetrieben. Noch aber seien die Möglichkeiten, mit Holz zu bauen, nicht ausgeschöpft, sagte der Immobilienexperte in der von Ulrike Trampe moderierten Runde.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

### Zurückhaltung bei Wohnungsunternehmen

In der Tat spielen das Bauen mit Holz für die Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) noch keine große Rolle, sagte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. „Ich spüre bei unseren Mitgliedsunternehmen eine höfliche Distanz zum Thema Holz.“ Das hänge mit dem Preis, der Verfügbarkeit des Rohstoffs, den Genehmigungsverfahren und auch dem Image zusammen – Holz sei ja auch Brennstoff. Obwohl aus ökologischer Sicht kein Weg daran vorbeiführe, im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Holz zu arbeiten, habe dieser Baustoff also leider noch eine untergeordnete Bedeutung, sagte Breitner.

Diese Zurückhaltung könnte allerdings auch geographische Gründe haben. In Süddeutschland gebe es eine lange Tradition des Bauens mit Holz, stellte Izabela Fornalczyk, Geschäftsführerin der B&O Bau Bayern GmbH, fest. In Norddeutschland hingegen habe das Thema tatsächlich noch nicht richtig Fuß fassen können. Dafür, verstärkt mit vorgefertigten Elementen und somit mit Holz zu bauen, spreche neben der höheren Baugeschwindigkeit auch der Fachkräftemangel. Gerade ältere Menschen arbeiteten nun einmal lieber in Produktionshallen als bei Wind und Wetter auf der Baustelle, sagte Fornalczyk.

Da es nur eine begrenzte Zahl an Fachkräften gebe, sei es sinnvoll, den Personaleinsatz vor Ort zu reduzieren, bestätigte Frank Steffens, Geschäftsführer der Brüninghoff GmbH & Co. KG. Deshalb könne er nicht nachvollziehen, warum Auftraggeber das Potenzial der Vorfertigung noch nicht erkannt hätten. Dabei plädierte Steffens gegen die ausschließliche Verwendung von Holz und für die Holzhybrid-Bauweise, insbesondere die Kombination von Holz und Beton. Diese Bauweise erlaube es, die Nachteile >

## Die Diskussionsteilnehmer

Izabela Fornalczyk, Geschäftsführerin, B&O Bau Bayern GmbH

Frank Steffens, Geschäftsführer, Brüninghoff GmbH & Co. KG

Achim Nagel, Geschäftsführer, Primus Developments GmbH

Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

Moderation: Ulrike Trampe, Editor-at-Large, DW Die Wohnungswirtschaft

## Über den Haufe Summit Real Estate

Am 18. Mai 2021 fand der 1. Haufe Summit Real Estate in Hamburg statt. Im Hotel „Le Méridien“ trafen sich hochkarätige Vertreter aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Fokus stand das Thema „Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Wohnen“. Das hybride Event brachte Vertreter der Industrie mit den Wohnungs- und Immobilienunternehmen an einen Tisch – eine spannende Mischung, bei der visionäre Ansichten und Fachargumente ausgetauscht wurden. Interessierte Zuschauer konnten das Geschehen per Livestream verfolgen. Das Moderationsteam rund um die Redaktionen der Haufe Fachmagazine „DW Die Wohnungswirtschaft“ und „Immobilienwirtschaft“ führte in vier Panels durch den Tag.

Eine Zusammenfassung der Panels, Videos sowie Impressionen finden Sie unter [www.summit.haufe.de/real-estate](http://www.summit.haufe.de/real-estate).

Save the Date: Der nächste Haufe Summit Real Estate findet am **26. April 2022** statt.

von Holz in Bezug auf Schall- und Brandschutz auszuweichen, und sei zudem wirtschaftlicher.

### Andere Organisationsform erforderlich

Der Holzhybridbau erfordere jedoch auf Auftraggeberseite eine andere Organisationsform, betonte Steffens. Denn er setze voraus, dass der Auftraggeber am Anfang das richtige Planerteam zusammenstelle und nicht einfach denjenigen anspreche, „der als Erster auf dem Golfplatz ist“. Der Auftraggeber müsse also den Willen haben, die operativen Herausforderungen des Baustoffs Holz zu verstehen und nicht allein auf die Kosten zu schauen. Ansonsten ergebe es keinen Sinn, sich über Holzbau zu unterhalten.

Im Moment seien der Holz- und der Holzhybridbau gleich teuer oder etwas teurer als die konventionelle Bauweise, ergänzte Achim Nagel von Primus Developments. Die wirtschaftlichen Vorteile ergäben sich daraus, dass schneller gebaut werden könne und es weniger Baumängel gebe. Als Projektentwickler und Investor müsse man aber völlig anders – nämlich sehr früh im Voraus – planen, erklärte er. Darüber hinaus wies Nagel darauf hin, dass Ausschreibungsverfahren im Holzmodulbau „wahnsinnig zäh und mühsam“ seien, da es nicht genug Firmen gebe, welche die Projekte realisieren könnten.

Dieses Problem der Kapazitäten sehe sie nicht, widersprach Izabela Fornalczyk von B&O: Es gebe viele Unternehmen, die bereit seien, die Herstellung von Modulen zu übernehmen. Richtig sei jedoch, dass eine frühe Planung die Voraussetzung für den Erfolg der Vorfertigung sei. Dies wer-

de bei den Ausschreibungen oft nicht berücksichtigt. Nötig sei eigentlich eine Generalübernehmerausschreibung, betonte Fornalczyk und bekam dafür Zustimmung von Brüninghoff-Geschäftsführer Steffens: „Ich wünsche mir mehr Generalübernehmerausschreibungen, um die Planungsphase zu optimieren und Zeit zu sparen.“

### Nicht nur auf den Preis schauen

Auf der reinen Preisschiene schaffe man es beim Bauen mit Holz nicht, mit der konventionellen Bauweise zu konkurrieren, sagte Fornalczyk weiter, wobei sie auch auf die jüngste starke Preissteigerung für Holz hinwies. „Aber wir schaffen es, wenn man Tempo und Qualität des Bauens mitberücksichtigt.“ Bauen mit Holz habe viele Vorteile, „und ich würde den Wohnungsunternehmen gern die Angst davor nehmen“. Das sei vielerorts auch schon gelungen, so etwa in München, wo an der mit öffentlichen Mitteln geförderten ökologischen Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park (rund 570 Wohnungen in Holzbauweise) auch kommunale Wohnungsunternehmen beteiligt gewesen seien.

Um sich auf den Baustoff Holz einzulassen, bräuchten die Wohnungsunternehmen aber gute Partner, gab VNW-Verbandsdirektor Breitner zu bedenken. Denn eine kleine Genossenschaft, die nur alle zwei Jahre einmal baue, könne keine Experimente eingehen. Grundsätzlich aber, so Breitner, gebiete es der Klimawandel, nachhaltiger zu bauen und verstärkt Holz einzusetzen. Denn, wie Izabela Fornalczyk sagte: „Holz ist unschlagbar in der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung.“



**„Bauen mit Holz hat viele Vorteile, und ich würde den Wohnungsunternehmen gern die Angst vor dieser Bauweise nehmen.“**

Izabela Fornalczyk



**„Der wirtschaftliche Vorteil des Holzbaus ergibt sich daraus, dass schneller gebaut wird und es weniger Mängel zu beseitigen gibt.“**

Achim Nagel

# Produkte

## Verarbeitungstipps „to go“



Mit ihrer neuen Verarbeitungs-App liefert die Unipor-Gruppe praxisorientierte Tipps für die fachgerechte Errichtung eines Ziegelhauses. Grafiken, Fotos und Animationen erklären dabei leicht verständlich den gesamten Prozess der Mauerwerkserstellung.

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

## Vegane Baustoffe

Zum Essen sind die neuen Putze von Sakret Sachsen zwar nicht, vegan sind sie aber allemal: Für alle, die auch beim Bauen auf tierische Produkte verzichten wollen, bietet der Hersteller zwei neue Innen- und zwei Außenputze an, bei denen ausschließlich pflanzliche, mineralische sowie synthetisch erzeugte Stoffe zum Einsatz kommen. Vor der Herstellung werden zudem die Produktionsanlagen gereinigt, um Verunreinigungen auszuschließen. Und last, but not least erfolgt die Abfüllung in veganen Gebinden.

Weitere Informationen: [www.vegane-baustoffe.org](http://www.vegane-baustoffe.org)



## Hygienefilter für hohe Raumluftqualität

Für passende Lüftungskonzepte zu unterschiedlichen Anforderungen baut der Hersteller Kermi sein X-Well-Portfolio praxisgerecht aus: Um die Zuluft vor dem Einströmen von Schadstoffpartikeln und Pollen zu reinigen, nutzt der neue X-Well Hygienic Luftfilter ein elektrostatistisches Feld. Dadurch erhöht sich der Abscheidegrad gegenüber Standardfiltern nach Angaben des Unternehmens deutlich – Partikel mit einer Größe von 1µm werden zu mehr als 85% gefiltert.

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



Ideal Standard ergänzt sein Sortiment um eine neue Oberfläche: Silk Black. Das Erscheinungsbild in Schwarz matt bietet eine Alternative zu traditionellen weißen und verchromten Oberflächen im Bad

Projektentwicklung  
Projektmanagement  
Kosten- & Qualitätsmanagement



## BAUMANAGEMENT

Große Pläne? Wir unterstützen Sie, damit Sie sich auf wesentliche Entscheidungen konzentrieren können.



Onya Memba  
Projektleiter  
Baumanagement



Jessica Geh  
Bereichsleiterin  
Baumanagement

[www.bbt-gmbh.net/bauen](http://www.bbt-gmbh.net/bauen)

BBT GmbH | Bernburger Straße 30/31 | 10963 Berlin

TEL +49 30 26006-149

# Markt und Management



Die SWSG belegte in der Kategorie 3 (150-500 Mitarbeitende) den ersten Platz

## SWSG gewinnt Lea-Mittelstandspreis

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hat für ihr Engagement für die Unterstützung ihrer Gewerbemieten und sozialer Einrichtungen während der Corona-Pandemie den ersten Platz des Lea-Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg erhalten. 2021 wurden insgesamt 256 Projekte eingereicht.

## GWG flaggt bunt

Die Regenbogenfarben stehen weltweit für Aufbruch, Veränderung und Frieden. Die GWG Gifhorn flaggt sie, um ein klares Statement für mehr Akzeptanz, Respekt, Offenheit und Vielfalt zu setzen. Das spiegelt auch die im Genossenschaftswesen verankerten Grundwerte wider, so Vorstand Andreas Otto.



Beate Rulf

## Chef-Wechsel in Bad Belzig

Beate Rulf ist neue Geschäftsführerin der Bewog Bad Belziger Wohnungsgesellschaft mbH. Sie hat das Ruder von Udo Kunze übernommen, der nach über 16 Jahren an der Spitze der Bewog seinen Ruhestand angetreten hat. Rulf übernimmt das Unternehmen in einer deutlich besseren Verfassung als Kunze zuvor. Durch die Modernisierung des Wohnungsbestands und die umfangreiche Neubaутätigkeit hatte die Bewog hohe Schulden angehäuft. Für Rulf ist deshalb einerseits der angetretene Konsolidierungskurs fortzuführen, andererseits muss nach Jahren der Entschuldung die Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand wieder verstärkt werden.

# 4

Mio. € hat die Hochtaunusbau eG im Geschäftsjahr 2020 ohne Neubauten in ihren Bestand investiert.

## Gesellschaft braucht Genossenschaft

Zum Internationalen Tag der Genossenschaften am 3. Juli 2021 zeigten die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands auch in diesem Jahr gemeinsam Flagge und plakatierten Fassaden, Bauzäune, Gerüste und vieles mehr – alles im markanten Bauklötzchen-Auftritt, alle mit derselben Botschaft: Gesellschaft braucht Genossenschaft. Ziel der Aktion ist es, auf die gesellschaftliche Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften hinzuweisen: Rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften sorgen für sicheres und bezahlbares Wohnen in 2,2 Mio. Wohnungen, in denen circa 5 Mio. Menschen leben. Als Arbeitgeber und Ausbildungsbetriebe und dank ihrer umfangreichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauarbeiten sind sie außerdem wichtige Wirtschaftsfaktoren in ihren Regionen. Der Internationale Genossenschaftstag (International Cooperative Day) wird seit 1923 am ersten Samstag im Juli gefeiert. 2016 nahm die UNESCO die Genossenschaftsidee in die Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit auf.



### WBM ergänzt Portfolio

Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) hat die Werner-Düttmann-Siedlung mit 577 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten in Berlin-Kreuzberg erworben. Sie umfasst sechs vier- bis sieben-geschossige Gebäude.

### Einheitliche Härtefall-Standards

Der Deutsche Mieterbund und die Wohnungsunternehmen LEG Immobilien AG, Vivawest GmbH sowie Vonovia SE haben im Sinne betroffener Mieter einheitliche Standards für Härtefallregelungen bei Modernisierungen definiert, die vom Deutschen Mieterbund unterstützt werden. Die Unternehmen wenden künftig einen gemeinsamen Orientierungslitfadens im Härtefallmanagement bei Modernisierungen an. Bislang haben sich der Initiative zudem die Covivio Immobilien GmbH und die GWG-Gruppe aus Baden-Württemberg angeschlossen.

## DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT? MOBIL & SICHER



## Mit dem Drahtesel zur Arbeit

Die Wohn + Stadtbau GmbH aus Münster wurde mit der Zertifizierungsstufe Silber als fahrradfreundlicher Arbeitgeber durch den ADFC ausgezeichnet. Zur Auditierung wurden zuvor einige interne Maßnahmen umgesetzt: So gründete das Unternehmen zum Beispiel in diesem Jahr ein eigenes Radsport-Team. Der unternehmenseigene Fuhrpark wurde um weitere Diensträder erweitert und ein moderner Sanitärraum zum Erfrischen eingerichtet. Überdachte Fahrradparkmöglichkeiten runden das Angebot ab und finden großen Anklang in der Belegschaft.



Die Wohn + Stadtbau ist der vierte zertifizierte Arbeitgeber in der Fahrradstadt Münster



Dirk Erlecke

## Neuer Geschäftsführer

An der Spitze der Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH (Gewo) Zehdenick hat sich ein Führungswechsel angebahnt. Der bisherige Prokurist des Unternehmens, Dirk Erlecke, hat zum 1. Juli die Geschäfte übernommen. Sein Vorgänger Eckart Diemke hatte sich aus persönlichen Gründen bereits zum 30. Juni als Geschäftsführer zurückgezogen. Erlecke ist seit 2003 bei der Gewo tätig und verantwortete seit 2009 als Prokurist den technischen Bereich im Unternehmen.

## Gewobag gründet Tochtergesellschaft

Die Gewobag hat die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, kurz Gewobag ID, gegründet. Unternehmensziel ist es, die Möglichkeiten der Digitalisierung künftig noch besser zu nutzen und somit der Gewobag einen deutlichen Innovationsschub zu verpassen. Künftig wolle man einen starken Ansprechpartner für die deutsche Prop-Tech-Community darstellen.

# 6.549.811

Wohnungen gab es Ende 2020 in Bayern.

## BFW-Innovationspreis

Der BFW Niedersachsen/Bremen hat seinen ersten Innovationspreis verliehen. Er ging an die Gundlach Bau und Immobilien GmbH, die Dr. Meinhof und Felsmann GBS GmbH und das Planungsbüro Rohling.

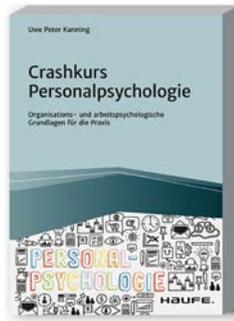


## Tag-1-Stipendium

Die EBZ Business School und der Verein Wohnen in Genossenschaften haben ihr Genossenschaftsstipendium überarbeitet: Es trägt nun den Namen „Tag 1-Stipendium“ und winkt mit mehr Fördermitteln und größerer Unterstützung. Es richtet sich neuerdings zudem auch an Studieninteressierte, die noch nicht bei einer Genossenschaft beschäftigt sind.



**„Klimaschutzpartner des Jahres 2021“**  
Nachhaltigkeit, wirtschaftliches Bauen und sozialer Wohnraum im Einklang: Für das Projekt Buckower Felder hat die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH den Berliner Klimaschutzpreis erhalten.



### Crashkurs Personalpsychologie

Uwe Peter Kanning,  
204 Seiten,  
29,95 €,  
Haufe,  
ISBN 978-3-648-14726-9

Psychologische Aspekte können einen großen Teil dazu beitragen, die Personalarbeit deutlich effektiver und nachhaltiger zu gestalten.

„Crashkurs Personalpsychologie“ von Uwe Peter Kanning ist eine übersichtliche Einführung in das weite Feld der Personalpsychologie und zeigt auf mehr als 200 Seiten, wie diese theoretischen Überlegungen konkret in die Praxis übertragen werden können.

## Reform des Mietspiegelrechts beschlossen

**Die Reform des Mietspiegelrechts ist beschlossene Sache:** Der Bundestag hat die Novelle mit den Stimmen von Union und SPD durchgewunken, auch den Bundesrat hat das Mietspiegelreformgesetz schon passiert. Mietspiegel sollen nun unter anderem über mehr Standards rechtssicherer und zuverlässiger werden. In Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern wird die Erstellung eines Mietspiegels zudem verpflichtend. Städte dieser Größe, die bislang keinen Mietspiegel haben, haben bis zum 1. Januar 2023 Zeit, einen Mietspiegel zu erstellen; entscheidet sich eine Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, läuft die Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2024. Für Mieter und Vermieter wird es künftig Pflicht, für die Erstellung der örtlichen Mietspiegel Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnungen zu geben. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden. Anders als im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehen bleibt es dabei, dass Mietspiegel nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden sollen und qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu erstellt werden müssen. Hier war zunächst eine Verlängerung auf drei beziehungsweise fünf Jahre geplant. Vom Tisch ist auch ein Wegfall des Begründungsmittels Vergleichswohnungen bei Existenz eines Mietspiegels. Diese im ursprünglichen Referentenentwurf enthaltene Regelung fand sich schon im Regierungsentwurf für ein Mietspiegelreformgesetz nicht wieder.

# DAS TRIPLE FÜR MOBILE SICHERHEIT

1. Ihre Daten: geschützt in der Cloud.
2. Ihr Betrieb: Immer sicher.
3. Ihr Team: Überall handlungsfähig.



Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.  
Jetzt informieren unter  
[www.axera.de/mobil-sicher](http://www.axera.de/mobil-sicher)

**Haufe axera**  
Kann heute schon morgen.

HAUFE-BENEFIZ-GOLFTURNIERSERIE 2021

# „Golf baut auf“ unterstützt DESWOS-Projekt in Pakistan

Auch wenn Pandemie-bedingt nicht alle Golf-baut-auf-Benefiz-Golfturniere von Haufe zugunsten der DESWOS stattfinden konnten – die Arbeit der DESWOS verdient Unterstützung. Das diesjährige Spendenprojekt widmet sich Pakistan. Und Anfang Oktober kann man sich auch golfend beim Dr. Klein Wowi-Cup engagieren.

Von Alma Winkler

In Pakistan sind Christen eine Minderheit. Sie machen nur rund 1,6 % der Gesamtbevölkerung aus. Ihre Chancen, die eigene soziale und wirtschaftliche Situation zu verbessern, sind in der muslimisch geprägten Mehrheitsgesellschaft begrenzt.

## Schlechte Wohn- und Lebensbedingungen

Viele christliche Familien in kleinen Bauerndörfern um Faisalabad, der drittgrößten Stadt Pakistans, ringen um soziale Anerkennung und wirtschaftliche Sicherheit. Viele sind obdachlos, wohnen zu überteuerten Mieten oder sind vorübergehend bei Verwandten untergekommen. Bis zu fünf Familien teilen sich oft drei kleine Zimmer; die Häuser sind dunkel und haben kaum Fenster. Tücher anstelle von Türen schützen die Eingänge nur notdürftig vor Staub und Wind. In den kleinen Innenhöfen stehen Kochherde und einfache Bettrahmen auf der blanken Erde unter freiem Himmel. Von einer eigenen Toilette oder Waschmöglichkeit träumen die meisten Menschen. Und in der Corona-Pandemie wird besonders deutlich, wie sehr die Familien und ihre Kinder unter beengten und unhygienischen Wohnbedingungen leiden.

„Die Mehrheit lebt unterhalb der Armutsgrenze und muss als ungelernete Arbeitskräfte schwere Jobs in Ziegelbrennereien, als Latrinearbeiter oder als Tagelöhner verrichten. Sie sind gezwungen, unter schlimmen Bedingungen zu leben. Das vergrößert ihre Armut noch mehr“, beschreibt Salva Rafiq, Direktorin von Concern-Lane Alliance for Rural Areas (CLARA), der DESWOS-Partnerorganisation in Pakistan, die Situation der Christen in ihrem Land. Ein großer Erfolg der Hilfsorganisation CLARA war es deshalb, dass Kleinbauern und Familien vor weni-



**Alma Winkler**

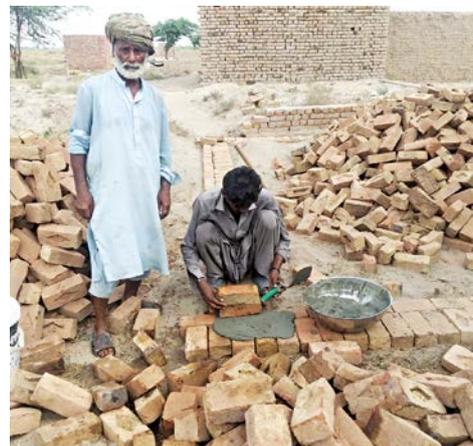
Öffentlichkeitsarbeit /  
Spendenprojekte  
Deutsche  
Entwicklungshilfe für  
soziales Wohnungs-  
und Siedlungswesen  
KÖLN

gen Jahren das Recht zugesprochen bekamen, Land zu besitzen, auf dem sie Landwirtschaft betreiben können.

## 30 pakistanische Familien bauen ihr menschenwürdiges Zuhause

Damit sich benachteiligte Familien ein schützendes Zuhause aufbauen können, starteten die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen und CLARA im Jahr 2014 ihr erstes Hausbauprogramm in einem Dorf mit dem ungewöhnlichen Namen „Chak 412“. Chak heißt übersetzt Dorf; die Nummerierung der Dörfer stammt noch aus der britischen Kolonialzeit. 45 Familien konnten durch das Projekt in Hilfe zur Selbsthilfe – also mit fachlicher Unterstützung von Experten – einfache und stabile Häuser errichten und beziehen.

Doch noch immer leben viele Familien in Armut und in unsäglichen Wohnverhältnissen. Daher för-



Die Häuser in Pakistan werden traditionell aus Backsteinen gemauert und mit einem Flachdach versehen



Diese Kinder wachsen hoffentlich in eine bessere Zukunft hinein – ohne Unterdrückung. Die neuen, von der DESWOS geförderten Häuser für die Familien werden die viel zu beengten Behausungen im Hintergrund ergänzen

dert die DESWOS nun aktuell ein weiteres Projekt in Chak 412. „Starkregen fluten mehrmals im Jahr die kleinen Behausungen vieler benachteiligter Menschen. Dann steht meist ihr ganzes Leben unter Wasser. Und eigene Toiletten gibt es nicht“, erklärt die Journalistin und Moderatorin Katie Gallus, die sich seit September als ehrenamtliche Botschafterin der DESWOS engagiert. Auch wenn die unhygienischen, meist nur behelfsmäßigen Wohnbedingungen in den Dörfern südlich von Faisalabad Alltag für die Bauern und Tagelöhner sind, eine Verbesserung ihrer Wohn- und Lebensverhältnisse ist geboten. Der Lohn als Tagelöhner in Ziegelbrennereien oder Landarbeiter für Großgrundbesitzer reicht kaum für das tägliche Essen. Die tief in der Gesellschaft verankerte Diskriminierung von Christen verhindert eine Besserung.

Hin zur Verbesserung der Wohnverhältnisse von weiteren Familien ist es ein langer Weg – dafür baut die DESWOS 30 weitere aus Backstein gemauerte Häuser. Mit Wohnraum, Küche, Veranda und einem ummauerten Innenhof mit Toilette und Waschgelegenheit haben die Häuser eine Größe von 24 m<sup>2</sup>.

### Spenden für menschenwürdiges Wohnen

„Wieviel Quadratmeter weist Ihr Zuhause auf?“, fragt Katie Gallus. „Ich kam selber ins Grübeln, als ich an die Quadratmeterzahl meiner Wohnung dachte.“

Doch wie viel kostet so ein Haus? 1.100 € Spenden ermöglichen den Bau eines Hauses; mit 267 € kann eine Toilette mit Waschmöglichkeit errichtet wer-

## Golf baut auf – Hausbau in Chak 412

An dem Netzwerkwochenende beim Dr. Klein Wowi-Cup vom 1. bis 3. Oktober 2021 im Hotel Heitlinger Hof in Östringen golfen Sie für den guten Zweck. Getreu dem Motto „Golf baut auf“ spenden die Teilnehmer dieses Benefiz-Golfturniers für das Hausbauprojekt Chak 412. Spielen Sie mit!

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

## Spendenmöglichkeit

Sie können die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen jederzeit unterstützen:

DESWOS

Sparkasse KölnBonn

IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21

Stichwort: Golf baut auf – 2021

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

den. Mit „Hilfe zur Selbsthilfe“ bauen die Familien ihr eigenes, menschenwürdiges Zuhause. Es ist ein Fundament für mehr Zuversicht und Hoffnung und der Chance auf eine bessere und sichere Zukunft. Gallus: „Und vielleicht denken Sie bei diesen Zahlen, wie ich, an Ihre eigene Miete oder Ihre monatlichen Ausgaben? Bitte spenden Sie für die Familien in Chak 412. Vielen Dank.“

GENOSSENSCHAFT STÄRKEN, MITBESTIMMUNG ORGANISIEREN

# Gelebte Gemeinschaft & Beteiligung – ein Genossenschaftstraum?

Miteinander und Partizipation – diese Begriffe verdeutlichen die Besonderheiten genossenschaftlicher gegenüber anderen Unternehmensformen der Wohnungswirtschaft. Wie werden Partizipation und genossenschaftliches Miteinander heute gelebt? Und welche Rolle spielen digitale Devices?

Von Dr. Sandra Bissels, Niels Klein und Cornelia Kleine-Birkenheuer

**W**o und wie Mitbestimmung ausgeübt wird, lässt sich in vielen Bereichen recht klar umreißen: Durch die demokratische Struktur von Genossenschaften erfolgt die Besetzung der Entscheiderpositionen indirekt durch die Mitglieder – hier ist die Mitbestimmung systemimmanent. Doch auch in Feldern, die nicht die Organisationsstruktur betreffen, kann Mitbestimmung ausgeübt werden. Wo und auf welche Weise das geschieht, ist je nach Genossenschaft verschieden und hat sich im Lauf der Jahrzehnte deutlich verändert.

Neue Wege zu gehen hat sich hier bewährt, wie der Blick auf drei Genossenschaften im Rhein-Ruhr-Ballungsraum zeigt: Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS), die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) und die Dortmunder Spar- und Bauverein eG (Sparbau) verwirklichen die Mitbestimmungsmöglichkeit auf verschiedene Weisen.

Komplizierter sieht es heute bei der Verwirklichung des Miteinanders aus – schwieriger als in den Entstehungsjahren vieler Wohnungsbaugenossenschaften, als die Mitwirkung zum Teil sogar Beitrittsvoraussetzung war. Mitglied der DüBS konnte in den Entstehungsjahren der Genossenschaft beispielsweise nur werden, wer selbst mitarbeitete am Hausbau. Im Gründungsjahr 1946 war in Düsseldorf durch den Krieg Wohnraum knapp, ebenso Baumaterial und



**Dr. Sandra Bissels**

Gesellschafterin  
Hangele & Bissels  
Organisationsberater  
SCHWALMTAL

Handwerkerleistungen. Genossenschaftsmitglied wurde, wer 400 Reichsmark einbrachte – und 700 Arbeitsstunden. Gemeinsam wurde ausgeschachtet, gehackt und geschippt, die ersten Häuser wurden mit direktester Mitwirkung gebaut. Dass man sich kannte, miteinander sprach, sich gegenseitig unterstützte, brachten die Erfordernisse der Nachkriegszeit und der besonderen Situation mit sich. Mitwirkung erzeugte geradezu nebenbei Kontakt und Miteinander, ohne besonders dafür konzipierte Initiativen und Anregungen.

## Mitwirkung und Mitbestimmung heute

Wie lässt sich also heute ein aktives Mitwirken an und in der Genossenschaft gestalten, wie ein Miteinander der Mitglieder realisieren? Natürlich wird im Jahr 2021 nicht mehr gemeinsam gebaut und nachbarschaftliche Tauschgeschäfte mit Kartoffeln, Kaffee und Kinderbetreuung dürften so kaum mehr stattfinden. Doch ist der „genossenschaftliche Gedanke“ noch zeitgemäß? Trifft er überhaupt auf Interesse bei den Mitgliedern?

Der Blick auf die Angebote der Wohnungsbaugenossenschaften für ihre Mitglieder zeigt, dass viel getan wird in Sachen Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders. Es gibt Nachbarschaftstreffs und -feste, Quartierszentren und Sportgruppen. Das Ziel: Im Mikrokosmos der Genossenschaft



**Niels Klein**

Sprecher des Vorstands  
Düsseldorfer Bau- und  
Spargenossenschaft eG  
DÜSSELDORF



Musik wirkt wie ein Magnet – hier bei einem Nachbarschaftsfest der Sparbau Dortmund

eine Gegenbewegung zur gesamtgesellschaftlichen Vereinzelung zu schaffen. Miteinander statt allein, gemeinsam statt einsam – so die Bestrebungen.

Die Erfahrungen von DüBS, MWB und Sparbau zeigen, dass Mitwirkung und Miteinander keine Selbstläufer sind. Nicht alle Angebote werden genutzt. Nicht jeder will und möchte ein Miteinander, wie es die ursprüngliche Idee vom genossenschaftlichen Ideal vorgibt. Die DüBS hat deswegen im Rahmen einer Mieterbefragung im Jahr 2019 die Haltungen zu Mitwirkungs- und Mitbestimmungsbereitschaft sowie Interesse an einem Miteinander ausgelotet. Die Ergebnisse sind erhellend und richtunggebend.

### Partizipation in der Praxis

Genossenschaftliche Organisationsstrukturen sind demokratisch geprägt. Die Mitglieder wählen die Vertreter, die Vertreter den Aufsichtsrat, der Aufsichtsrat beruft den Vorstand. Schon wer von seinem Stimmrecht bei den Vertreterwahlen Gebrauch macht, bestimmt daher die Geschicke der Genossenschaft mit. Wer sich als Kandidat bei der Vertreterwahl oder als Aufsichtsratsmitglied aufstellen lässt und gewählt wird, kann entsprechend in den jeweiligen Gremien abstimmen oder entscheiden. Ein wichtiges Datum dafür ist die alljährliche Vertreterversammlung mit Wieder- und Neuwahl der Aufsichtsräte, Beschlussfassung über



**Cornelia Kleine-Birkenheuer**

Referentin  
Öffentlichkeitsarbeit  
Düsseldorfer Bau- und  
Spargenossenschaft eG  
DÜSSELDORF



Gemeinsames Tun wirkt verbindend – wie die Pflanz- und Aufräum-Aktion „Nachbarschaft verschönern“ der DüBS im Sommer 2019

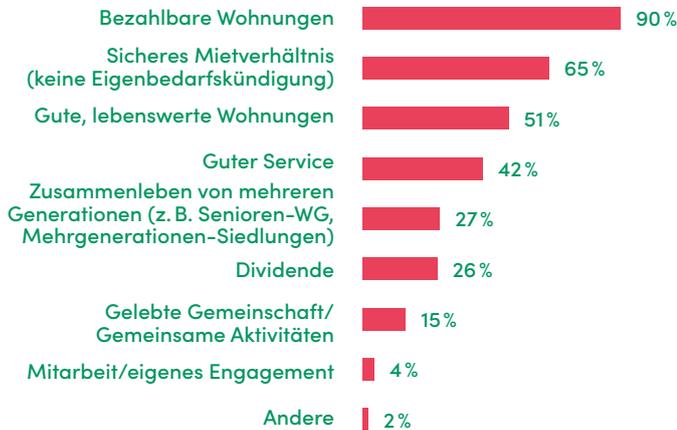
Satzungsänderungen, Verwendung des Bilanzgewinns, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat und weiteren wesentlichen Tagesordnungspunkten.

Weil das analoge Abstimmungsverfahren je nach Größe der Vertreterversammlung zeitaufwändig ist, wendete die Spar- und Bauverein eG in Dortmund 2019 erstmalig ein in Teilen digitales Verfahren an. Die Erfahrungen waren positiv: Bei den Vertretern kam der schnelle Klick gut an, es wurden Zeit und Nervenkraft geschont. Ein Jahr später wurde, durch Corona bedingt, erstmalig ein vollständig digitales Verfahren eingesetzt (siehe auch DW 3/2021, S. 58). >

Abb. 1:

## Was bedeutet für Sie genossenschaftliches Wohnen?

n = 530; Mehrfachnennungen möglich



Auf analogem Weg wird in den Genossenschaften Mitbestimmung auf vielfältige Weise realisiert. Dabei spielen die Vertreter eine wesentliche Rolle. Veränderungswünsche, die das Wohnumfeld auf baulicher oder auf sozialer Ebene betreffen, werden in der Regel durch die Mitglieder über die Vertreter an die Genossenschaft herangetragen. Das kann der Wunsch nach Räumen für einen Nachbarschaftstreff sein oder kleine, den Alltag erleichternde bauliche Ergänzungen wie Unterstände für die Fahrräder einer



Nicht nur die Liebe, auch gute Nachbarschaft geht durch den Magen – hier beim gemeinsamen Kochen im MWB-Nachbarschaftshaus 2020

Hausgemeinschaft. Die Mieter wenden sich mit ihren Anliegen an ihren Vertreter in den Quartieren, der wiederum direkt mit den Mitarbeitern (beziehungsweise Aufsichtsrat oder Vorständen) der Genossenschaften in Kontakt tritt. Oft werden für das Vortragen und Besprechen von Wünschen und Vorschlägen Treffen genutzt, zu denen die Genossenschaften die

Vertreter einladen. Bei der Sparbau stoßen die „Vertreterwerkstätten“ auf gute Resonanz, die zu diesem Zweck im vergangenen Jahr eingerichtet wurden. Neu eingeführt wurde bei der Dortmunder Genossenschaft im September 2020 auch das „Vorstands-Telefon“ – eine telefonische Sprechstunde, während derer der Vorstand direkt angerufen werden kann. Gehör finden ist die Vorstufe zur Mitbestimmung.

Die DüBS setzt beispielsweise seit vielen Jahren auf regelmäßige Treffen in lockerer Runde, bei denen die Vertreter über Aktuelles informiert werden und ihrerseits Anliegen aus der Mitgliedergemeinschaft thematisieren können. In der Regel werden die Vertreter je eines, höchstens zweier Quartiere auf einmal eingeladen. So bleibt der Kreis überschaubar, die Bereitschaft, sich zu äußern, ist hoch und das Gesagte stößt bei allen Anwesenden auf Interesse: Schließlich betreffen die Themen das eigene Wohnumfeld. Im weiteren Verlauf, wenn es um die konkrete Planung der angeregten Projekte geht, werden die Vertreter oder Mieter möglichst stark einbezogen. Wie umzugestaltende Außenanlagen konzipiert werden, wo genau der sinnvollste Platz für den Fahrradunterstand ist, ob Wege bekiest oder an welchen Stellen Wildparker durch Findlinge behindert werden sollten – kleine, aber konkrete Beispiele für die Mitbestimmung.

Auch auf übergeordneter Ebene kann Partizipation realisiert werden. So gab es im Vorfeld der Entscheidung über die Art der Neugestaltung des größten DüBS-Quartiers in Düsseldorf-Lichtenbroich eine umfassende Bewohnerbefragung, deren Ergebnisse in den Entscheidungsprozess eingeflossen sind.

### Miteinander – geht das?

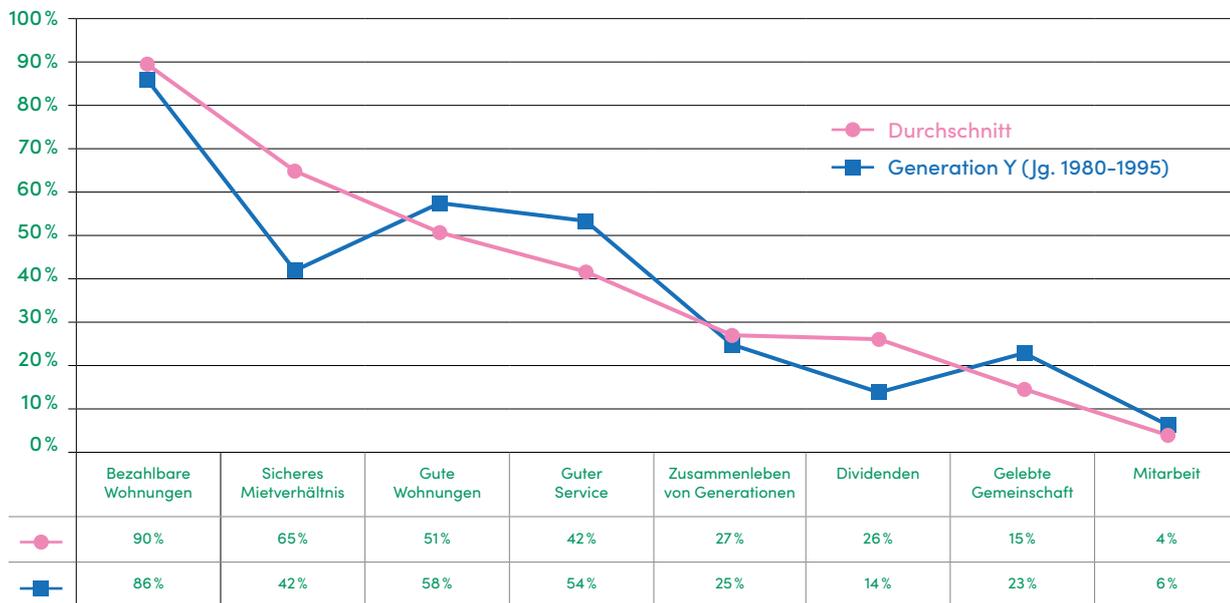
„Wohnungsgenossenschaften treffen den Zeitgeist“, so irrlüchert es immer wieder durch Beiträge einschlägiger Medien. Gemeint ist damit nicht nur gutes und zugleich erschwingliches Wohnen, sondern auch ein Miteinander der Mieter und Genossenschaftsmitglieder. Sich gegenseitig helfend und unterstützend, mindestens aber sich nachbarschaftlich-freundlich belegend. Ist diese Vorstellung realistisch? Vereinzelungstendenzen und Unverbindlichkeits-Hype versus genossenschaftliches Miteinander: Die DüBS hat eine Mieterbefragung<sup>1</sup> durchgeführt, die zeigt, wie die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mitglieder tatsächlich sind.

Die Antworten auf die sehr grundsätzliche Frage, was genossenschaftliches Wohnen für die Befragten bedeutet, zeigten den klaren Schwerpunkt auf dem Kernprodukt: gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Gelebte Gemeinschaft und Partizipation haben eine deutlich geringere Bedeutung für die Mitglieder (siehe Abbildung 1).

Jedoch zeigt sich bei einer generationenbezogenen Auswertung ein Trend hin zu genossenschaftlichen Werten. Die Generation Y (Geburtsjahr 1980–1995) gewichtet gelebte Gemeinschaft deutlich höher als alle anderen Altersgruppen (siehe Abbildung 2).

Abb. 2:

## Trend in Richtung genossenschaftlicher Werte



Auch wenn dieser Trend die Aussicht auf eine andere Entwicklung öffnet, ist das Ergebnis insgesamt ernüchternd. Das geringe Interesse am Miteinander, an gelebter Gemeinschaft lässt das große Potenzial genossenschaftlichen Wohnens ungenutzt: Würde es als „Wohnen in einer gelebten Gemeinschaft“ realisiert, hätte es das Potenzial zum attraktiven Gegenentwurf zu anonymen Wohnformen und der damit einhergehenden Vereinsamung. Ein gutes nachbarschaftliches Netzwerk könnte die Probleme auffangen, die Überalterung und Singularisierung mit sich bringen und den unterstützenden Familienverbund teilweise ersetzen. Auf Basis ihrer Interviews mit Hamburger Wohnungsgenossenschaften bestätigt Dr. Iris Beuerle (2014) diesen Bedarf.<sup>2</sup> Sie stellt aber auch fest, dass der Bedarf und die Nutzung entsprechender Angebote sehr von der Struktur der Mitglieder abhängen.

### Ambivalenz

Die DüBS bietet Nachbarschaftstreffs, Feste und gemeinsame Aktivitäten an und wirbt aktiv für die Teilnahme daran. Angenommen wird das Angebot ganz unterschiedlich: Es gibt Hausgemeinschaften, die diese Impulse und Rahmenbedingungen nutzen, selbständig weiterführen und sich dadurch zu einer lebendigen Gemeinschaft entwickeln. In anderen Hausgemeinschaften „verpuffen“ die Initiativen.

Ein Grund könnte sein, dass intensiver nachbarschaftlicher Kontakt nicht immer positiv erlebt wird. Einige Studien zeigen, dass lose Beziehungen offensichtlich viel mehr zum Wohlbefinden beitragen

als stark gemeinschaftliche Nachbarschaften (zum Beispiel Emmenegger et al., 2016)<sup>3</sup>. Der Wunsch nach Autonomie und unverbindlichen Kontakten scheint stärker zu sein als die Vorteile einer starken Nachbarschaft. Die Mieterbefragung konnte genaueren Aufschluss dazu geben:

Wie die Abbildung 3 auf dieser Seite oben zeigt, verneint über die Hälfte der Befragten den Wunsch nach mehr Kontakt zu den Nachbarn – sie ist zufrieden mit der gegenwärtigen Kontaktintensität, über alle Altersgruppen hinweg. Für die andere Hälfte der Mieter stellen wir fest: Je jünger die Befragten, umso eher äußern sie den Wunsch nach mehr Kontakt zu den Nachbarn (44 %).

Auf welche Weise das „Mehr“ an Kontakt erfolgen sollte, zeigte die konkrete Abfrage zu verschiedenen Angeboten und Aktivitäten (siehe Abbildung 4 auf Seite 60): Angebote zur Stärkung der Hausgemeinschaft und Intensivierung der Nachbarschaft (Feste, Flohmärkte, Gesprächskreise etc.) kommen deshalb auch nicht bei allen Mietern gut an. Passend zum zurückhaltenden Wunsch nach mehr Kontakt zu den Nachbarn vor allem von den Mietern über 75 Jahre finden wir in dieser Altersgruppe auch relativ wenig Interesse an den konkreten Angeboten wie Interessensgruppen (nur 29 %) oder Hilfestellungen im Alltag (44 %).

### Über Angebote, Möglichkeitsräume und die Bereitschaft

Angebote annehmen, Kurse und Treffen besuchen, die genossenschaftsseitig organisiert werden – aber >

wie steht es mit eigener Aktivität? In ihrer Mieterbefragung hat die DüBS auch die Bereitschaft, sich selbst aktiv einzubringen, gezielt abgefragt (siehe Abbildung 5 auf dieser Seite unten).

Die Befragung zeigt: Insgesamt ist wenig Bereitschaft vorhanden, sich für die genossenschaftliche Idee aktiv einzubringen – ein Trend, der auch von anderen Wohnungsgenossenschaften beklagt wird. Diese geringe Beteiligungsbereitschaft wird in der Fachliteratur jedoch nicht als grundsätzliche Abwendung vom genossenschaftlichen Gedanken gesehen, sondern als Verschiebung. Interviews in einer Schweizer Wohnungsbaugenossenschaft zeigen, dass formelle und fixe Mitwirkungsangebote nicht in den Alltag Berufstätiger integrierbar zu sein scheinen. Emmenegger, Müller und Nägeli (2016)<sup>3</sup> empfehlen deshalb das Schaffen von Möglichkeitsräumen anstelle der formalen Mitwirkung in Gremien und Körperschaften. Engagement sollte sporadisch, selbstorganisiert und themenbezogen möglich sein und in weniger abstrakten Bereichen stattfinden, etwa in der Hausgemeinschaft oder innerhalb der Siedlung. Wenn Engagement, dann bevorzugt auf diese Weise: informell, frei gestaltet und bezogen auf ein klar umrissenes Thema.

Die Sparbau berichtet, dass sich in Vierteln mit traditionell besonders engem Nachbarschaftsverbund viele Treffen und Aktionen ohne jeden Anstoß von außen aus der Mieterschaft gebildet haben und über Jahre bestehen. Bewährt hat sich für die Sparbau die Kooperation mit der Caritas und dem Planerladen e. V., die Nachbarschaftstreffe „bespielen“ und so lebendig halten – aber natürlich auch in der Jahresabrechnung auftauchen. Je nach Genossenschafts- und Quartiersgröße – allein der Althoffblock der Sparbau in Dortmund umfasst rund 2.000 Einheiten – ist dies ein erfolgreiches Konzept.

Alle drei Kriterien (informell, frei gestaltet und themenbezogen) erfüllt auch eine Mieterinitiative, die sich bei der DüBS mit nur diskreter Unterstützung seitens der Sozialarbeiterin der Genossenschaft gebildet hat: In der 100 Einheiten umfassenden Wohnanlage Kastanienhöfe haben sich Katzenbesitzer zu einer Katzensitting-Gruppe zusammengeschlossen. Per WhatsApp schließt man sich kurz und versorgt den felligen Vierbeiner eines Nachbarn, wenn dieser abwesend ist.

Genossenschaftliches Miteinander – das ist keine reine Wunschvorstellung, sondern funktioniert. Allerdings muss der geringen Bereitschaft zu Verpflichtung und dem Bedürfnis nach Freiwilligkeit Rechnung getragen werden. Der Ansatz, ein Angebot von Möglichkeitsräumen zu schaffen, das nur ein geringes Maß an persönlicher Verpflichtung beinhaltet, ist daher erfolgsversprechend. Jedoch: Eigeninitiative und auf eigene Kosten werden Räume nicht angemietet oder das eigene Wohnzimmer zur Verfügung gestellt. Ein neutraler Ort ist also Voraussetzung, ebenso Kostenfreiheit und je nach Größenordnung

Abb. 3:

## Ich möchte gerne mehr Kontakt zu den Nachbarn

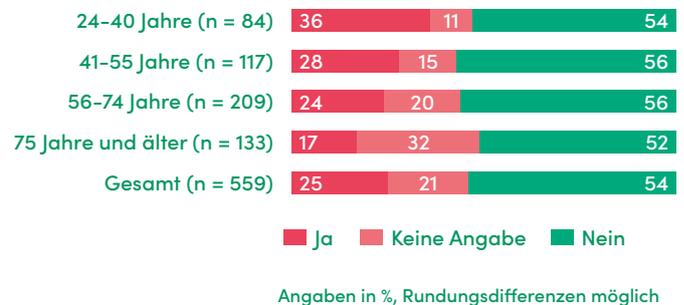


Abb. 4:

## Welche der möglichen Angebote in Ihrer Umgebung würden Sie nutzen?

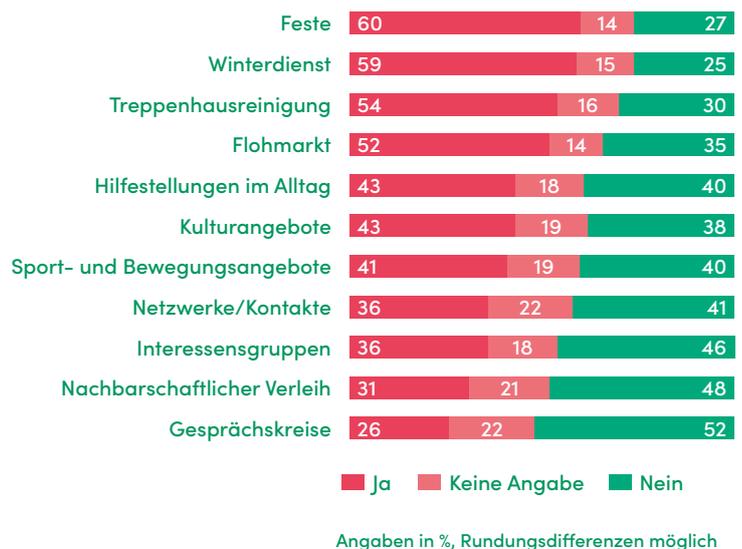


Abb. 5:

## Inwieweit wären Sie grundsätzlich bereit, sich aktiv einzubringen?



professionelle Begleitung/„Bespielung“ der Zusammenkünfte – so die einheitliche Erfahrung von MWB, Sparbau und DüBS.

### Mieter oder Genosse?

Als „Einbahnstraße“ wird die Genossenschaftsidee allerdings nicht funktionieren. Ihre erfolgreiche Umsetzung erfordert die Ausrichtung auf gemeinsame Ziele, ein Geben und Nehmen aller Beteiligten. Ist die Bereitschaft dazu vorhanden?

Die wohnenden Mitglieder wurden gefragt, welche drei Wünsche sie an die DüBS hätten und außerdem, was sie selbst für die DüBS tun könnten – eine Frage, die irritiert hat und die eine klare Teilung in zwei Grundhaltungen offenbart: die der „Mieter“ und die der „Mitglieder“ beziehungsweise „Genossen“. Bei den „Mietern“ reichte der Platz für die Wünsche nicht aus, die Frage zur Gegenleistung wurde sogar mit weiteren Wünschen an die DüBS beantwortet; oder mit dem Hinweis: „Die Gegenleistung besteht in der Mietzahlung.“ Von den „Genossen“ dagegen kamen Ideen zur Stärkung der Nachbarschaft („bei Problemen den Nachbarn helfen“), Ansätze zur Kümmerer-Rolle („Aufpassen rund ums Haus“, „Augen offen halten“) und Vorschläge zur Mitwirkung auf allen Ebenen („Vertreteramt“, „DüBS-App mitentwickeln“, „bei Festen helfen“). Ist die Bereitschaft also da, um zu nehmen und zu geben? In Teilen der Mieterschaft ja, in anderen nicht, so die Erkenntnis.

Was heißt das für die Genossenschaften? Sie können Orte zur Begegnung und Möglichkeitsräume schaffen, Initiativen von Mitgliedern unterstützen, die die Gemeinschaft fördern und die Kontaktaufnahme

untereinander erleichtern. Diese Möglichkeiten zu nutzen und mit Leben zu füllen, liegt in der Hand ihrer Mitglieder. Denn gelebte Gemeinschaft lässt sich nicht erzwingen. Aber sie kann wachsen, wenn:

- die Genossenschaften weiter attraktive Rahmenbedingungen für das Entstehen guter Nachbarschaften schaffen,
- Menschen zusammenkommen, die dieselben Ziele und Werte verbinden; darauf kann bei der Aufnahme neuer Mitglieder geachtet werden und
- wenn der genossenschaftliche Gedanke gut kommuniziert wird und die Mitglieder besser verstehen, was genossenschaftliches Wohnen bedeutet.

Was genossenschaftliches Wohnen bedeutet, formulierte Iris Beuerle (2014: 189) so: „Eine Form des Wohnens, die nicht altbacken ist, sondern modern; die den Vorzug der Einbindung in eine Gemeinschaft hat, die den Einzelnen nicht auf das Engste verpflichtet, sondern ihm die Freiheit und Flexibilität lässt, die er möchte – und braucht“.

<sup>1</sup> DüBS-Mieterbefragung: Zeitraum Mai/Juni 2019, Rücklaufquote 34 %.

<sup>2</sup> Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. Berlin 2014.

<sup>3</sup> Emmenegger, Barbara; Müller, Meike und Naegeli, Bettina: Nachbarschaften in Wohnbaugenossenschaften: Wohnen zwischen Optionen und Verbindlichkeit. In: Dérive. Zeitschrift für Stadtforschung (2016), S. 23-28.

## Bad Homburger Inkasso

### IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

**Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.**

Bad Homburger Inkasso GmbH  
Konrad-Adenauer-Allee 1-11 • 61118 Bad Vilbel  
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508  
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com  
[www.bad-homburger-inkasso.com](http://www.bad-homburger-inkasso.com)

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.  
Professionell.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Nachhaltigkeitsbericht – Pflicht oder Kür?

Die EU-Kommission plant, den Geltungsbereich der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) auf alle großen Unternehmen auszuweiten. Nachhaltigkeitsinformationen sollen dann verpflichtender Bestandteil des Lageberichts werden. Was kommt auf die Wohnungsunternehmen zu?

Von Christian Gebhardt

**B**isher sind große kapitalmarktorientierte Unternehmen sowie Kreditinstitute und Versicherungen seit 2017 zur nichtfinanziellen Berichterstattung verpflichtet. Die Berichterstattung kann entweder im Lagebericht oder auch alternativ außerhalb des Lageberichts in einem gesonderten nichtfinanziellen Bericht abgegeben werden. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ist lediglich zu prüfen, ob die nichtfinanzielle Erklärung beziehungsweise der gesonderte nichtfinanzielle Bericht vorgelegt wurden. In der Praxis bestehen seit Umsetzung der CSR-Richtlinie Unsicherheiten bezüglich der Auswahl von relevanten Informationen und der inhaltlichen Ausgestaltung der nichtfinanziellen Erklärung.

Die Überarbeitung der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (vormals nichtfinanzielle Berichterstattung) soll diese Lücken nun schließen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung mit dem Europäischen Green Deal in Einklang bringen.

Folgende Punkte sind im Entwurf der CSR-Richtlinie geplant:

- Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Mio. € Umsatz oder mehr als 20 Mio. € in der Bilanz – würden zukünftig in die Berichterstattungspflicht einbezogen werden



**WP Christian  
Gebhardt**

Referatsleiter Betriebs-  
wirtschaft, Rechnungs-  
legung, Finanzierung  
GdW

Vorstand  
GdW Revision AG  
BERLIN

- Ort der Berichterstattung soll zwingend der Lagebericht werden
- verpflichtende prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- vorgeschriebenes digitales Format (ESEF-Format) für Jahresabschluss und Lagebericht

Im Ergebnis bedeutet die Ausweitung des Geltungsbereichs der CSR-Richtlinie, dass alle großen Unternehmen im Sinne des § 267 HGB von der Regelung erfasst wären.

## Nachhaltigkeitsberichterstattung: Welcher Standard ist künftig anzuwenden?

Bisher gibt es auf internationaler und europäischer Ebene keinen einheitlichen Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Nach dem Richtlinienentwurf plant die EU-Kommission, bis zum 31. Oktober 2022 verpflichtende (einheitliche) Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzulegen.

Dazu gibt es eine Reihe von Bestrebungen, einen international anerkannten Standardsetter für die nichtfinanzielle Berichterstattung zu schaffen. So ist in der Diskussion, unter dem Dach der IFRS Foundation ein Sustainability Standards Board (SSB) zu schaffen, das für die Entwicklung globaler Nachhaltigkeitsstandards zuständig sein soll. Darüber hinaus hat auch die EU-Kommission die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) damit beauftragt, erste Vorarbeiten für die Entwicklung eines nichtfinanziellen Berichtsstandards auf europäischer Ebene zu leisten. Dies soll aber nur eine Zwischenlösung

sein, sofern die Etablierung weltweiter Standards unter dem Dach der IFRS-Stiftung nicht kurzfristig realisiert werden kann.

Obwohl eine Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung grundsätzlich zu befürworten ist, besteht die Gefahr, dass bisher nicht berichtspflichtige Unternehmen sowohl vom Umfang der Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch vom zeitlichen Umsetzungsplan überfordert sein könnten. Darüber hinaus muss bei der Umsetzung auf die Situation der Unternehmen geachtet werden, die bereits heute einen Nachhaltigkeitsbericht auf der Grundlage von nationalen Standards erstellen. In Deutschland hat sich der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) als ein besonders geeignetes und praxiserfahrenes Rahmenwerk erwiesen.

Eine wesentliche Forderung des GdW ist es daher, dass unterhalb der Berichtspflichten für kapitalmarktorientierte Unternehmen (ähnlich wie bei den IFRS- und HGB-Bilanzierungsanforderungen) für große (nicht kapitalmarktorientierte) Unternehmen es auch zulässig sein muss, nationale Standards wie den DNK anzuwenden.

#### Der DNK: geeignetes Instrument zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der DNK bietet für die Nachhaltigkeitsberichterstattung eine klare Fokussierung auf Wesentlichkeit und Transparenz. Er beschreibt die Mindestanfor-

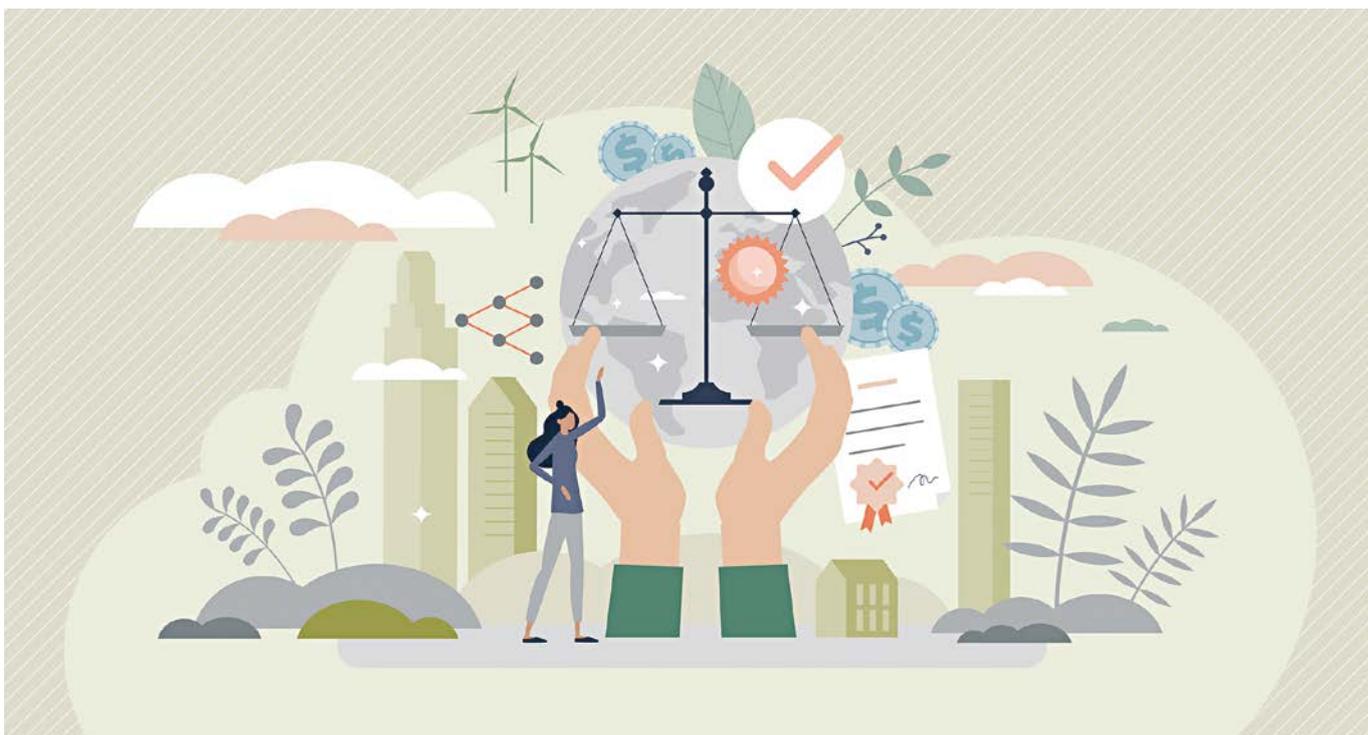
## Grundlage der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Unternehmen werden zunehmend nicht mehr ausschließlich auf Basis ihrer Finanzdaten bewertet. Die sogenannten Stakeholder verlangen vielmehr nichtfinanzielle Informationen als Grundlage für ihre Entscheidungen, sodass diese einen immer wichtigeren Bereich der Unternehmenskommunikation bilden. Die Stakeholder legen ihren Beurteilungen und Entscheidungen beispielsweise auch soziale und umweltbezogene Determinanten zugrunde. Vor diesem Hintergrund wurde 2014 die EU-Richtlinie zur Veröffentlichung nichtfinanzieller Informationen erlassen, die mit dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz 2017 (CSR-RUG) in nationales Recht transformiert wurde.

Im Zusammenhang mit der Strategie der EU-Kommission, die Klimaziele für Unternehmen insbesondere auch über Berichterstattungspflichten und den Umbau zu einem nachhaltigen Finanzsystem durchzusetzen, erfolgt nun eine deutliche Ausweitung des Anwenderkreises der CSR-Richtlinie. Allein in Deutschland wird der Kreis der berichtspflichtigen Unternehmen von rund 500 auf circa 15.000 Unternehmen ansteigen.

derungen für Unternehmen, was unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu berichten ist, und erfüllt die Anforderungen der bisherigen CSR-Richtlinie.

Um den DNK zu erfüllen, erstellen Anwender eine Erklärung zu den 20 DNK-Kriterien und den ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die >



Nachhaltigkeitsinformationen sollen laut Vorstellungen der EU-Kommission verpflichtender Bestandteil des Lageberichts werden. Auch eine präferierte Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung soll Pflicht werden

## Nachhaltigkeitsberichterstattung – Kriterien (Auswahl)



aus den umfassenden Berichtsrahmen der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) ausgewählt wurden. Der DNK wird zudem von vielen Anwendern als Managementinstrument genutzt. Anhand der Kriterien lassen sich die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Unternehmen strukturieren und operationalisieren. Ein wesentlicher Bestandteil der Berichterstattung ist die CO<sub>2</sub>-Bilanzanzierung.

Gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE), dem Arbeitskreis großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem GdW wurde 2014 eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex entwickelt und den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### Welcher Zeitplan ist für die Umsetzung vorgesehen?

Der Zeitplan für die Umsetzung der Änderungen ist sehr ambitioniert: Der Vorschlag soll voraussichtlich

noch im Kalenderjahr 2021 verabschiedet werden. Bis Ende 2022 müssen die Mitgliedsstaaten die Vorgaben in nationales Recht umsetzen. Die Berichtspflicht soll für Nachhaltigkeitsberichte gelten, die ab dem 1. Januar 2024 veröffentlicht werden. Die Änderungen würden dann bereits die Berichtsperiode 2023 betreffen.

### Fazit

Die EU-Kommission stärkt durch ihren aktuellen Richtlinienentwurf die Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Zukünftig werden die berichtspflichtigen Unternehmen die Generierung von Nachhaltigkeitsinformationen noch stärker in die bestehenden Prozesse zur Finanzberichterstattung integrieren müssen. Ort der Berichterstattung wird der Lagebericht sein.

Die Anforderungen an den „Rechnungsleger“ (und auch den Prüfer) steigen durch die Vorgaben der CSR-Richtlinie deutlich an. Kenntnisse im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung gehören zukünftig zum Rüstzeug des Rechnungswesens.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung.



### Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Mit dem Leitfaden liegt ein maßgeschneidertes Instrument vor, mit dem auch kleine und mittlere Wohnungsunternehmen ihre Nachhaltigkeitsstrategien darstellen können. Er stellt eine Richtschnur zur Beantwortung der DNK-Kriterien dar.

Bestellmöglichkeit: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)  
Download: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

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

## VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR AUFLÖSUNG



ISBN 978-3-648-13962-2  
Buch: **69,95 €** [D]  
eBook: **59,99 €**



ISBN 978-3-648-12312-6  
Buch: **59,95 €** [D]  
eBook: **52,99 €**



ISBN 978-3-648-13017-9  
Buch: **69,95 €** [D]  
eBook: **59,99 €**

### FACHLICHE UND RECHTSSICHERE UNTERSTÜTZUNG BEIM VERFAHRENSABLAUF

Wie wird eine Wohnungs- oder Immobiliengesellschaft gegründet? Welche Rechtsverhältnisse bestehen zwischen Gesellschaftern und der Gesellschaft? Welche Rechte und Pflichten haben die Organe der GmbH? Hier erhalten Mitglieder von Geschäftsführung und Aufsichtsrat sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohnungs- und Immobiliengesellschaften fachliche und rechtssichere Unterstützung.

- + **Verfahrensablauf bei der Gründung einer Wohnungs- und Immobiliengesellschaft**
- + **Firma, Sitz und Zweck der GmbH; Gegenstand des Unternehmens**
- + **Organe: Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung**
- + **Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Gesellschaft**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:  
[shop.haufe.de/toptitel-immobilien](https://shop.haufe.de/toptitel-immobilien)  
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung

## FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **06. August 2021**

## BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### **Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)**

Wohnungsgenossenschaft Rostock-Süd eG  
Rostock

[Job-ID 022513507](#)

### **Vorstandsmitglied (m/w/d)**

CAWG eG über ifp|Personalberatung  
Managementdiagnostik  
Chemnitz

[Job-ID 022245331](#)

### **Bereichsleitung (m/w/d) Kundenservice und Bestandsmanagement**

Wohnbau Gießen GmbH  
Gießen

[Job-ID 022389932](#)

### **Hauptamtliches kaufmännisches Vorstandsmitglied (w/m/d)**

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG  
Köln

[Job-ID 022313333](#)

### **Technischer Vorstand (m/w/d)**

Wohnungsbaugenossenschaft Oelsnitz/  
E. eG über DOMUS Consult Wirtschafts-  
beratungsgesellschaft mbH  
Raum Oelsnitz/Erzgebirge

[Job-ID 022527906](#)

### **Strategische(r) Projektleiter/-in als Steuerungsunterstützung für die Leitung Projektentwicklung (m/w/d)**

Gewofag Holding GmbH  
München

[Job-ID 022575690](#)

### **Projektleiter (m/w/d) MSR/Gebäude- automation**

Caverion Deutschland GmbH  
Dresden

[Job-ID 022584791](#)

### **Fachbereichsleitung (m/w/d)**

**Bauen und Umwelt**  
Gemeinde Halstenbek  
Halstenbek

[Job-ID 022303249](#)

### **Property Data Consultant (m/w/d)**

Jones Lang LaSalle SE (JLL)  
München

[Job-ID 022790058](#)

### **Bauingenieurin/Bauingenieur, Architektin/Architekt (w/m/d) für die Kostenkalkulation von Bauvorhaben**

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW  
Bielefeld, Düsseldorf

[Job-ID 022848259](#)

### **Risikoingenieur (m/w/d) Sicherheits- technik Sach**

Concordia Versicherungsgesellschaft a.G.  
Hannover

[Job-ID 022569722](#)

### **Job-ID eingeben und bewerben!**

Einfach auf [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)  
die gewünschte Job-ID eintippen und  
Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten  
Stellenangebot.



### **Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?**

Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Mahr**

Tel. 0931 2791-452

[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Die Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl ist die kommunale Wohnungsbau-Gesellschaft in der Schlossstadt Brühl. Wir wachsen weiter und suchen im Zuge unserer Unternehmensentwicklung zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit für ein unbefristetes Arbeitsverhältnis einen...

## Projektmanager Real Estate (m/w/d)

in Vollzeit (37 Std./Woche) oder Teilzeit

### Ihre vielseitigen Aufgaben

- Planung, Koordination und Realisierung von Sonderprojekten
- Digitalisierung der Geschäftsprozesse
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die wirtschaftliche Projektsteuerung von Bauvorhaben
- Steuerung von internen und externen Schnittstellen
- Analyse und Optimierung von Unternehmensprozessen zur Effizienzsteigerung

### Ihr Profil

- Erfahrung in der Projektarbeit - idealerweise ergänzt um Kenntnisse in der Immobilienwirtschaft
- Erfolgreich abgeschlossenes Studium der Wirtschaftswissenschaften, Wirtschaftsingenieurwesen oder vergleichbare Qualifikation
- Analytische und unternehmerische Denkweise, Begeisterung für komplexe Themen
- Gute Kenntnisse im Rechnungswesen bzw. Controlling
- Bilanzierungskennntnisse nach HGB
- Ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und Teamgeist
- Flexibles Zeit- und Selbstmanagement sowie eine hohe Motivation, die Projektziele voranzubringen

### Das bieten wir

- Eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit mit hoher Eigenverantwortung
- Förderung und Unterstützung der fachlichen und persönlichen Entwicklung
- Flexible Arbeitszeitgestaltung und die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten
- Attraktive Konditionen im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrags und betriebliche Altersvorsorge
- Firmenlaptop und Diensthandy

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich unter Angabe Ihres frühesten Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung mit einer PDF-Datei per E-Mail an [bewerbung@gebausie.de](mailto:bewerbung@gebausie.de). Ihr Ansprechpartner ist Herr Kliesch.

[gebausie-bruehl.de](http://gebausie-bruehl.de)



Die **Baugenossenschaft Mietervereinigung Mannheim eG** ist eine Genossenschaft mit langer Tradition, die sich der sozialen Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder verpflichtet fühlt. Sie verwaltet aktuell knapp 550 Wohnungen im Stadtgebiet von Mannheim. Im Zuge einer geplanten Nachfolgeregelung suchen wir einen hauptamtlichen

### Kaufmännischen Vorstand (m/w/d)

Sie sind verantwortlich für die operative Geschäftsführung, die Vertretung der Genossenschaft sowie die strategische erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens. Ein nebenamtlicher Vorstandskollege unterstützt Sie bei Ihren Aufgaben.

#### Ihre Qualifikation:

- Kaufmännisches Studium oder eine vergleichbare Qualifikation mit Bezug zur Wohnungswirtschaft
- Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft, idealerweise in einer Genossenschaft
- Bautechnisches Verständnis
- Sicherer Umgang mit ERP-Programmen und digitalen Tools
- Führungskompetenz und sehr gutes Kommunikationsverhalten
- Team- und Kooperationsfähigkeit

Wir bieten eine langfristige Position mit viel Gestaltungsspielraum sowie eine angemessene außertarifliche Vergütung in Anlehnung an den Tarif der Wohnungswirtschaft.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.personal-plus.de](http://www.personal-plus.de).

Interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbung **bis spätestens 31. August 2021** an die von uns beauftragte Personalberatung.

#### Personal-Plus

Frau Ulrike Schmatz  
Anthoniweg 1, 34131 Kassel  
Tel.: 0561-574 33 02  
[info@personal-plus.de](mailto:info@personal-plus.de)  
[www.personal-plus.de](http://www.personal-plus.de)

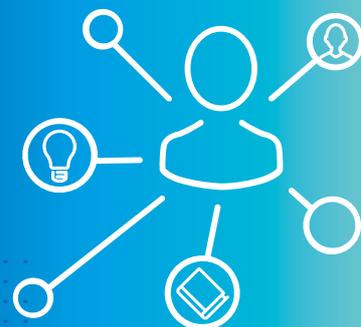


**Personal-Plus**  
Beratung | Coaching | Training

HAUFE.

## SCHON GEWUSST?

MIT DEM STELLENMARKT  
VON HAUFE ...



...ERREICHEN SIE PASSIV SUCHENDE  
BEWERBER, DIE TIEFES  
BRANCHEN-KNOW.HOW BESITZEN.

Finden statt Suchen –  
Jobs für Fach- und Führungskräfte



Hier finden:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

**HAUFE.**

# FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



## IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien,  
Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Hier finden:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

# Urteile

## MIETRECHT

- 69 **Ehewohnung**
- 69 **Ermittlung der Einzelvergleichsmiete**
- 70 **Zeitpunkt der Ermittlung** der ortsüblichen Vergleichsmiete
- 70 **Indexmiete** im Wohnraummietvertrag

## WEG-RECHT

- 70 **Ablauf der Bestellungszeit** während des Anfechtungsprozesses
- 71 **Doppelt** korrigierte Jahresabrechnungen
- 71 **Beschlussanfechtung** aus der Zeit vor dem 1.12.2020
- 71 **Pflicht zur Einholung** von Alternativangeboten



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

WEG-RECHT  
olaf@riecke-hamburg.de  
www.riecke-hamburg.de

## Ehewohnung

### Aus dem Beschluss

Zum Anspruch auf Herausgabe der Ehewohnung nach Rechtskraft der Scheidung.

### Bedeutung für die Praxis

Ein Ehegatte kann verlangen, dass ihm der andere Ehegatte anlässlich der Scheidung die Ehewohnung überlässt, wenn er auf deren Nutzung unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten in stärkerem Maße angewiesen ist als der andere Ehegatte oder die Überlassung aus anderen Gründen der Billigkeit entspricht. Ob es sich noch um eine Ehewohnung im Sinne des § 1568 a BGB handelt, ist nach der Situation im Zeitpunkt der Rechtskraft der Ehescheidung und nicht bezogen auf den Zeitpunkt der die Wohnung betreffenden Entscheidung zu beurteilen.

Soweit der Rechtsprechung des BGH zur früheren Hausratsverordnung Abweichendes entnommen werden konnte, hält der BGH hieran für die gegenwärtige Rechtslage nicht mehr fest. Ferner erkennt der BGH darauf, dass der Anspruch auf Überlassung der Ehewohnung ein Jahr nach Rechtskraft der Ehescheidung erlischt, wenn er nicht vorher rechtshängig gemacht worden ist. Die Anwendbarkeit der §§ 1361 b, 1568 a BGB bewirkt eine Sperrwirkung für andere Anspruchsgrundlagen, insbesondere für einen Herausgabeanspruch aus § 985 BGB.

HO

BGH, Beschluss vom 10.3.2021, XII ZB 243/20  
BGB §§ 985, 1568 a

## Ermittlung der Einzelvergleichsmiete

### Aus dem Urteil

Für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete stehen dem Tatrichter verschiedene Ansätze zur Verfügung.

### Bedeutung für die Praxis

Einem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der stets erforderlichen Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Verfügung. Lassen sich Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten – etwa in Form einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum – nicht feststellen, kann es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen.

Der BGH lässt unbeanstandet, dass der zu Rat gezogene Sachverständige zunächst unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens die Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete für die zu bewertende Wohnung ermittelt und sodann ausgehend von dem arithmetischen Mittelwert mit Hilfe einer „Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlichen Zielbaummethode“ eine wertmäßige Einstufung vorgenommen hatte. Die von der Revision vermisste Bestimmung des „breiten Mittelfelds“ der Vergleichsmieten war bei dieser Vorgehensweise nach Auffassung des BGH nicht erforderlich.

HO

BGH, Urteil vom 28.4.2021, VIII ZR 22/20  
BGB §§ 558, 558 c, 558 d

## Zeitpunkt der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

### Aus dem Urteil

Zum maßgeblichen Zeitpunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, wonach die Gerichte grundsätzlich auch dann zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete berechtigt sind, ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneinordnung enthält. Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in dieser Spanne einer Erklärung bedarf. Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB a. F. maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück. HO

## Indexmiete im Wohnraummietvertrag

### Aus dem Urteil

Der BGH befasst sich mit der Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietänderung.

### Bedeutung für die Praxis

Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland – Verbraucherpreisindex für Deutschland (VDI) – bestimmt wird (Indexmiete). Dabei kann dahinstehen, ob die formularvertragliche Vereinbarung einer Indexmiete als eine die Miethöhe unmittelbar regelnde Bestimmung und damit nicht kontrollfähige Preishauptabrede oder als Preisnebenabrede anzusehen ist. Die Indexklausel ist auch nicht wegen der fehlenden Angabe eines Basisjahres des Verbraucherpreisindexes intransparent. Dieses gilt jedenfalls für eine Indexmietvereinbarung, bei welcher die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes geknüpft ist. Zum einen verlangt der Wortlaut des § 557 b Abs. 1 BGB eine solche Festlegung nicht. Überdies wäre bei der vorliegend vereinbarten Prozentklausel die Festlegung eines Basisjahres im Mietvertrag für die spätere Berechnung der Mietänderung, anders als bei einer sogenannte Punkteklausel, bei welcher maßgebend ist, ob die Indexentwicklung einen bestimmten Punktwert erreicht hat, unerheblich. HO

## Ablauf der Bestelungszeit während des Anfechtungsprozesses

### Aus dem Beschluss

Das Rechtsschutzinteresse des Anfechtungsklägers fällt im laufenden Verfahren nicht generell mit dem Ablauf von Beststellungszeitraum und Vertragslaufzeit des Verwalters nachträglich weg, sondern nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann (vgl. BGH ZMR 2020, 206).

Auch bei einer vorgezogenen Wiederwahl sind existente Alternativangebote, die schon wegen der Zerstrittenheit der Sondereigentümer hier notwendig waren, rechtzeitig den Abstimmenden zur Kenntnis zu bringen.

### Bedeutung für die Praxis

Die Beschlüsse zur Bestellung oder Abberufung eines Verwalters können seit 1.12.2020 nicht mehr vom Verwalter, aber von jedem Eigentümer angefochten werden. Wird nun ein Verwalter nicht auf mehrere Jahre, sondern zum Beispiel in Anlehnung an § 309 Nr. 9 a BGB nur für zwei Jahre bestellt, ist es wahrscheinlich, dass während des Rechtsstreits die Beststellungszeit enden könnte, wenn das Verfahren nur hinreichend verzögert wird. Dies hat jetzt für das Anfechtungsverfahren in der Regel keine Bedeutung mehr. Auch wenn man nichts von der Einholung mehrerer Alternativangebote hält (vgl. jüngst Küttner, ZMR 2021, 285 ff.), so müssen doch bereits existierende Alternativangebote deutlich vor der Versammlung, am besten mit der Einladung, allen Eigentümern vorgelegt werden. OR

## Doppelt korrigierte Jahresabrechnungen

### Aus dem Urteil

Wenn über neue korrigierte Zweitabrechnungen Beschluss gefasst werden soll, dann genügt es nicht, überholte Zweitabrechnungen mit der Einladung zu versenden und nur den anwesenden Eigentümern auf der Versammlung die Neufassungen der Abrechnungen vorzulegen. Wenn dann auch im Beschlusstenor der Text der inhaltlich abweichenden Einladung wiederholt wird, verstößt auch der Beschluss selbst gegen den Bestimmtheitsgrundsatz.

### Bedeutung für die Praxis

Wenn ein TOP zu eng gefasst angekündigt wird, scheidet eine weitergehende oder andere Beschlussfassung aus. Wurde ein TOP „Genehmigung der Jahresabrechnung“ nach dem bis 30.11.2020 geltenden Recht angekündigt und existieren Zweit- und Dritt-abrechnungen, so muss sich aus dem Beschluss selbst – für Dritte erkennbar – ergeben, welche Abrechnung Beschlussgegenstand war. Bestimmtheit ist insbesondere vonnöten, wenn beim Beschließen der Jahresabrechnung noch Änderungen erfolgten (LG München I, Urteil vom 19.4.2017, 1 S 6728/16, ZMR 2017, 583). Beim Beschluss über die Jahresabrechnung bedurfte es entweder einer Bezugnahme auf die dem Protokoll (Niederschrift) anliegende Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen oder die Abrechnung musste durch Datumsangabe präzise beschrieben werden (vgl. AG Dortmund ZMR 2016, 401). **OR**

## Beschlussanfechtung aus der Zeit vor dem 1.12.2020

### Aus dem Beschluss

Neue gesetzliche Regelungen dürfen nicht rückwirkend bei der Beurteilung von Beschlüssen angewandt werden, die vor der Rechtsänderung am 1.12.2020 gefasst wurden; die Gültigkeit solcher Beschlüsse ist vielmehr auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu beurteilen (vgl. BGH, ZMR 2009, 296 zur WEG-Novelle 2007 sowie Elzer, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke (SEHR), Die WEG-Reform 2020, § 15, Rn. 2 f., m. w. N.).

Im Beschlussweg können einem Eigentümer auch nicht teilweise bestehende Ansprüche genommen werden, etwa durch Begrenzung eines Kostenerstattungsanspruchs der Höhe nach.

Das Recht zum Nachverhandeln eines Angebotes in mehrfachen Punkten sowie das Streichen von Positionen nach Rücksprache mit dem Architekten steht originär nur den Eigentümern zu; es kann nicht delegiert werden.

### Bedeutung für die Praxis

Ebenso wenig wie die Wohnungseigentümer die Kompetenz haben, im Beschlussweg Leistungspflichten zu begründen, können sie einem anderen Eigentümer einen bestehenden Anspruch durch Beschluss nehmen oder auch nur beschränken beziehungsweise kürzen.

Bei Beschlüssen, die Rechte der Eigentümerversammlung an Dritte delegieren, müssen zumindest die Eckpunkte präzise vorgegeben und die Gestaltungsfreiheit des Dritten begrenzt werden. **OR**

## Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten

### Aus dem Urteil

Es ist seit langem anerkannt – und daran hat sich auch infolge der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung zum 1.12.2020 nichts geändert –, dass vor einer Beschlussfassung über kostenintensive Erhaltungsmaßnahmen mehrere Alternativangebote einzuholen sind. Die Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten gilt auch bei Folgeaufträgen, die Anzahl der einzuholenden Angebote ist aber nicht starr festgelegt.

### Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter muss bei fehlenden Angeboten alternativ dartun, welche Maßnahmen er vor der Versammlung bereits ergriffen hat, um den Eigentümern eine ermessensfehlerfreie Entscheidung, die auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage basiert, zu ermöglichen. Gegebenenfalls sind die Sondereigentümer aufzufordern, selbst Vergleichsangebote zu beschaffen.

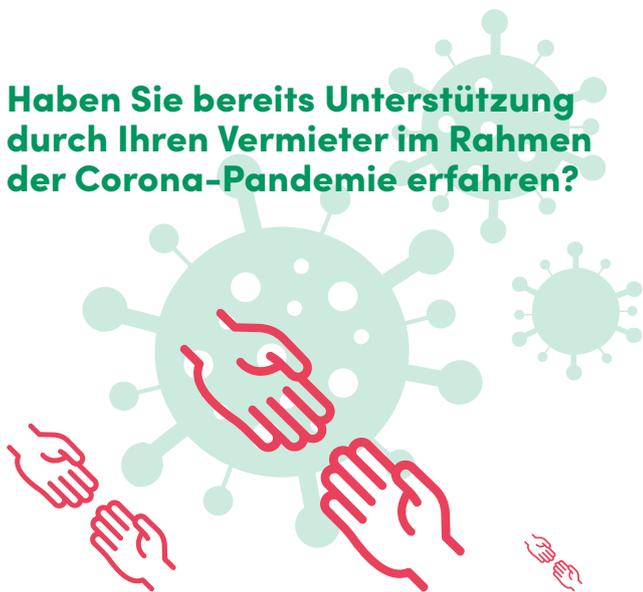
Auch wenn es derzeit wegen der hohen Nachfrage und der Auslastung der (Handwerks-)Unternehmen durchaus nicht leicht ist, mehrere Angebote von Fachunternehmen einzuholen, rechtfertigt dies nicht eine dies antizipierende völlige Untätigkeit des Verwalters. **OR**

## 13

ZAHL DES MONATS

Mehr als ein Dach  
über dem Kopf

13% der Mieter in Deutschland haben während der Corona-Pandemie zusätzliche Unterstützung durch ihren Vermieter erfahren. Dabei lag der Anteil bei kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften höher als bei anderen Vermietern, wie das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult herausgefunden hat. Wenn Zahlungsschwierigkeiten auftraten, gewährten viele Vermieter Stundungen, Ratenzahlungen oder Mietkürzungen. Darüber hinaus halfen die Wohnungsunternehmen mit praktischen Maßnahmen wie der Ausgabe von Masken und Informationen zu Hygienemaßnahmen.

Haben Sie bereits Unterstützung  
durch Ihren Vermieter im Rahmen  
der Corona-Pandemie erfahren?13%  
Ja83%  
Nein4%  
Keine Angabe

Quelle: Servicemonitor Wohnen extra, Analyse &amp; Konzepte Immoconsult

## Impressum

Iris  
JachertzOlaf  
BergerAnnika  
WeydeNikola  
SchelligGrit  
SchaarschmidtStefan  
KrauseMonika  
Glück

## DAS DW-TEAM

**Iris Jachertz**, Chefredakteurin, 040-211165-34,  
iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

**Olaf Berger**, Redakteur, 040-211165-35,  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

**Annika Weyde**, Redakteurin, 040-211165-59,  
annika.veyde@diewohnungswirtschaft.de

**Nikola Schellig**, Redakteurin, 040-211165-44,  
nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

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

**Stefan Krause**, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41,  
stefan.krause@haufe-lexware.com

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

## HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH &amp; Co. KG

## Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger, Christian Steiger,  
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

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

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

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

**Veröffentlichungen:** Zum Abdruck angenommene Beiträge und  
Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in  
das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über.  
Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des  
Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen  
Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekenn-  
zeichnete 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 Abbil-  
dungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der  
gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilli-  
gung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und  
Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbe-  
dingungen 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)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de  
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

## DW-STELLENMARKT

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2021.  
[www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente)  
141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Ab-  
onnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen  
zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu  
richten (Preise ab dem 1.1.2021).

**Erscheinungsweise:** monatlich

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





# GOLFBAUTAUFG.

## BENEFIZ-GOLFTURNIER 2021

**Dr. Klein Wowi Cup**

**Netzwerkwochenende der Wohnungswirtschaft**

Spielen Sie mit beim Benefiz-Golfturnier!

**01.-03.10.2021 in Östringen, Hotel Heitlinger Hof**

Anmeldung:

**[christina.cachandt@drklein-wowi.de](mailto:christina.cachandt@drklein-wowi.de)**

Tel.: 030/42086-1203

Unterstützen Sie gemeinsam mit Dr. Klein das Hausbauprojekt Chak 412 der DESWOS in Pakistan. Freuen Sie sich auf ein Netzwerkwochenende der Wohnungswirtschaft in netter Atmosphäre und spenden Sie für einen guten Zweck.

**HELFEN SIE MIT!**



DESWOS

**DR. KLEIN WOWI**





# DESWOS



Jede  
Spende  
zählt!

## Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. Sie können helfen. Mit uns!



DESWOS

Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705  
0198 0006 6022 21



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

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
DESWOS-Spendenkonto

IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21