



EUROPASERIE

## Sozialer Wohnungsbau in Frankreich

► 48

### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Strukturwandel: Repositionierung  
einer Wohnsiedlung in Wittstock

► 8

### NEUBAU + SANIERUNG

Fassadenkonstruktion: Intelligenter  
Wohnungsbau, intelligente Fassade

► 18

### ENERGIE + TECHNIK

Solarthermie: Außergewöhnliches  
Heizkonzept im Denkmalschutz

► 36





## KLEINE KLAPPE, VIEL DARUNTER.

### *Abfallentsorgung mit Unterflursystemen*

Wenn Abfall schon anfällt, sollte er wenigstens nicht unangenehm auffallen. Die Unterflursysteme der Stadtreinigung Hamburg entsorgen Abfall aller Fraktionen **sauber, geruchsarm und leise**. Sie gewährleisten den barrierefreien Zugang, erhöhen die Wohnattraktivität für Ihre Mieter und bringen einen entsprechenden Raumgewinn. So können teilweise über 160 Wohnungen beispielsweise ihren Restmüll über nur 1 System entsorgen.

Bei der Realisierung eines Unterflursystems stehen Ihnen die Architekten und Berater der Stadtreinigung Hamburg von Anfang an zur Seite. Von der Idee bis zur Planung, von der Finanzierung bis zur Errichtung und zum turnusmäßigen Betrieb: Unsere Kompetenz sichert Effizienz in jeder Phase.

Team Wohnungswirtschaft

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Fassaden neu denken

Eine Fassade hat viele Funktionen. Die wohl eingängigste ist ihre Schutzfunktion vor Wind und Wetter – gepaart mit Energieeinsparung über Wärmedämmung. Doch Fassaden werden in Zukunft viel mehr können. So wird im Gebäude der Zukunft eine Funktion von Fassaden in der Energieerzeugung und -speicherung liegen. Photovoltaikmodule an der Außenwand, am Balkon oder natürlich auf dem Dach werden inzwischen häufig montiert. Ab Seite 28 stellen wir Ihnen als Beispiel ein Projekt vor, bei dem ein Solarputz verbaut wurde.


Die Entscheidung für eine Konstruktionsart der Fassade – inklusive der dazugehörigen Auswahl der Wandbaustoffe – ist in Deutschland z. T. noch durch regionaltypische Traditionen geprägt. Lieber eine 2-schalige Ziegelwand oder eine monolithische Ausführung mit Wärmedämmung? Beton, Stahl oder Holz? Eine vorgehängte hinterlüftete Fassade, Klinker oder Putz? Durch die Modul- bzw. Elementbauweise kann sich hier etwas ändern. Über den Holzbau, den eine Genossenschaft in Baden-Württemberg realisiert hat, lesen Sie ab Seite 24.

Innovative Lösungen an und in der Fassade, ihre digitale Planung, innovative Erstellungskonzepte, neue Produktlösungen und ein Blick in die Forschungslabore der Industrie sind besuchenswerte Fachthemen auf der Messe BAU 2019, die vom 14. bis 19. Januar 2019 in München stattfindet.

Einen besonderen Hinweis möchte ich Ihnen an dieser Stelle auf unseren Beitrag zur Wohnungswirtschaft in Europa geben. Ab Seite 48 lesen Sie, wie sich in Frankreich, mit einer mehr als 100-jährigen Geschichte, das Modell des sozialen Wohnungsbaus als Schlüsselfaktor für die soziale Mischung und Raumplanung erwiesen hat. Und welche Herausforderungen durch die geplante Änderung in 2019 bevorstehen.


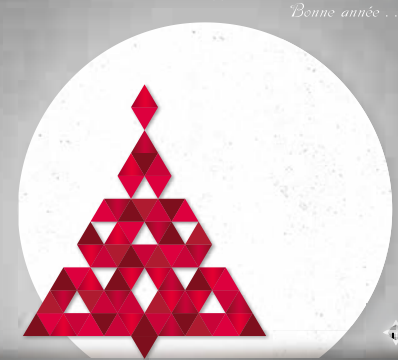
Ich wünsche Ihnen einen guten Start ins neue Jahr!

Ihre



» Nach geruhsamen Feiertagen wünscht Ihnen Ihr iwb Team ein gesundes neues Jahr 2019 mit neuen und spannenden Projekten! «

*Ein gesundes . . .*  
*Neues Jahr . . .*  
*Bon anno nuovo . . .*  
*Dodt nýfár . . .*  
*Happy new year . . .*  
*Bonne année . . .*



Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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

Berlin · Braunschweig · Düsseldorf · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

▶ 48



Quelle: cr Paris Habitat

**Europaserie: Frankreich**

Auf mehr als 100 Jahre Geschichte blickt das Modell des französischen Wohnungsbaus. Nun steht es vor großen Veränderungen.

▶ 11



Quelle: Archlab

**Stadtumbau in Dresden**

Mit der Entwicklung der „Kräuterterrassen“ schafft die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden ein neues Wohnangebot.

▶ 28



Quelle: Britt Schlauderer

**Solaraktives Außenputzsystem**

In einem Forschungsprojekt kombiniert die Baugenossenschaft Margaretenau ein modernes Heizsystem mit einem neuartigen Solarputz.

**4 Meldungen****8 Frischer Wind für das Wohnquartier Rote Mühle**

Wie die Repositionierung einer Wohnsiedlung gelingt

**11 Städtisches Wohnen in den „Kräuterterrassen“**

Quartiersentwicklung im Rahmen des Stadtumbaus

**THEMA DES MONATS: FASSADENKONSTRUKTIONEN**

An die Fassade eines Gebäudes werden nicht nur optisch hohe Anforderungen gestellt. Heute ist die Frage nach Putz, Ziegel oder Holz keine, die nur nach dem Geschmack zu beantworten ist. Auch baukulturelle oder regional-spezifische Aspekte spielen eine Rolle. Beim Neubau oder der grundlegenden Sanierung von Gebäuden bieten sich verschiedene Konstruktionsweisen und Baumaterialien ganz unterschiedlicher Beschaffenheit an. Denn an die Wand- und Fassadenkonstruktion richten sich vielfältige Ansprüche wie Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Langlebigkeit, Rentabilität, technische Ausführung, gestalterische Wertigkeit und beim seriellen Wohnungsbau demnach auch Replizierbarkeit und Individualisierbarkeit.



▶ 20

Quelle: Lisa Farkas

## ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Stadt Freiburg/Graphikbüro Gebhardt/Üllt

### Solarthermie für Mehrfamilienhäuser

In Freiburg wurde für ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble aus der Gründerzeit ein außergewöhnliches Heizkonzept umgesetzt.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 14 Meldungen

### 18 Intelligenter Wohnungsbau, intelligente Fassade

Thema des Monats:  
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden

### 20 Zeitgemäßer Wohnungsbau

Thema des Monats:  
Monolithische Ziegelbauweise

### 24 Und es geht doch!

Thema des Monats:  
Holzhybridbau

### 28 Sanierung historischer Bausubstanz mit Solarputz

Thema des Monats:  
Solaraktives und solaradaptives Außenputzsystem

### 31 Nachrüstung von Balkonen im Bestand

Thema des Monats:  
Fassadenmodernisierung

## ENERGIE UND TECHNIK

### 34 Meldungen

### 36 Bauverein lässt die Sonne rein

Solarthermie für Mehrfamilienhäuser

### 39 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 40 Meldungen

### 44 Mehr Raum für Miteinander

Tag der Wohnungswirtschaft

## MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: Sozialbau

### Innovationsmanagement

Innovation wird bei der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau groß geschrieben. Dafür gab es den „TOP 100“-Award.

### 48 Sozialer Wohnungsbau in Frankreich – ein Modell am Scheideweg

Europaserie

### 54 Sozialbau ist Top-Innovator 2018

Innovationsmanagement

### 57 Das Branchenversorgungswerk Rente21

Betriebliche Altersversorgung in der Wohnungswirtschaft

### 60 Auf dem Weg ins papierlose Büro

Digitale Transformation

### 62 Unternehmensbewertung: Besonderheiten bei Wohnungsunternehmen

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 64 Stellenmarkt

## RECHT

### 69 Mietrecht, 70 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 72 Impressum

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



# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Wir haben 24 Bäder mit Strängen in einer voll belegten Seniorenwohnanlage von Blome modernisieren lassen. Mit dem Ergebnis sind wir mehr als zufrieden. Finanziell lag das Angebot von Blome zwar über dem ortsansässiger Firmen für herkömmliche Badsanierungen. Aber der Mehrpreis war es uns wert, unter anderem wegen der schnellen Abwicklung, der guten Koordination und der sauberen Arbeit. Zudem hatten wir keinerlei Mietausfall zu verzeichnen. Das Konzept hat sich gerechnet.“



Peter Deißler,  
Vorstand, Kreisbau  
Main-Tauber eG

## Auslobung

## Deutscher Landschaftsarchitekturpreis 2019 startet

Zum 14. Mal hat der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA) den Deutschen Landschaftsarchitekturpreis ausgelobt. Gefördert wird der Preis u. a. vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Unter dem Motto „Grüne Infrastruktur“ sollen beispielhafte Projekte und deren Initiatoren für eine sozial und ökologisch orientierte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie Freiraumplanung gewürdigt werden. Bewerbungen können sich nationale und internationale Landschaftsarchitekten bis zum **22. Januar 2019**.



Quelle: BDLA

Der Deutsche Landschaftsarchitekturpreis 2019 würdigt nationale und internationale Projekte - ein Fokus liegt auch auf dem Wohnumfeld



Weitere Informationen:

[www.deutscherlandschaftsarchitekturpreis.de](http://www.deutscherlandschaftsarchitekturpreis.de) und [www.bdla.de](http://www.bdla.de)

## Bauhaus-Ensemble

## SWSG bewahrt Weißenhofsiedlung



Quelle: SWSG/Thomas Hünner

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) kauft die sog. Weißenhofsiedlung und die angrenzende, unter Denkmalschutz stehende „Beamten­siedlung“ von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Damit gehen 37 Gebäude mit insgesamt 87 Wohnungen zum 1. Januar 2019 in städtische Hand über.

Die aus den 1920er Jahren stammende Wohnsiedlung zählt zu den bedeutendsten architektonischen Zeugnissen der Moderne und präsentiert Gebäudeformen, die noch heute Musterwirkung haben. Die Häuser Le Corbusiers im Bruckmannweg 2 und das Doppelhaus in der Rathenaustraße 1 und 3 gehören seit 2016 zum UNESCO-Weltkulturerbe. 1937 war die Weißenhofsiedlung vom Deutschen Reich aufgekauft worden. Durch Kriegsschäden und Abrisse gingen zehn Gebäude verloren. Eine Generalsanierung in den 1980er Jahren sicherte den übrigen Bestand. Die SWSG will die Weißenhofsiedlung nun in ihrer Gesamtheit bewahren und die bestehenden Mietverhältnisse übernehmen, sagte Samir Sidgi, Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung.



Weitere Informationen:

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

## Revitalisierung

## Wohnen im Noorblick

Das Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU) erweckt den Campus der ehemaligen Bauschule in Eckernförde wieder zum Leben. 91 Wohneinheiten in insgesamt zehn neu gebauten Gebäuden bieten Singles, Familien, Paaren und Senioren bezahlbaren Wohnraum in einem grünen Quartier. Das Areal besitzt alten Baumbestand und bietet viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten.

2011 hat das Wohnungsunternehmen das Gelände vom Land Schleswig-Holstein erworben, Baubeginn war im Herbst 2017. Im denkmalgeschützten Hauptgebäude der ehemaligen Fachhochschule befindet sich bereits seit September 2017 der neue GWU-Firmensitz. Außerdem entstanden dort 15 barrierearme Wohnungen, die im September 2017 bezogen wurden. Eine Beratungs- und Pflegestelle des Pflegedienstes Sankt Martin im Hauptgebäude bietet den Mietern je nach Bedarf umfangreiche Pflege- und Servicedienstleistungen an.

Ende 2019 soll das neue Quartier vollständig fertiggestellt werden und rund 200 Mitgliedern der Genossenschaft ein neues Zuhause bieten.



Quelle: GWU

Auf dem Gelände einer ehemaligen Bauschule in Eckernförde entstehen insgesamt 91 neue Wohnungen in zehn Gebäuden - direkt neben dem neuen GWU-Unternehmenssitz



Weitere Informationen:

[www.gwu-eck.de](http://www.gwu-eck.de)



”**Verlässlichkeit  
und Erfolg!**

Sönke Selk,  
*Vorstand Baugenossenschaft  
Hamburger Wohnen eG*

## Stadtumbau

## NEUWOGES eröffnet Gaußpark



Quelle: NEUWOGES

Neubrandenburgs Oberbürgermeister Silvio Witt, NEUWOGES-Aufsichtsratsvorsitzender Toni Jaschinski und NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke enthüllen den Gedenkstein „Wohnen im Gaußpark“

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) hat das Stadtumbauprojekt „Gaußpark“ in der Neubrandenburger Oststadt erfolgreich abgeschlossen. Auf dem Areal befanden sich ehemals drei mehrgeschossige Wohnhäuser mit 158 Wohnungen, die 2009 zurückgebaut wurden. An ihre Stelle wurden sechs neue Wohnhäuser mit insgesamt 48 Wohnungen gebaut. Sie sollen das Wohnungsangebot im Stadtteil, in dem die NEUWOGES rund 3.500 Wohnungen besitzt, ergänzen. Mit der Fertigstellung des Ersatzneubaus und der Neugestaltung der Außenanlagen ist der Stadtumbau in diesem Quartier nun vollendet.

Im Rahmen eines Mieterfestes, bei dem die neuen Wohnungen an die neuen Mieter übergeben wurden, enthüllten Neubrandenburgs Oberbürgermeister Silvio Witt, NEUWOGES-Aufsichtsratsvorsitzender Toni Jaschinski und NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke den Gedenkstein „Wohnen im Gaußpark“. Er erinnert an den deutschen Wissenschaftler Carl Friedrich Gauß, der dem Wohnpark seinen Namen gab.

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

## Stadtentwicklung

## Bebauungs- und Nutzungskonzept für Potsdamer Mitte steht fest

Im Potsdamer Stadtteil Mitte wird derzeit das Grundstück „Am Alten Markt/Schloßstraße“ entwickelt. Kürzlich hat sich die Auswahlkommission – bestehend aus Vertretern aus den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Fachgutachtern und Mitgliedern des Gestaltungsrates sowie der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers Potsdam GmbH und der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (pwg) – auch für ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für die Schloßstraße 1-3 entschieden, das von der pwg eingereicht wurde. Die Genossenschaft wurde als Nachrücker für das sog. Los 7 des Baugrundstücks nominiert. Das Konzept sieht vor, Wohnen, Leben und Arbeiten in einem qualitätsvollen und lebendigen Quartier zu ermöglichen und fügt sich damit in die Planungen der übrigen Bauabschnitte ein. Als nächste Schritte werden nun die Entwurfsplanung sowie der Bauantrag erarbeitet. Der Baubeginn ist für Mitte 2019 vorgesehen.



Quelle: ProPotsdam

pwg-Vorstände Klaus-Dieter Boshold und Matthias Pludra mit Sigrun Rabbe und Bert Nicke (beide Geschäftsführer der Sanierungsträger ProPotsdam GmbH)

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

## Wettbewerb

## GEWOBA verleiht Preis für zukunfts-gerechte Stadtentwicklung

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen hat den Preis für herausragende Arbeiten zur zukunfts-gerechten Stadtentwicklung an Studierende der Sozialwissenschaften vergeben. Unter dem Titel „Krachmacherstraße 2.0 – Wie wohnen Kinder heute und in Zukunft?“ hatten die Wettbewerbsteilnehmer ein dreiviertel Jahr Zeit, ihre Ideen einzureichen. Prämiert wurden zwei Arbeiten zu den Anforderungen von Kindern an das Wohnumfeld hinsichtlich der Stadterneuerungsmaßnahmen im Programm „Soziale Stadt“ sowie der Einfluss von Urbanisierung und gesellschaftlichem Wandel auf Kitas. Ziel des Preises ist es, die Beschäftigung von Studierenden der Sozialwissenschaften mit den Themen Stadtentwicklung und Wohnen zu fördern und Anregungen für die Praxis zu erhalten.

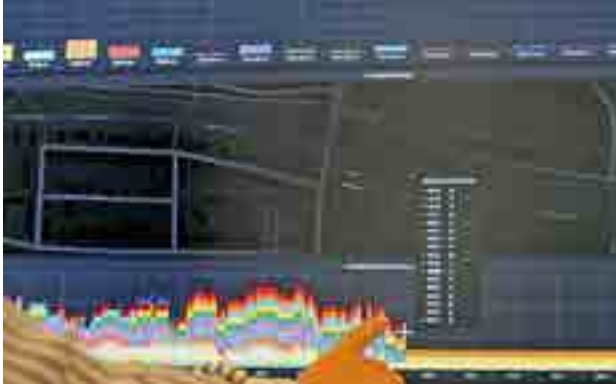


Quelle: GEWOBA

Die Preisträger und Jurymitglieder des GEWOBA-Preises von 2018

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





Mehr als ein Leitsystem: Kommunen, Unternehmen sowie Betreiber können die Parkplatzsituation in Echtzeit einsehen und die Daten über offene Schnittstellen weiterverarbeiten

## Forschungsprojekt Digitale Stadträume

In der Hansestadt Lemgo hat das Karlsruher Fraunhofer-Institut für Optronik, Systemtechnik und Bildauswertung das Projekt „Lemgo Digital“ gestartet. Ziel des Projektes ist die digitale Erschließung des städtischen Raums, um ihn dadurch für Kommunen, Unternehmen und Bürger zugänglich und gestaltbar zu machen. Nun ist zu den bisherigen Projektschwerpunkten der neue Forschungsbereich „Individualverkehr/ Parken“ hinzugekommen: Die ersten Parkplätze im Lemgoer Innenstadtbereich wurden bereits vernetzt und in ein IoT-Softwaresystem integriert. Sensoren erkennen mittels elektromagnetischer Messung, ob die Parkplätze besetzt sind, und funken den Status in Echtzeit in die offene IoT-Software, in der die Daten gesammelt, verarbeitet und über eine offene Schnittstelle direkt mit Plattformanbietern geteilt werden können.

Autofahrer sollen künftig zu den freien Parkplätzen über ihr Navigationssystem geleitet werden. Auch das Buchen, Reservieren und die Vermietung für bestimmte Zeiträume seien denkbar, so die Forscher.

 Weitere Informationen:  
[www.fraunhofer-lemgo.de](http://www.fraunhofer-lemgo.de)

## Nachbarschaftliches Engagement Auszeichnung für Mietertreffs

Die beiden Mietertreffs der Neusser Bauverein AG, Maribu an der Marienburger Straße und Treff 20 an der Wingenderstraße, haben das Signet „Vernetzt im Quartier“ der Stadt Neuss erhalten. Mit der Auszeichnung soll das Engagement im Quartier auch für ältere Menschen gewürdigt werden.

Die Nachbarschaftstreffs der Neusser Bauverein AG spielen eine wichtige Rolle für die Nachbarschaft: Sie sind Anlaufstelle bei allen Fragen zum Thema Wohnen und Leben, bieten ein vielfältiges Programm für den gemeinsamen Austausch der Nachbarn und sind ein Ort der Gemeinschaft. Beim gemeinsamen Frühstück oder Ausflügen werden soziale Kontakte geknüpft und gepflegt. „Neben fachlicher Beratung und Begleitung ist es wichtig, dass sich Menschen in ihrem ‚Veedel‘ treffen können, miteinander Spaß haben und auch gemeinsam aufeinander Acht geben“, lobte Bürgermeister Reiner Breuer das Angebot des Wohnungsunternehmens.

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



## „Verlässlichkeit und Erfolg!“

*Uns überzeugt Dr. Klein inzwischen seit Jahrzehnten immer aufs Neue mit kreativen Lösungen und vielseitigen Dienstleistungen. Neben zahlreichen Vorteilen im Beliehlungsmanagement und durch die Reduzierung unserer Zinsbelastung auf derzeit durchschnittlich unter 2 % entwickelt sich mywovi zu einem zentralen Tool unserer Unternehmenssteuerung. Was früher in verschiedenen Anwendungen isoliert, aufwendig eingegeben und ausgewertet wurde, läuft jetzt integriert und komfortabel zusammen. Und das zu ausgesprochen fairen Konditionen.*

*Eure Kreativität bei der Gestaltung von Lösungen begeistert uns immer wieder. Hohe Kompetenz, Schnelligkeit und Freundlichkeit, das ist für uns Dr. Klein. Macht weiter so.“*

**Sönke Selk,**  
Vorstand Baugenossenschaft  
Hamburger Wohnen eG



Quelle: Treucon Gruppe

In den 1990er Jahren wurden in vielen Orten - teilweise in Erwartung eines Bevölkerungswachstums, teilweise als Reaktion auf die veränderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - Wohngebiete neu gebaut. Eines dieser Wohnungsbauprojekte stellt das Quartier „Rote-Mühle-Weg“ in Wittstock an der Dosse dar

## Wie die Repositionierung einer Wohnsiedlung gelingt

### Frischer Wind für das Wohnquartier Rote Mühle

In vielen ostdeutschen Städten und Gemeinden wurden nach der Wiedervereinigung neue Stadtteile entwickelt. Viele dieser Quartiere haben unter einem massiven Strukturwandel gelitten - so auch die Wohnsiedlung Rote Mühle im brandenburgischen Wittstock. Leerstand und Überalterung bedrohten die Zukunft der Anwohner. Das Beispiel zeigt, wie die Repositionierung durch gezielte Investitionen und ein aktives Quartiersmanagement gelingen kann.



**Thomas Doll**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
TREUCON Gruppe  
Berlin

Das Rote-Mühle-Quartier im brandenburgischen Wittstock liegt rund 120 Kilometer nordwestlich von Berlin. Die 267 Wohneinheiten umfassende

Wohnsiedlung für junge Familien entstand in einem strukturschwachen Raum. 1995 wurde sie von der Fondsgesellschaft Rote-Mühle-Weg OHG im ersten Förderweg errichtet. Die Entwickler hofften auf Zuzug in der damals rund 13.800 Einwohner zählenden Kleinstadt. Das Gegenteil trat ein - ein Bevölkerungsrückgang in den 1990er-Jahren schwächte Wittstock. Es folgten zunehmender Leerstand und Überalterung in der ganzen Stadt, speziell im Rote-Mühle-Quartier.

#### Hoher Leerstand und soziale Schieflage

Zum Ende des Jahrtausends hatte das Quartier mit großen sozialen Problemen zu kämpfen. Der Leerstand belief sich auf 19%. Mehrere Familien in der Roten Mühle waren russische Aussiedler. In der Bevölkerung war schnell vom „Russenviertel“ die Rede. Ein Stigma, das über viele Jahre das Image der Wohnsiedlung prägte. 2002 übernahm die TREUCON Gruppe das Asset-Management für den überwiegenden Teil des Wohnquartiers. Gängige

Maßnahmen des Mietermanagements konnten den hohen Leerstand und die soziale Schieflage jedoch nicht beheben. Die Altersstruktur kippte zunehmend, Rentner bildeten eine dominierende Mietergruppe. Dafür war der Bestand nicht ausgelegt. Viele der großzügig geschnittenen und für junge Familien mit Kindern konzipierten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen waren weder barrierefrei noch passend für die Bedürfnisse ihrer betagten Bewohner.

#### **Erste Erfolge durch Investitionen und Partnerschaften**

Das Asset-Management überzeugte 2008 die Eigentümer, mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog gegen Leerstand und Überalterung vorzugehen. Das Konzept fußte auf zwei Säulen: gezielte Investitionen in den Bestand und die Einbindung von Partnern in der Daseinsvorsorge. Ziel war es, die Rote-Mühle-Siedlung in ein generationenübergreifendes Wohnquartier zu verwandeln. Im ersten Schritt wurden mehrere Wohnungen zu sog. Senioren-WGs zusammengelegt. Hier werden Senioren bis zur Pflegestufe eins vom Gesundheitsimmobilienbetreiber A&S Nachbarschaftspflege Wittstock GmbH versorgt. Die Eigentümergesellschaft beteiligte sich bei der Einrichtung einmalig mit einer Summe von 40.000 €. Dazu kamen Investitionen in den barrierefreien Ausbau. Viele der großen Wohnungen wurden über die Jahre in kleinere Einheiten umgewandelt. Außerdem wurden fast überall Aufzüge eingebaut. Die neuen Angebote wurden von den Senioren gut angenommen. Inzwischen gibt es sogar eine Warteliste für die 20 WG-Zimmer. Durch Investitionen und ein Pflegeangebot allein ließ sich allerdings noch keine langfristige Trendwende ►



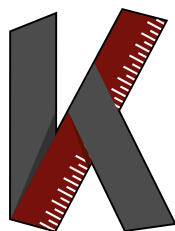
Quelle: Treucon Gruppe

Wie viele ähnliche Wohngebiete litt auch die Rote Mühle unter Abwanderung und Leerstand. Es galt, die Siedlung wieder zu repositionieren. Durch eine konsequente Ausrichtung an den Mieterinteressen gelang es, die Vermietungsquoten deutlich zu verbessern



Quelle: Treucon Gruppe

Vom familiengerechten Wohnen zum generationenübergreifenden Wohnen, so lautet das aktuelle Motto der Erneuerungsmaßnahmen - wie hier in der Clara-Schumann-Straße 4



# KÜCHENTHAL

IMMOBILIENCONSULTING  
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Bauleitung/Projektleitung Ihrer Projekte –  
gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere

Angebots-/Rechnungsprüfung & Freigabe  
auf Ihren internen (SAP) Systemen

Wir integrieren uns, als temporärer Teil  
Ihrer Bauabteilung, in Ihr internes System

Rahmenvertragspartner  
großer Wohnungsbaugesellschaften

Küchenthal Immobilienconsulting . Projektmanagement GmbH  
Geschwister-Scholl-Str. 9, 04808 Wurzen

Telefon: +49 3425/ 82 39 100  
E-Mail: [wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de](mailto:wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de)  
[www.kuechenthalconsult.de](http://www.kuechenthalconsult.de)



Das eingerichtete immobilienwirtschaftliche Quartiersmanagement trägt Früchte – wie sich an gemeinsamen Aktivitäten der Bewohner beim Gärtnern oder bei Ausflügen zeigt



Quelle: Dosse-Immobilien GmbH



Quelle: Treucon Gruppe

Im Sommer 2015 feierte die Wohnanlage „Rote Mühle“ ihr 20-jähriges Bestehen. Hier der erneuerte Bestand in der Beethovenstraße 8 in Wittstock

### Herausforderungen mit neuen Partnern meistern

Eine weitere Erkenntnis: Auch, wenn alles gut läuft, lassen neue Herausforderungen nicht lange auf sich warten. 2014 gefährdete eine defekte Heizungsanlage den Projekterfolg. Mehrere 100.000 € hätten für eine neue Anlage aufgebracht werden müssen. Die Lösung lag einmal mehr in einem neuen Projektpartner. Der Energie-Contractor Lava Energy GmbH installierte eine hocheffiziente Heizung. Für Mieter und Eigentümer erfolgte dies kostenneutral. Die eigentlich für die Heizungserneuerung vorgesehenen Mittel konnten nun für die Weiterentwicklung der Siedlung eingesetzt werden. Nebenbei reduzierte sich auch der Energieverbrauch um rund 20%. Eine Win-win-Situation für alle Beteiligten und die Umwelt.

Das Beispiel Rote Mühle verdeutlicht: Die nachhaltige Entwicklung einer Wohnsiedlung lässt sich durch verschiedene Maßnahmen angehen. Die Erfahrungen zeigen, dass vor allem eine Kombination aus Investitionen, regionalen Partnerschaften und die Einbindung der Anwohner zu den zentralen Erfolgskriterien gehören. Häufig treffen umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand auf Vorbehalte bei den Eigentümern. In vielen Fällen sind diese unbegründet. Dem Aufwand steht bei richtiger Herangehensweise ein deutlich positiver Ertrag gegenüber. Gerade im niedrigpreisigen Wohnsegment ist Leerstand langfristig gesehen ein Renditekiller. Hat die Abwärtsspirale erst einmal einen kritischen Punkt überschritten, helfen klassische Instrumente des Mietermanagements nicht weiter. Wirtschaftlich opportun ist dann nur, die Rahmenbedingungen zu ändern, um langfristig einen Umschwung zu erreichen. In der Roten Mühle ist das gelungen. ■



Weitere Informationen:  
[www.wittstock-rote-muehle.com](http://www.wittstock-rote-muehle.com)  
 und [www.treucon-gruppe.de](http://www.treucon-gruppe.de)

in der Roten Mühle einleiten. Das Ziel einer sozial gemischten Wohnsiedlung war noch nicht erreicht.

### Durchbruch mit aktivem Quartiersmanagement

Den Durchbruch brachte die Entscheidung für ein aktives Quartiersmanagement. Eine Quartiersmanagerin wurde eingestellt. Sie sollte die Bewohner aktivieren, gemeinschaftliche Aktivitäten fördern und eine langfristig stabile Nachbarschaft aufbauen. Dazu kam ein Quartierstreff, der den Bewohnern als Anlaufstation, Veranstaltungsort und Begegnungsstätte dienen sollte. Sowohl die Quartiersmanagerin als auch der Quartierstreff haben sich bis heute bewährt. Die Entwicklung der Roten Mühle bescheinigt dem Ansatz Erfolg: Der Leerstand liegt 2018 fluktuationsbereinigt bei ca. 1%, die soziale Mischung verändert sich deutlich und die Bewohner beteiligen sich an mannigfaltigen Veranstaltungen.

Der Aufwand von 40.000 € für die Senioreneinrichtung und von 50.000 € pro Jahr für das Quartiersmanagement rechnet sich vor dem Hintergrund des geringen Leerstands und der geringen Instandhaltungskosten. Vandalismus und Kriminalität sind im Zuge der Aufwertung zurückgegangen.

### Aktivierung der Bewohner als Schlüssel zum Erfolg

Die Aktivierung der Anwohner im Rahmen des Quartiersmanagements trägt bis heute wesentlich zum Erfolg der Roten Mühle bei. Aktivitäten wie ein gemeinsames Osterfest, ein Laternenumzug zu Halloween oder das gemeinsame Plätzchenbacken an Weihnachten stärken den Zusammenhalt der Bewohner. Der Quartierstreff mit Bibliothek und Spielecke ist Anlaufstelle für Jung und Alt. Mit dem „Mühlenblatt“ verfügt die Wohnsiedlung sogar über eine eigene kleine Zeitschrift. Hier wird regelmäßig über die aktuellen Entwicklungen im Quartier berichtet. Die Maßnahmen wirken: Sie verstärken die Bindung der Menschen an ihre Heimat. Die Mieterfluktuation sinkt, was es den Bewohnern ermöglicht, einander wirklich kennenzulernen. Gegenseitige Unterstützung und Rücksichtnahme ermöglichen ein harmonisches Miteinander verschiedener Generationen. Längst werden nicht mehr alle Aktivitäten durch die Quartiersmanagerin initiiert. Vielmehr bietet die professionelle Begleitung ein Gerüst, in dessen Rahmen sich die Aktivitäten der Anwohner entfalten können. Genau diese Eigeninitiative ist der wichtigste Grundstein für ein funktionsfähiges Quartier.



Quelle der Visualisierung: Archlab

Ein breites Parkband zwischen den Garten- und Stadthäusern lädt zum Spielen und Verweilen ein

## Quartiersentwicklung im Rahmen des Stadtumbaus Städtisches Wohnen in den „Kräuterterrassen“

Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ sollte in Dresden der Leerstand gesenkt werden. 15 Jahre später entstand daraus für die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) die Chance, ein ambitioniertes Neubauprojekt am Rande eines der größten Plattenbaugebiete Dresdens zu realisieren. Mit dem Neubau der „Kräuterterrassen“ schließt die Genossenschaft an das ausgezeichnete Stadtumbau-projekt „Kräutersiedlung“ an und schafft neuen bezahlbaren Wohnraum in Dresden.



**Antje Neelmeijer**  
Vorstand  
EWG Dresden eG

Heute kaum zu glauben: Vor nicht mal 20 Jahren gab es in Dresden Wohnungen im Überfluss. Um den Leerstand in wirtschaftliche Ausmaße zu senken, ließen die Wohnungsunternehmen über

das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ vor allem in den DDR-Plattenbausiedlungen tausende Wohnungen abreißen. Auch die EWG kam nicht umhin, ihren Bestand im „Neubaugebiet“ Dresden-Gorbitz zu senken. Doch neben dem Abriss ging es der Genossenschaft darum, die Wohnqualität an diesem Standort aufzuwerten. Denn im Stadtteil Gorbitz bewirtschaftet die Genossenschaft knapp 6.000 der insgesamt rund 12.000 Wohnungen. Dieses jüngste Wohngebiet Dresdens aus DDR-Zeiten wird nicht zu Unrecht als schönstes Plat-

tenbaugebiet der Stadt bezeichnet. Die meisten Gebäude stehen in Hanglage. Die Bebauung ist relativ großzügig, viele Wohnungen bieten eine schöne Aussicht auf die Stadt.

### Vom Stadtteil zu individuellen Quartieren

Das Konzept für Gorbitz sah vor, diesen großen Stadtteil in mehrere kleinere, durch die Bebauung vorgegebene Teilgebiete zu gliedern und diese Quartiere unterschiedlich zu gestalten. Um eine bessere Identifikation der Bewohner mit ►

„ihrem“ Quartier zu erreichen, waren für die einzelnen, relativ abgeschlossenen Gebiete Eigennamen entwickelt worden.

Die Wohnungen und auch der Leerstand verteilten sich unterschiedlich in diesen Gebieten. Besonders betroffen war die „Kräutersiedlung“. Hier befanden sich 828 Wohneinheiten, größtenteils 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Ende 2000 hatte der Leerstand in der Kräutersiedlung 40% erreicht. Der Bestand war unsaniert und alle Objekte ohne Belastungen. Daher wurde das Quartier – als erstes Gebiet des geplanten Stadtumbaus – für eine drastische Reduzierung der Wohnungszahl durch Abriss und Etagenrückbau vorgesehen. Dieses als Pilotprojekt der Stadt Dresden deklarierte Vorhaben sollte die Chancen zur städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung der Wohnangebote sowie des Wohnumfeldes zeigen, die durch Stadtumbaumaßnahmen möglich sind.

Ziel der Umgestaltung war, unter Verwertung der vorhandenen Bausubstanz ein Wohnquartier zu schaffen, das in seinem Charakter und in seinen Nutzungsqualitäten den Wünschen aktueller und zukünftiger Mietergenerationen entspricht. Sieben Reihen 6-geschossiger Gebäude wurden in ein aufgelockertes Familienwohngebiet mit individuellen Wohnungen in 3- und 4-geschossigen Häusern umgestaltet und die Zahl der Wohnungen von 828 auf 131 verringert. Die Umbaumaßnahmen begannen im April 2002 und wurden nach zwei Bauabschnitten 2004 abgeschlossen. Die Verleihung des Bauherrenpreises „Modernisierung 2003“ für das Projekt „Kräutersiedlung, 1. Bauabschnitt“ durch den Bund Deutscher Architekten, den Deutschen Städtetag und den damaligen GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (heute GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) würdigte den innovativen Umgang mit dem Gestaltungspotenzial, das auch der Plattenbau bietet.



Die Kräutersiedlung nach dem Umbau

Der vorgesehene Umbau in den Bauabschnitten drei und vier jedoch war wirtschaftlich nicht rentabel und konnte nicht realisiert werden. Die Bestandsgebäude wurden daher im Jahr 2004 komplett abgerissen. Das damit entstandene Brachland von ca. 2,8 ha eröffnete der Genossenschaft Jahre später die Chance auf ein ambitioniertes Neubauprojekt inmitten eines Stadtteils, der durch seine DDR-Plattensiedlungen geprägt ist.

#### Familienwohnungen mit Mietergärten

Inzwischen haben sich die Vorzeichen gedreht. Wohnungen sind knapp – auch in Dresden. Auf der seit 2005 ungenutzten Fläche des dritten und vierten Bauabschnittes der Kräutersiedlung entwickelte die Genossenschaft daher ein neues Konzept. Ziel war es, den Siedlungscharakter der bestehenden Kräutersiedlung aufzugreifen, neu zu interpretieren und eine städtebauliche Lösung zu präsentieren, die beides vereint: Wohnen im Grünen und ressourcenschonendes Bauen. Das Ergebnis: Die „Kräuterterrassen“, deren Herzstück zehn sog. Gartenhäuser bilden, die paarweise einen kleinen Kräuterhofgarten um-

schließen. Mit diesem abgegrenzten, halboffenen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität sind sie ideal für Familien geeignet. Hier gibt es hauptsächlich geräumige Familienwohnungen, aber auch einige kleinere, um das Wohnen im Generationenverbund zu ermöglichen.

Als Gegenstück dienen die Stadthäuser im Grünen, mit Dachterrassen und Mietergärten, deren Wohnungen barrierefrei erreichbar und seniorengerecht sind. Abschließbare Fahrrad- oder Rollatorgaragen ergänzen das Angebot. Hier entstehen vor allem 2- und 3-Raum-Wohnungen. Die Genossenschaft nimmt den Charakter der benachbarten Kräutersiedlung auf, jedoch wird die Fläche effektiver genutzt und nach modernen Gesichtspunkten bebaut.

#### Bedeutung von Städtebau und Außenraum

In dem verkehrsberuhigten Areal werden die Häuser am Gorbitzer Westhang terrassenförmig angelegt, bieten einen freien Blick auf die Stadt und ergänzen auf harmonische Weise die bestehende Kräutersiedlung. Der Name „Kräuterterrassen“ ist Programm, denn in jedem Hofgarten wird ein anderes Kraut Hauptbestandteil der Bepflanzung. So prägen Lavendel, Melisse, Salbei, Estragon und Rosmarin die Höfe und geben ihnen gleichzeitig ihre Namen. Fassadenelemente und Bepflanzung werden farblich aufeinander abgestimmt und machen die Höfe einzigartig und unterscheidbar. In breiten Parkbändern werden Spiel- und Bewegungsangebote für alle Altersgruppen ebenso verwirklicht wie Ruhe- und Kommunikationszonen im Grünen. Die Parkbänder verbinden Garten- und Stadthäuser und bilden den zentralen Aufenthaltsbereich des neuen Wohnquartiers. Bis 2020 werden insgesamt 184 Wohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau entstehen und Wohnmöglichkeiten für Familien, Singles und Paare, Best Ager und Senioren bieten.

#### ÜBER DIE EWG

Mit heute knapp 9.000 Wohnungen ist die EWG die große Genossenschaft im Dresdner Westen. Ihre Wohnungen befinden sich in den Stadtteilen Gorbitz, Löbtau, Cotta, Briesnitz, Naußlitz und Dölzschen. Der größte Teil des Wohnungsbestandes – ca. 6.000 Wohnungen – konzentriert sich am Plattenbau-Standort Gorbitz.

In der Geschäftsstelle der Genossenschaft am Rande des alten Dorfkerns von Gorbitz arbeiten rund 50 Mitarbeiter. Als vorausschauender Stadtteilentwickler und wegbereitender Gestalter lebenswerter Wohnstandorte bewirkt die EWG aufgrund ihrer umweltbewussten, nachhaltigen und zukunftsorientierten Handlungsweise eine erlebbare Wohnumfeldentwicklung im Dresdner Westen. Die Genossenschaft garantiert ihren Mitgliedern gute Wohnqualität zu günstigen Mieten, hohe Kundennähe und ein lebenslanges Wohnrecht.

Die Bebauung ist in drei Bauabschnitten geplant, den Anfang machte das Baufeld entlang des Kamillenweges. Die ersten sechs Gartenhäuser mit insgesamt 66 Wohnungen werden zwischen Oktober 2018 und Anfang 2019 an ihre neuen Mieter übergeben. In einem zweiten Abschnitt entstehen dann bis Mitte 2019 drei Stadthäuser am Thymianweg mit 48 Wohnungen. Der dritte und letzte Bauabschnitt umfasst noch einmal vier Gartenhäuser und zwei Stadthäuser an der Schlehenstraße.

#### Wichtiger Schritt der Stadtteilentwicklung

Das Vorhaben markiert einen Meilenstein in der Geschichte der EWG und in der Entwicklung von Gorbitz: Nach acht Jahren aufwertenden Stadtumbaus mit (Teil-)Rückbau, Modernisierung und Umgestaltung sowie weiteren acht Jahren Modernisierung und Umbau ganzer Quartiere zu seniorengerechten Wohnanlagen findet nun erstmalig wieder umfangreicher Neubau in diesem Stadtteil statt. Obwohl die Baupreise die Kosten in die Höhe treiben, will die Genossenschaft Nettokaltmieten unter 10 €/m<sup>2</sup> anbieten. Dennoch sollten Wünsche nach großzügigen Wohnungen, Tageslichtbädern oder seniorenfreundlicher Ausstattung erfüllt werden. Für die 184 neuen Wohnungen setzt die EWG auch auf Mieter, die Gorbitz bisher nicht als Wohnort in Betracht gezogen haben. Insgesamt investiert die EWG rund 30 Mio. € in das Projekt. ■



Quelle: Steffen Flüssel

Die Neubauten des ersten Bauabschnitts am Kamillenweg im April 2018

#### DAS NEUBAUPROJEKT „KRÄUTERTERRASSEN“

- 184 barrierearme Wohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau, davon 28 komplett barrierefrei
- Bauzeit: 2017 - 2020
- 10 Gartenhäuser mit 110 Wohnungen, barrierefrei erreichbar
- 3 große Stadthäuser mit 66 Wohnungen, barrierefrei erreichbar
- 2 kleine Stadthäuser mit 8 Etagenwohnungen
- Schaffung halboffener Höfe
- Erdgeschosswohnungen mit Mietergärten, alle anderen Wohnungen mit Balkon oder Dachterrasse
- alle Wohnungen mit Tageslichtbädern und Fußbodenheizung
- große Wohnungen mit zweitem Bad mit Dusche



Weitere Informationen:  
[www.ewg-dresden.de](http://www.ewg-dresden.de) und  
[www.ewg-krauterterrassen.de](http://www.ewg-krauterterrassen.de)

ALHO Modulbau



MODULARES BAUEN  
 IST INDIVIDUALITÄT  
 IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür!

Das beweist der **Siegerentwurf** von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten KZA im europaweiten **Wettbewerb „Serielles und modulares Bauen“** des GdW.

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.  
[www.alho.com](http://www.alho.com)

# KREATIVER BAUEN

Mit der ALHO  
 MODULBAUWEISE



ALHO  
 MODULARE GEBÄUDE

## Ersatzneubau

## Naheimst kooperiert mit Lebenshilfe beim inklusiven Wohnen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (Naheimst) plant in der Freiligrathstraße im Frankfurter Stadtteil Bornheim ein Neubauprojekt mit 54 frei finanzierten Mietwohnungen. Der derzeitige Gebäudebestand wird im Frühjahr 2019 abgerissen und mit dem Neubau im dritten Quartal begonnen.

Im Erdgeschoss soll eine inklusive Wohngemeinschaft für junge Menschen mit und ohne Behinderung entstehen. Dafür kooperiert die Naheimst mit

der Lebenshilfe Frankfurt am Main e. V., die Hauptmieter und Träger der WG sein wird. Die rund 213 m<sup>2</sup> große Wohnung wird über sieben WG-Zimmer, viel Gemeinschaftsfläche in Küche sowie Ess- und Wohnzimmer sowie zwei barrierefreie Badezimmer und ein barrierefreies separates WC verfügen. Hinzu kommen eine 24 m<sup>2</sup> große Balkon- und Freifläche sowie eine Tiefgarage mit behindertengerechten Parkplätzen.

Auf insgesamt 2.612 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entstehen neben der inklusiven

WG weitere 22 2-Zimmer-, 20 3-Zimmer- und elf 4-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 4.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Fertigstellung der Anlage ist für 2021 geplant.



Quelle: Naheimst

Der geplante Neubau in der Freiligrathstraße in der Ansicht aus Osten

Weitere Informationen:  
[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de) und [www.lebenshilfe-ffm.de](http://www.lebenshilfe-ffm.de)

## Kongress

## Nachhaltige Baumaterialien in der Praxis

Rund 40 Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg kamen im November 2018 zu einer Tagung in Reut-



Quelle: Frank Pleth

V. l.: Ralf Güthert (Geschäftsführer der GWG Reutlingen), Reutlingens Oberbürgermeisterin Barbara Bosch, Klaus Kessler (Geschäftsführer der GWG Reutlingen), Peter Bresinski (KOWO-Vorsitzender und Geschäftsführer der GGH Heidelberg) und Dominik Buchta (Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn)

lingen zusammen, um sich mit nachhaltigen Baumaterialien zu beschäftigen. Schwerpunkte der Tagung waren die Materialien Recyclingbeton (R-Beton) und Holz. Thomas Wolf, Vorstandsvorsitzender des Bau- und Wohnungsverein Stuttgart, berichtete vom erfolgreichen Einsatz von R-Beton in zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und den positiven Erfahrungen mit dem Baustoff, die auch Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadsiedlung Heilbronn GmbH, bestätigen konnte. Das Wohnungsunternehmen hat mit dem Wissenschafts- und Technologiezentrum in Heilbronn das erste Hochhaus aus R-Beton errichtet.

In Holzhybridbauweise realisierte die Stadsiedlung ferner das Kinderhaus „KINJA“ sowie den 10-Geschosser „SKAIO“. Ralf Güthert, Geschäftsführer der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, stellte das TimberQuartier mit 29 Doppelhaushälften und Reihenhäusern sowie 21 Wohnungen im Mehrgeschosser vor, das ebenfalls in Holzbauweise errichtet wurde.

„Es geht den kommunalen Unternehmen nicht nur darum, möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir achten dabei auch auf die architektonische und ökologische Qualität und schaffen so gefragte Quartiere für die nächsten Jahrzehnte. Wir verstehen uns als Vorreiter einer Wohnungs- und Stadtentwicklung, die gleichermaßen an den Bedürfnissen der Menschen und der Umwelt ausgerichtet ist“, fasste Peter Bresinski, Vorsitzender der KOWO Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, die Tagung zusammen.

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



## Lückenschließung

# Elf neue Wohnungen in Dortmund-Kleinholthausen

Im Dortmunder Stadtteil Kleinholthausen errichtet die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG gemeinsam mit der Ostwald Immobilien GmbH auf einem ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Gotthelfstraße 40 ein energieeffizientes Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Mietwohnungen. Die Wohneinheiten werden eine Lücke in der Bestandsbebauung schließen und zwischen 63 und 106 m<sup>2</sup> groß sein. Sie verfügen über eine Fußbodenheizung, eine kontrollierte Wohnraumlüftung, über ein Gäste-WC sowie hochwertige Bodenbeläge. Alle Wohnungen erhalten eine Terrasse oder einen Balkon und sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Pro Wohnung wird es eine Pkw-Garage geben.

Die Fertigstellung des Neubaus ist für September dieses Jahres geplant.

Das Investitionsvolumen liegt insgesamt bei rund 3,1 Mio. €.



Quelle: Sven Lorenz

Das Mehrfamilienhaus füllt eine Lücke in der Bestandsbebauung



Weitere Informationen:  
[www.essen-nord.de](http://www.essen-nord.de)

## Wohnen im Alter

# WOBAU übergibt Wohnungen

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU) hat die ersten Seniorenwohnungen für ein selbstbestimmtes Wohnen an die Mieter übergeben. Im Bruno-Beye-Ring 3 befinden sich neben den 53 barrierearmen Wohnungen auch ein Alten- und Servicezentrum zur Betreuung und Pflege der Bewohner, das von der Volkssolidarität Magdeburg betrieben wird, sowie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für pflegebedürftige und an Demenz erkrankte Menschen. Daneben bietet die Volkssolidarität verschiedene soziale Aktivitäten an, wie z. B. gemeinsames Kochen oder Veranstaltungen. „Damit sind alle Voraussetzungen gegeben, selbstbestimmt auch im Alter aktiv am gemeinschaftlichen Leben teilzuhaben und bei eintretendem Pflege- und Betreuungsbedarf Unterstützungsangebote in Anspruch zu nehmen“, sagte WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner.



Weitere Informationen:  
[www.wobau-magdeburg.de](http://www.wobau-magdeburg.de)



Quelle: Bacheland Wagner Architekten

Der Neubau am sog. Rennwegdreieck bietet Wohn- und Gewerbeflächen

## Neubauprojekt

# FSB bebaut Rennwegdreieck

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) realisiert derzeit das Bauprojekt „Rennwegdreieck“ mit 49 Miet- und Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeeinheit im Freiburger Stadtteil Herdern. Im Kreuzungsbereich Rennweg/Stefan-Meier-Straße, dem sog. Rennwegdreieck, entsteht ein 8-geschossiges Gebäude mit 18 geförderten, sieben frei finanzierten und 24 Eigentumswohnungen. Die 42 bis 122 m<sup>2</sup> großen Wohnungen bieten zwei, drei und fünf Zimmer und sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich, den erforderlichen Haustechnikräumen, den Abstellräumen der Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit 119 m<sup>2</sup> Nutzfläche auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Außerdem ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, der Kindern einen Raum zum Spielen gibt.

Die baurechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf dem gegenüberliegenden Grundstück der FSB gebaut. Die Einrichtung von zwei Carsharing-Stellplätzen mit E-Ladestationen ist geplant.



Weitere Informationen:  
[www.freiburger-stadtbau.de](http://www.freiburger-stadtbau.de)



Quelle: WOBAU

Die sanierten Wohnungen im Magdeburger Bruno-Beye-Ring

## Neubau

## Deutsche Wohnen baut in Leipzig

Die Deutsche Wohnen SE hat mit dem Bau von 44 Mietwohnungen im neuen Leipziger Stadtquartier Lindenaue Hafen begonnen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen in zwei 5-geschossigen Gebäuden werden zwischen 50 und 120 m<sup>2</sup> groß sein und über eine Terrasse, einen Balkon oder einen Gartenbereich verfügen. Alle Wohnungen sind barrierearm gestaltet. Außerdem werden die Mieter ein schlüsselloses Türschließsystem nutzen können. Eine Tiefgarage bietet Platz für 37 Pkw-Stellplätze. Zudem entsteht eine Gewerbeeinheit, die zum Wasser hin ausgerichtet ist.

Im Oktober 2018 wurde Spatenstich gefeiert. Die Fertigstellung des Projekts, in das der Wohnungskonzern rund 15 Mio. € investiert, ist für das Frühjahr 2020 geplant, erste Wohnungen sollen schon 2019 bezogen werden können.

Die Deutsche Wohnen orientiert sich bei dem Neubau an dem Bewertungssystem „Nachhaltiger Wohnungsbau“. Im Entwicklungsgebiet Lindenaue Hafen sollen auf 40.000 m<sup>2</sup> insgesamt etwa 500 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Zum Quartier sollen auch eine Kita sowie Flächen für Selbstnutzer und Gewerbe gehören.



Quelle: Deutsche Wohnen SE

Auf dem ehemaligen Industrieareal Lindenaue Hafen in Leipzig baut die Deutsche Wohnen 44 Mietwohnungen am Wasser

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



Quelle: Bauverein AG

In diesem Neubau im Haardtring entstehen 16 geförderte Wohnungen

## Neubau und Sanierung

## Bauverein AG schafft modernen Wohnraum

Die Bauverein AG realisiert im Haardtring 362 in Darmstadt-Süd einen Neubau mit 16 geförderten Wohnungen: An der Stelle einer ehemaligen Garagenanlage entsteht ein 4-geschossiges Gebäude in konventioneller Bauweise. Die sechs 3- und zehn 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und barrierearm geplant. Großzügige Grundrisse, offene Küchen, große Fensterflächen, bodengleiche Duschen, je ein Balkon pro Wohnung sowie Fußbodenheizung sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Zum Neubau gehören auch Fahrrad- und Pkw-Stellplätze sowie ein kleiner Kinderspielplatz. Die Fertigstellung ist für Ende Mai 2019 geplant.

Parallel dazu werden in der Liebigstraße 20 und 22 in Darmstadt-Nord 16 Wohnungen modernisiert und zwei weitere Wohnungen durch Dachausbau neu geschaffen. Die Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudes von 1954 umfassen das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung des Daches, die Überarbeitung der Treppenhäuser und Außenanlagen, den Austausch der Wohnungs- und Hauseingangstüren, die Sanierung der Grundleitungen und die Installation einer neuen Briefkasten- und Klingelanlage. Daneben werden die Balkone erneuert und die Bäder strangsaniert, die Energieversorgung von Gasetagenheizung auf Fernwärme umgestellt und Abstellplätze für Fahrräder sowie zwei Carsharing-Fahrzeuge eingerichtet. Die gesamte Modernisierung soll im August 2019 abgeschlossen werden.

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

## Serielles Bauen

## GEWOBA „punktet“ wieder

In Bremen-Kattenturm wird wieder gebaut: Drei „Bremer Punkte“ gibt es bereits in der sog. Neustadt, jetzt errichtet die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen den seriellen Nebautyp an der Anna-Klara-Fischer-Straße. Der Grundstein für die insgesamt drei neuen Gebäude wurde im Dezember 2018 gelegt. Seitdem entstehen an drei Standorten 27 Wohnungen, von denen 18 öffentlich gefördert sind und zu einer

Kaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> angeboten werden. Die Fertigstellung des ersten Gebäudes ist für Herbst 2019 geplant.

Mit einer Grundfläche von 14 x 14 m eignet sich der kubusförmige Bau des „Bremer Punktes“ für eine punktuelle Bebauung in bestehenden Quartieren. Seine 22 Grundrisse können in über 60 Geschossvarianten kombiniert und nahezu beliebig in bis zu vier Geschossen gestapelt werden.

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

## Knielingen 2.0

# Volkswohnung schafft Raum für Wohnungen und Gewerbe

In Karlsruhe, an der Sudetenstraße Ecke Egon-Eiermann-Allee, errichtet die kommunale Volkswohnung GmbH drei Gebäude mit 58 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage. Die Neubauten sind Teil des Volkswohnung-Projekts Knielingen 2.0, innerhalb dessen das Wohnungsunternehmen seit 2006 auf 30 ha ein neues Wohngebiet samt Infrastruktur schafft. Der Neubau steht an prominenter Stelle des Gebiets: Er soll das Ortsteilzentrum bilden.

„Die Besonderheit bei diesem Bau ist die hohe Anzahl Sozialwohnungen, es sind 70%“, erklärt Geschäftsführer Stefan Storz das nun angelaufene Bauvorhaben an der Sudetenstraße. Neben den Wohnungen entstehen insgesamt 1.250 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Volkswohnung investiert 19 Mio. € in die drei Gebäude, deren Fertigstellung für das vierte Quartal 2019 vorgesehen ist. Dann sollen im Stadtentwicklungsprojekt Knielingen 2.0 mehr als 2.500 Menschen in fast 700 Wohnobjekten leben sowie in zahlreichen Gewerbeeinheiten und sozialen Einrichtungen arbeiten.

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



Quelle: Volkswohnung GmbH

Visualisierung des neuen Ortsteilzentrums

## Wohnraum für Familien

# Zweiter degewo-Neubau in Steglitz-Zehlendorf fertiggestellt

Seit 2013 entwickelt und bebaut die degewo AG das Quartier Lankwitz im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Nach der Fertigstellung des Neubaus in der Kaiser-Wilhelm-Straße wurde nun der zweite Neubau in der Ursulastraße abgeschlossen. Hier entstanden ausschließlich 3- und 4-Zimmer-Wohnungen für Familien, die laut einer Mieterbefragung bisher im Stadtteil fehlten. Die Nachfrage sei enorm, so die degewo. Bereits drei Monate nach Vermietungsbeginn sei der Neubau an der Ursulastraße fast voll vermietet.“ Bei der Gestaltung der Außenanlagen hatten die Mieter Mitspracherecht: Eine Blühwiese, Sitzmöbel wie ein Gemeinschaftsgarten ist geplant. Ein dritter Neubau an der Dessauer Straße ist bereits in Planung.



Quelle: degewo/Bach

In der Ursulastraße in Berlin Steglitz-Zehlendorf entstanden im Neubau 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

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

## LITERATURTIPP

# FreiRäume 2018-2020



Quelle: Laible Verlagsprojekte

Das Ratgebermagazin „FreiRäume 2018-2020“ widmet sich dem barrierefreien Planen, Bauen und Umbauen von Wohnraum und vermittelt Tipps und Tricks für generationenübergreifenden Wohnkomfort. Es wird anschaulich dargestellt, wo und wie sich auch mit kleinen Maßnahmen ein Mehr an Sicherheit und Bequemlichkeit gewinnen lassen. Raumübergreifende Elemente wie Türen, Fenster, Treppen und Bodenbeläge sowie Beleuchtung werden gesondert berücksichtigt. Eine Checkliste hilft Interessierten bei der Planung und Durchführung ihres Umbaus. Einzelne Aspekte des altersgerechten Bauens und Wohnens werden in Fachbeiträgen vertieft und Ansprechpartner aus den Bereichen Architektur, Planung, Herstellung und Dienstleister im Adressteil aufgeführt.

Das Magazin richtet sich an private Bauherren, Vermieter und Kapitalanleger, Bauunternehmen, Planer und Architekten bis hin zu Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft.

Das Magazin richtet sich an private Bauherren, Vermieter und Kapitalanleger, Bauunternehmen, Planer und Architekten bis hin zu Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft.

„FreiRäume“, 128 Seiten, 8,90 €, ISBN-978-3-944549-20-0.  
Bestellung unter [www.freiraeume-magazin.de](http://www.freiraeume-magazin.de)



Quelle: FVHF

---

**Ronald Winterfeld**  
Geschäftsführer  
Fachverband Baustoffe und Bauteile für  
vorgehängte hinterlüftete Fassaden e.V. (FVHF)  
Berlin

---

Digital geplant, modular konzipiert, vorgefertigt und seriell gebaut eröffnet die multifunktionale vorgehängte hinterlüftete Fassade (VHF) neue Chancen für die Umsetzung von Projekten mit kosteneffizientem Budget einerseits und hohem Anspruch an eine technisch und ästhetisch hochwertige Ausführung andererseits. Ziel ist es,

städteplanerisch, baulich und gestalterisch qualitätsvolle Wohnbauten zu schaffen, die auch den veränderten Ansprüchen zukünftiger Generationen gerecht werden. Die Standardisierung und Vorfertigung der Fassade helfen dabei, Bauprozesse zu beschleunigen, gleichzeitig eine hohe Qualität zu garantieren und die Kosten zu reduzieren.

## Vorgehängte hinterlüftete Fassaden

# Intelligenter Wohnungsbau, intelligente Fassade

Der heutige Anspruch an seriellen Wohnungsbau muss auf eine stärkere Akzeptanz in der Gesellschaft abzielen, sollte sich trotzdem durch einen hohen Grad an Individualisierung auszeichnen und auch Eigenschaften wie Langlebigkeit und Energieeffizienz in die strategische Quartiersplanung einbeziehen. Gefragt sind Lösungen, die sowohl die Rentabilität und Realisierbarkeit als auch eine architektonisch und technisch hochwertige Ausführung im Blick haben. Was die Fassade dazu beitragen kann, wird vorgestellt.

### Intelligentes Baukastensystem

Dass die moderne VHF als Fassade der Zukunft die komplexen Funktionen spielend umsetzen kann, verdankt sie den technischen Qualitäten des Systems, die in erster Linie in der konstruktiven Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz liegen. Die Unterkonstruktion fungiert als statisches Bindeglied zwischen der tragenden Außenwand und der Fassadenbekleidung. Dieser Aufbau ermöglicht die ästhetische Ausgestaltung und zusätzliche Integration innovativer Funktionen.

Auf der Grundlage des VHF-Systembaukastens gelingt es, die Vorteile des seriellen Bauens mit den Anforderungen an eine hochwertige, abwechslungsreiche und ästhetische Gestaltung zu verbinden: Die einzelnen Komponenten lassen sich je nach Anforderungen nahezu beliebig kombinieren. Dabei ergibt sich eine Vielfalt an Möglichkeiten hinsichtlich der Materialität und Oberflächenbeschaffenheit. Gleichzeitig lassen sich alle energetischen und statischen Anforderungen bauphysikalisch sicher und technisch problemlos erfüllen.

### Planen für die Zukunft

Heutzutage wird immer klarer, dass Energie und Ressourcen begrenzt und kostbar sind. Damit rücken energetische Parameter immer mehr in den Fokus: Wie in allen gesellschaftlichen Bereichen sind Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit die großen Herausforderungen, auf die Planer durch den Einsatz vorgehängter hinterlüfteter Fassaden schon früh und wirkungsvoll reagieren können.

Anstatt auf niedrige Kosten bei der Erstinvestition zu setzen, profitieren Investoren, Bauherren und Nutzer von der Langlebigkeit, den geringen

Lebenszykluskosten und der unkomplizierten Rückbaufähigkeit des VHF-Systems.

### Top bauphysikalische Eigenschaften

Innovative Technologien erlauben Planern, Herstellern und Fachverlegern die Realisierung von komplexen und auch 3-dimensionalen Fassaden. So lassen sich beispielsweise Photovoltaik und Solarthermie ästhetisch und technisch sicher in die Bekleidungsebene integrieren. Weitere wichtige Stichwörter sind z. B. die Lichtlenkung durch spezifische Fassadengeometrien, die Beschattung durch integrierte Sonnenschutzsysteme oder die Klimaverbesserung durch das Potenzial vertikal begrünter Fassaden.

Fassaden können auch einen relevanten Beitrag zur Luftverbesserung erbringen. Eine messbare Luftreinigung wird etwa durch die photokatalytische Beschichtung von Fassadentafeln erzielt. Auch die Absorption von Schall spielt bei steigendem Verkehrsaufkommen in immer stärkerem Maße eine Rolle.

Durch die Nutzung des Hinterlüftungsraumes für technische Installationen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder die Führung von Versorgungsmedien und Leitungen außerhalb des Gebäudes entsteht zusätzlicher Raum und eine höhere Flexibilität bei späterer Umnutzung. Zusätzlich wird der Wirkungsgrad von Heizsystemen und Haustechnik erhöht, insgesamt die Energieeffizienz gesteigert.

### Elegante Fassadenlösung: „Wohnen am Anger“

Als Fassade der Zukunft gelingt es der VHF schon heute, einen Großteil der aktuellen und zukünftigen Anforderungen in praktikable und nutzbringende Lösungen umzusetzen. Denn vorgefertigte Bauteile erlauben trotz geringem Budget innova-

tive Lösungen mit einer individuellen Gestaltung. Dass keine Abstriche bei der baukulturellen Qualität gemacht werden müssen, ist den Visionen der Planer, aber auch dem Entwicklungswillen der Hersteller geschuldet und lässt sich beispielhaft an den vielen zum „Deutschen Fassadenpreis 2018 für VHF“ eingereichten Projekten ablesen.

So zeigt das nominierte Projekt „Wohnen am Anger“ etwa, dass die VHF auch im Wohnungsbau eine sehr gute Wahl ist. Die Planer Roedig-Schop- Architekten wollten keine Abstriche bei der individuellen Gestaltung machen - entstanden ist eine innovative Konstruktion in modularer Bauweise aus Faserzementtafeln. Die intelligente Lösung beweist Kreativität und Experimentierfreudigkeit, ohne dabei die wirtschaftlichen Einschränkungen aus dem Auge zu verlieren. Die Jury zeigte sich von dem Wohnbau überzeugt: „Mittels einer stimmigen Gliederung der Elemente [...] und den gut detaillierten Anschlüssen entsteht ein überzeugendes Gesamtbild mit hoher Prägnanz. Die hohe Wohnqualität der Grundrisse zeichnet sich insofern auch in der Fassade ab, und das bei einer kostengünstigen Bauweise.“

### Fassade der Zukunft

In breiter Anwendung und als wichtiger Teil der Gebäudehülle im Wohnungsbau spielen vorgehängte hinterlüftete Fassaden aufgrund ihres weiterhin hohen Entwicklungspotenzials zukünftig eine große Rolle bei der Umsetzung der umweltpolitischen Ziele des Klimaschutzplans 2050. Innovative Planungs-, Technologie- und Montageansätze erlauben Planern, Herstellern und Fachverlegern die Realisierung dieser komplexen Anforderungen und lassen für die Zukunft ein noch größeres Angebot multifunktionaler und intelligenter Fassadenanwendungen erwarten. ■



Quelle aller Fotos: Lisa Fankas

Der Neubau befindet sich gegenüber der Wallonisch-Niederländischen Kirche, einem Baudenkmal aus dem 17. Jahrhundert

## THEMA DES MONATS

# Monolithische Ziegelbauweise Zeitgemäßer Wohnungsbau

In direkter Nachbarschaft zu einem Kirchen-Baudenkmal aus Ziegel ersetzt ein von Stefan Forster Architekten geplanter 5-geschossiger Wohnungsbau die marode Blockrandbebauung von 1952. An dieser prominenten Stelle monolithisch in Ziegelbauweise zu planen, stand für den Bauherrn, die Baugesellschaft Hanau GmbH, von Anfang an fest.



**Annette Galinski**  
Agentur Architekturtext  
Billigheim-Ingenheim

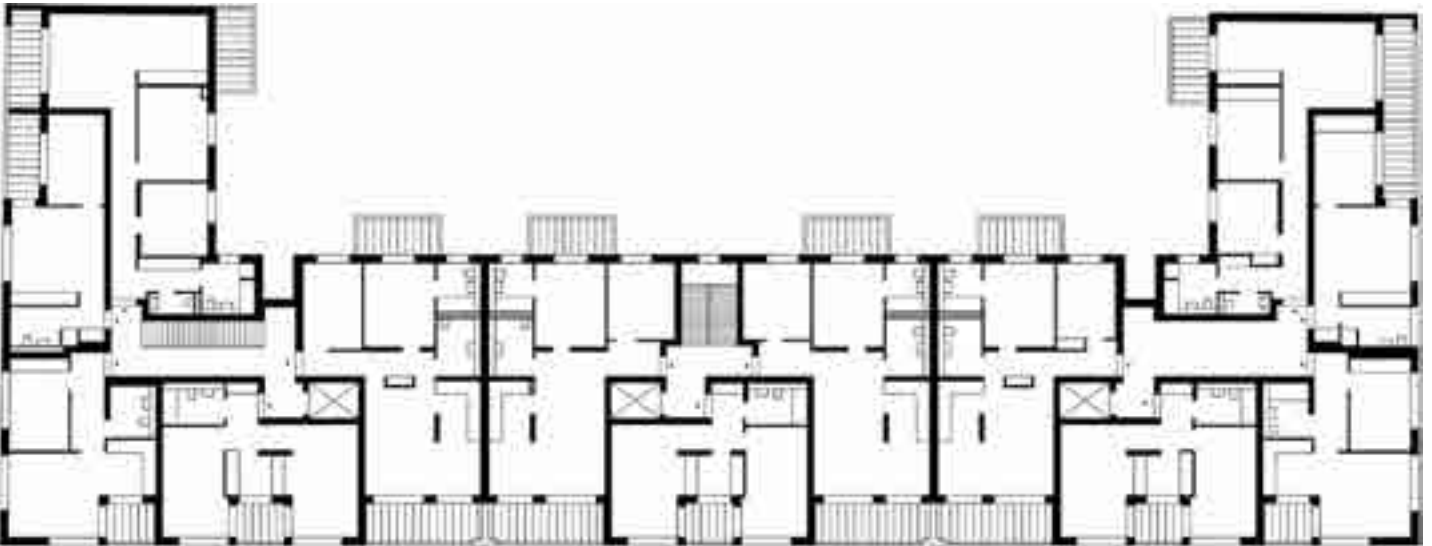
Im Zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstört und danach nur in Teilen wiederaufgebaut, erinnert das Baudenkmal der Wallonisch-Niederländischen Kirche in Hanau an ein Statement für Toleranz und Offenheit. Graf Philipp Ludwig II. von Hanau-Münzenberg hatte die Doppelkirche aus Ziegel Anfang des 17. Jahrhunderts für reformierte Religionsflüchtlinge aus Frankreich und den Niederlanden bauen lassen. Mit ihren zwei verschränkten Kirchenräumen war sie auf die 2-sprachige Flücht-

lingsgemeinde zugeschnitten. Zwischen den beiden Kuppeln stand ein gemeinsamer Turm und die großen Ziegel-Walmdächer waren weit zu sehen. Heute ist sie als Baudenkmal auch ein Mahnmal gegen die Kräfte, die ihre Zerstörung herbeiführten. Weniger ansehnlich war in den letzten Jahren die Blockrandbebauung an der Französischen Allee, die den Kirchplatz als Ringstraße umgibt: Miethäuser aus den 1950er Jahren, zweckmäßige Siedlungsarchitektur der Nachkriegszeit. Der Neubau in der Französischen Allee ersetzt ein solches Mietshaus aus dem Bestand der Baugesellschaft Hanau GmbH (BGH). „Enge Treppenhäuser, viele Kleinwohnungen, marode Bäder ohne Fenster, gefangene Räume und schlechte Bausubstanz machten einen Neubau wirtschaftlicher als die Sanierung“, erläutert BGH-Geschäftsführer Jens

Gottwald die Gründe für den Abriss des alten Mehrgeschossers.

### Zeitgemäßes Wohnen in hochwertiger Architektur

Städtebaulich sorgsam integriert verfügt der Neubau über 57 moderne Wohneinheiten. Acht 4-Zimmer-Wohnungen, 25 2-Zimmer-Wohnungen und 24 3-Zimmer-Wohnungen ergeben eine Gesamtwohnfläche von rund 4.800 m<sup>2</sup>. Jede Wohnung verfügt straßenseitig über eine Loggia und hofseitig über einen Balkon, die Dachgeschosswohnungen über eine straßen- oder hofseitig orientierte Dachterrasse. Zur Ausstattung gehören moderne Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Energie dafür liefern ein Blockheizkraftwerk



Die Grundrisse spiegeln sich mittig in zwei symmetrische Hälften. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia bzw. einen durchgehenden Balkon oder eine Dachterrasse

### NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

- Objekt:** KfW-Effizienzhaus 70
- Bauherr:** Baugesellschaft Hanau GmbH, Hanau
- Architekten:** Stefan Forster Architekten GmbH, Frankfurt am Main
- Bauleitung:** BGG Grünzig Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Homburg

und Fernwärme. In Verbindung mit der hochwärmedämmenden Gebäudehülle erreicht das 5-geschossige Gebäude KfW-70-Effizienzhausstandard.

Wer bei dieser Ausstattung an Luxus denke, liege falsch, versichert Jens Gottwald: „Mit einer gestaffelten Nettokaltmiete von derzeit unter 10 €/m<sup>2</sup> stellen wir der Mitte der Hanauer Gesellschaft preisgünstigen, zeitgemäßen und werthaltigen Wohnraum in Citylage zur Verfügung.“

### Aspekt der Wohngesundheit

Der von Stefan Forster Architekten konzipierte Baukörper fügt sich in Proportionen, Materialität der Fassade und Dachform in den architektonisch-historischen Kontext der Französischen Allee ein. Auf dem massiven Klinkersockel mit erhöhtem Erdgeschoss setzen drei Obergeschosse in monolithischer Ziegelbauweise mit großen Verglasungen und unterschiedlichen Putzstrukturen, die die Fassade gliedern, an. ▶



Drei Obergeschosse in monolithischer Ziegelbauweise mit Verglasungen und unterschiedlichen Putzstrukturen wurden auf den Klinkersockel mit erhöhtem Erdgeschoss gesetzt



Das rötliche Satteldach mit Dachgauben bildet den oberen Abschluss und entspricht morphologisch dem historischen Stadtbild von Hanau. Geplant wurde von Anfang an in Ziegelbauweise. „Uns war es wichtig, an dieser prominenten Stelle wohngesund und nachhaltig zu bauen“, erläutert Jens Gottwald. Die monolithische Ziegelkonstrukti-

on biete klare Vorteile hinsichtlich Brandschutz und langfristiger Instandhaltungskosten durch Verzicht auf zusätzliche Außendämmung. Hinzu kommen die raumklimatischen Eigenschaften des Ziegels. Dank seiner Kapillarstruktur ist der Ziegel diffusionsoffen und reguliert Luftfeuchte sehr gut. Die hohe thermische Speichermasse wieder-

um gleicht Temperaturschwankungen aus. „Der Naturbaustoff Ziegel bewährt sich seit tausenden von Jahren durch seine positiven Eigenschaften und sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehmes Raumklima“, so Jens Gottwald.

#### Monolithische Ziegelkonstruktion

Für die Außenwände plante das Architektenteam um Stefan Forster mit zwei verfüllten Ziegeln: Für das gesamte erste Obergeschoss sowie den zur Straße liegenden Teil des Gebäudes mit Poroton in den Stärken 30 und 36,5 cm, für den hofseitigen Teil ab dem zweiten Obergeschoss mit dem in der Stärke 36,5 cm. Die unterschiedlichen Stärken sind den Fensterbändern geschuldet, die als architektonisches Stilmittel leicht zurückversetzt in 30 cm Wandstärke realisiert wurden.

Die Entscheidung, mit zwei Ziegelprodukten zu bauen, hing vor allem mit unterschiedlichen Anforderungen an Statik und Wärmeschutz innerhalb der Konstruktion zusammen. Das Ostcarrée hat große Fensteröffnungen, die Außenwand somit eine relativ geringe Fläche. Für die statisch abzutragenden Wohngeschosse konnte in den unteren Geschossen daher kein leichter Ziegel verwendet werden. Um gleichzeitig den KfW-70-Standard zu erreichen, musste in den oberen Geschossen mit abnehmender Traglast die Wärmeleitfähigkeit minimiert werden.

#### Wärmebrückenoptimierte Lösungen

Der benötigte Schallschutz zwischen den Wohnungen ist durch Trennwände mit 30 cm starken



Das 5-geschossige Gebäude in KfW-70-Effizienzhausstandard bietet 57 moderne Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern auf einer Gesamtwohnfläche von rund 4.800 m<sup>2</sup> im preisgünstigen Segment





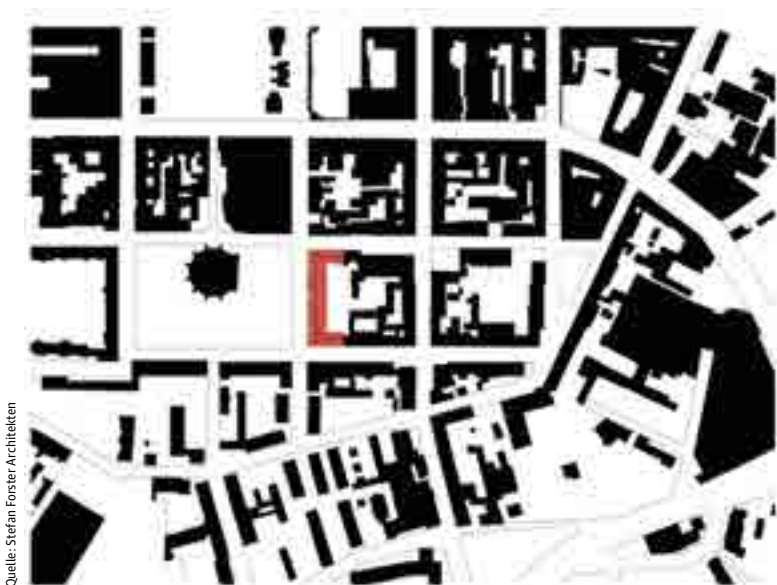
Großzügige Balkone und ein ruhiger Innenhof sorgen für gehobenen Wohnkomfort in Citylage

Architekt Stefan Forster: „Uns war wichtig, unterschiedliches thermisches Verhalten in der Fassade zu vermeiden, weil es ansonsten auf Dauer zu Putzrissen und Verfärbungen kommt.“ Das sei nicht nur ein ästhetisches Problem, sondern verkürze auch Instandhaltungsintervalle und erhöhe Kosten unnötig.

**Konstruktive Vorteile des Baustoffs**

Bei der Detailplanung der monolithischen Ziegelkonstruktion fiel dem Team um Stefan Forster auf, wie viele statische Situationen bei alternativen Wandkonstruktionen beispielsweise mittels Überzügen durch Brüstungsbänder abgetragen werden. Bei monolithischen Ziegelkonstruktionen dagegen kann weitgehend ohne Zug- und Biegekräfte in den Fassaden geplant werden. „Da mussten wir erstmal umdenken“, so Stefan Forster. „Der Neubau Französische Allee definiert mit seiner Qualität und Materialität einen neuen Maßstab für zukünftige Bauten in der Innenstadt“, bilanziert er. Bauherr Jens Gottwald ergänzt: „Die hohe Akzeptanz in der Bevölkerung zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind und mit dem Bau einen Beitrag zur Aufwertung der Hanauer Innenstadt geleistet haben.“ Ein Großteil der Wohnungen der Französischen Allee war bereits kurz nach Fertigstellung Ende 2016 vermietet. Seine Freude über die Wahl des Baustoffs Ziegel begründet der Architekt so: „Das Material Ziegel altert wunderbar und ist deshalb langlebig.“ Es entwickle mit der Zeit eine Patina und gewinne dadurch an Qualität. „Das kommt unseren Vorstellungen entgegen, etwas zu schaffen, das uns überdauert“, so Forster weiter. Letztlich reflektiere es das Bedürfnis der Menschen, in Würde zu altern. ■

Planfüllziegel sichergestellt. Für die Haustrennwände planten die Architekten mit einer Doppelwandkonstruktion aus jeweils 17,5 cm starken Planfüllziegel mit einer innenliegenden, 4 cm starken Trennwandplatte aus Mineralfasern. Systemergänzungen wie Laibungsziegel kombiniert mit Anschlagschalen sowie Ziegelstürze, WU-Schalen, Deckenrandschalen und wärmege-dämmte Ziegelrollladenkästen bieten wärmebrückenminimierte Lösungen und sorgen durch die homogene Ziegeloberfläche für einen sicheren Putzauftrag.



Quelle: Stefan Forster Architekten

Der Baukörper fügt sich in Proportionen, Materialität der Fassade und Dachform in den architektonisch-historischen Kontext der Französischen Allee ein

# Vermietung leicht gemacht:

## Moderne Nutzeroberflächen mit ansprechendem Design.



Immosolve ist der digitale Arbeitsplatz für die Vermietung.

Sprechen Sie mit uns persönlich:

**04192 - 81684-0**

[kontakt@immosolve.de](mailto:kontakt@immosolve.de)  
[www.immosolve.de](http://www.immosolve.de)

## Holzhybridbau

# Und es geht doch!

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) widmet sich seit über 95 Jahren dem Thema des bezahlbaren Wohnens und setzt dabei auf innovative Bauweisen. Das unkonventionelle Projekt, das sich hinter der ungewöhnlichen Holzfassade in Bietigheim-Bissingen versteckt, ist ein Holzhybridbau. Beim Neubau Dinge anders zu denken und den Mut zu haben, sie auch anders zu bauen, zeigt dieses Beispiel im Großraum des Ballungsgebietes der Stadt Stuttgart.



Quelle der Fotos: Beatrix Boutonnet, B&O, LBG

Nicht nur ökonomisch und ökologisch ein spannendes Projekt, sondern durch den 3-D-Effekt auch optisch spannend



**Beatrix Boutonnet**  
Wirtschaftsjournalistin  
Rosenheim

Innovationen sind nicht nur jung, hip und modern, Innovationen brauchen auch Erfahrung und Wissen. Beides hat Josef Vogel, geschäftsführender Vorstand der LBG, über viele Jahre Berufserfahrung angesammelt. Er stellt klar: „Beim bezahlbaren Wohnen sprechen wir nicht nur von sozialem Wohnungsbau. Inzwischen bleibt vor allem die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen hat und sich die hohen Marktmieten nicht leisten kann, außen vor.“ Bei Investitionen in den bezahlbaren Wohnungsbau achte die LBG deshalb besonders darauf, dass die Mieten, auch im frei finanzierten Wohnungsbau, bezahlbar blieben.

### Ein innovativer kaufmännischer Blickwinkel legt die Basis

Für Josef Vogel und seinen Vorstandskollegen Matthias Friko ist daher das zentrale Thema, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Wohnen ist viel mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Wohnen erfüllt wichtige soziale Bedürfnisse und prägt das soziale Klima der Gesellschaft“, betonen beide. Die Kostentreiber wie gestiegene Grundstückspreise, komplexe Energieeinsparungsvorschriften sowie stetig wachsende Material- und Handwerkerkosten kennen sie zur Genüge. Deshalb suchten sie nach ökonomischen und techni-



Schon bevor Baden-Württemberg seine Holz-Offensive bekanntgab, setzte die LBG auf den Holzhybridbau. Das Gebäude in Bietigheim-Bissingen ist das erste in dieser Bauweise in der Region Stuttgart und liefert so neue Maßstäbe im modernen Wohnungsbau

schen Alternativen, um bezahlbares Wohnen trotz dieser Bedingungen möglich zu machen.

#### **Innovativ bauen: Holzhybrid**

I.d.R. ist es ein langer Weg, bis Geschosswohnungsbauten entstehen. Eine Grundvoraussetzung, damit die Pläne schneller realisiert werden können, ist ein positiver Bauvorbescheid. In Bietigheim-Bissingen zog die Politik von Anfang an am gleichen Strang. „Noch ist das Bauen auf engem Raum eine besondere Leistung, aber in Zukunft wird das bei Verdichtungen im innerstädtischen Raum wohl der Normalfall werden, da die Bauflächen nicht vermehrbar sind“, sagt Henry Abraham, Projektleiter des beauftragten Generalunternehmers B&O.

Und so ist auf dem 1.165 m<sup>2</sup> großen Grundstück unweit des Bahnhofs ein innerstädtisches, 5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus in Holzhybridbauweise entstanden, das Mitte Dezember 2018 bezugsfertig war. Die Decken und die tragenden Innenwände sind aus Beton, die Außenwände bestehen aus vorgefertigten Holzsystemelementen. Nach außen präsentiert sich das Gebäude mit einer belebten Holzfassade. Alles in allem umfasst das Projekt 14 Wohnungen, die zwischen 36 und 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen.

Im Untergeschoss steht jeder Wohnung noch ein Abstellraum sowie eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. „Es sind attraktive und gut geschnittene 1,5-, 2-, 3-

und 4-Zimmer-Wohnungen“, sagt Prof. Gerhard Lutz. Der Ingenieur für Holztechnik und Professor für Projektmanagement und Bauingenieurwesen an der HBC Hochschule Biberach begleitet das Projekt von wissenschaftlicher Seite. Frank Wehle, LBG-Teamleiter WohnService und Instandhaltung, hatte zur Qualitätssicherung eine Begleitung durch seine ehemalige Hochschule angeregt.

#### **LBG: SOZIAL, INNOVATIV UND AUCH NOCH GUTE ZAHLEN**

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) zählt mit rund 5.500 Wohnungen zu den großen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Ihren Hauptsitz hat sie in Stuttgart, dazu kommen acht Außenstellen in der Region. Gegründet wurde die Genossenschaft 1921. Die Umsatzerlöse stiegen stetig auf inzwischen 35,5 Mio. € an. Das Bilanzvolumen liegt bei 231 Mio. € (Stand 12/2017), bei einer sehr guten Eigenkapitalquote von 49,5%. Die Rücklagen sind auf 103,9 Mio. € angestiegen. Nach eigenen Angaben hat die LBG seit 2004 rund 268 Mio. € in Bauinvestitionen gesteckt, 2017 waren es 22,9 Mio. €. Die Zahl der Mitglieder ist auf über 6.000 angewachsen.

#### **Bauen mit System: mehr als ein Trend**

Das standardisierte Bauen in Systemen passt gut zum Konzept der LBG, wie sich in Bietigheim-Bissingen schnell herausstellte - deckt es sich doch mit der Anforderung nach Kosteneffizienz bei hohen Qualitätsstandards. „Wir sind sicher, dass Holzhybrid-Gebäude basierend auf vorgefertigten Holzmodulen ökonomischer sind - vor allem, da die Bauzeit viel kürzer ist. Und Zeit ist Geld. Daher war das ein wichtiges Argument für uns“, erläutert Mathias Friko. Zudem sei so auch die Zwischenfinanzierung günstiger.

Beim Bauen sind Vogel und Friko vier Kriterien wichtig: die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes, soziale und ökologische Nachhaltigkeit sowie die architektonische Qualität. Diese hohen ►



Gute Zusammenarbeit als Erfolgsfaktor: Das Team mit B&O, LBG, und Hochschule Biberach

Ansprüche haben nicht nur zu optisch interessanten, sondern auch zu technisch ausgefeilten Gebäuden nahe am Passivhausstandard geführt.

#### DAS PROJEKT IN ZAHLEN

<b>Beginn Erdbau:</b>	Dezember 2017
<b>Fertigstellung:</b>	Dezember 2018
<b>14 Wohnungen:</b>	36 m <sup>2</sup> bis 102 m <sup>2</sup>
<b>Bauvolumen/Kosten:</b>	ca. 3,2 Mio. €
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.165 m <sup>2</sup>
<b>Bauweise:</b>	Holzhybridbau
<b>Generalunternehmer:</b>	B&O Gruppe, Bad Aibling

Die Gebäude weisen Kunststoffrahmenfenster mit teilweise nahezu raumhohen Glasbrüstungselementen, Holzfassaden und Photovoltaikanlagen auf dem Dach auf. Ebenfalls erwähnenswert sind die barrierefreien Grundrisse, die bodengleichen Duschen in den Badezimmern sowie ein Aufzug. Als Schutz vor Außenlärm wurden Fenster der Schallschutzklasse 5 in allen Wohn- und Schlafräumen eingebaut. Wert legte die LBG auch auf gut gestaltete Außenanlagen mit einem Spielplatz und vielfältiger Begrünung. „Mit B&O haben wir den geeigneten Partner gefunden, da dieser sowohl mit Anbauten, Nachverdichtungen, Aufstockungen und vor allem mit der Holzhybridbauweise Erfahrungen hat“, sagt Friko.

#### Holzhybrid: schnell, flexibel und kostengünstig

Die Hybridbauweise ist eine zukunftsweisende Kombination von Holz- und Betonbau. Sie bietet gerade im Wohnungsbau zahlreiche Vorteile. Sie punktet insbesondere beim Brand- und Schallschutz sowie bei der Statik, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Durch den hohen Grad der Vorfertigung im Werk sind die Montagezeiten auf der Baustelle kurz. Die Termine für den Aufbau seien stündlich genau getaktet gewesen, so Abraham. Pro Etage sei eine Woche kalkuliert gewesen und das sei auch genau eingehalten worden. „Gerade im innerstädtischen Bereich ist die dadurch bessere Baustellenlogistik ein großer Vorteil“,



Wohlfühlcharakter: Großzügige, helle Bäder mit Tageslicht



Bauweise der Zukunft: Die Holzhybridbauweise verbindet von jedem Werkstoff das Beste und kombiniert es unter bauphysikalischen, wärme- und schallschutztechnischen Aspekten miteinander



Holzhybridbau kann auch im größer dimensionierten Mietwohnbau und im Rahmen der Nachverdichtung schnelle und qualitativ hochwertige Lösungen bieten. Hier wurden Fundament, Lift und die Tiefgarage aus Beton, die tragenden Außenwände aus Holz gebaut

unterstreicht auch Wissenschaftler Lutz. So sei die Nachbarschaft und der Durchgangsverkehr deutlich weniger belastet worden als bei einer klassischen Bauweise.

Das Thema Witterungsunabhängigkeit werde zukünftig ebenfalls eine immer größere Rol-

le spielen, erläutert Antje Durach, Prokuristin bei der LBG. Stehe die Außenwand, sei man im Innenausbau deutlich flexibler. Für sie ist auch die Gewährleistung in der seriellen Bauweise leichter sicherzustellen als z. B. bei klassischen Einzelbauten.

## EXKURS „NEUES WOHNEN“: DAS TINY-TALL-SHARED PRINZIP

Bezahlbarer Wohnraum ist besonders in Großstädten knapp. Doch wie lässt sich das ändern? Wie können wir schneller und kostengünstiger bauen - und vor allem wo? Muss es wieder verdichtete Großsiedlungen wie in den 1970er Jahren geben? Oder kann man das Bauen auch anders denken, wie beispielsweise in Singapur, wo Straßen und Bahnen überbaut werden und die Appartements mit kleineren Grundflächen auskommen?

Prof. Dr. Thomas Jocher von der Universität Stuttgart sieht vor allem im stark gestiegenen Flächenanspruch einen großen Hebel. Waren es 1972 noch 20 bis 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person, so sind es heute schon über 45 m<sup>2</sup>. Kombiniert mit immer noch steigenden Bodenpreisen und hohen gesetzlichen Vorgaben könne das nur zu steigenden Mieten führen. Einen weiteren Problemkreis sieht er in der zunehmenden Technik in den Gebäuden. Das sei zwar spannend im Sinne der Digitalisierung, aber eben auch kostenintensiv. Man müsse daher vieles wieder minimalistischer und pragmatischer umsetzen, so seine Forderung. Indem man kleinere Wohnungen (tiny) baut, Räume gemeinsam (shared) nutzt und auch Themen wie Nachverdichtung und Aufstockung (tall) nicht außen vor lässt, könnte man die Spirale durchbrechen.

Umgesetzt hat Jocher das schon mit einem Entwurf für die B&O Gruppe. Dr. Ernst Böhm, B&O-Aufsichtsratsvorsitzender, setzt wie Jocher ebenfalls auf weitsichtige, solide und bezahlbare Bauprojekte. Und so entstand in dem neuen „Mixed-Use-Wohngebiet“ in Nord-Schwabing auf dem Gelände der alten Funkkaserne am Domagkpark ein Gebäude, das dem Prinzip Tiny-Tall-Shared entspricht. Die Stadt München will mit dem Pilotprojekt das Thema Werkswohnungen neu beleben. Entstanden ist ein ungewöhnliches Holzhybridhaus, das sich nahtlos in die Umgebung einpasst. Interessant dabei sind hier die sog. Clusterwohnungen, eine Art „WG de luxe“, bei der sich sechs bis sieben Bewohner Küche, Balkon und ein großes Wohnzimmer teilen, selbst aber einen eigenen Wohnraum mit Nasszelle haben. „Es ist an der Zeit, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuem Wohnraum offen und mit der notwendigen Konsequenz zu diskutieren“, unterstreichen Böhm und Jocher. Nur so könne der Aufbruch zu mehr bezahlbaren Wohnungen gelingen. Ihr Credo: Es muss eine neue Bescheidenheit beim Wohnen und Bauen in den Ballungsgebieten einziehen. Es gelte, sich auf das Wesentliche besinnen. Zudem müsse der Wohnungsbau wieder als das sozial- und stadtpolitische Instrument genutzt werden, das er einst war.

Holzhybridbauten und serieller Wohnungsbau der neuen Generation können dazu bautechnische Hilfestellungen bieten, denn das Bauen geht hier schnell voran. Das spart Kosten und macht eine schnellere Vermietung möglich. Ein weiterer Vorteil: Durch die schlankeren Wände benötigt man weniger Fläche. Parallel dazu ist die Qualität höher, da die Fertigung in der Fabrik erfolgt. Besonders bei Fertigbädern wirke sich dies sehr positiv aus. Die Möglichkeiten der Digitalisierung, der Individualisierung durch Industrie 4.0, von Robotik bieten dabei für die Zukunft noch viel Potenzial.

### Die Fassade: individuell und 3-dimensional

Gute Architektur braucht Zeit, um entwickelt zu werden. Und bei der heutigen angespannten Wohnungsmarktsituation ist diese Zeit rar. Antje Durach beschäftigt sich umfassend sowohl mit der funktionalen Gestaltung der Innenräume als auch mit dem städtebaulichen Kontext. Dass sich ein neues Gebäude gut in die bestehende Umgebung einfügt, ist ihr wichtig. Vielleicht deshalb fallen bei dem Projekt viele Details ins Auge, die das seriell gefertigte Gebäude besonders machen. Man habe aber auch durch einfache, qualitativ hochwertige Gestaltungselemente die Baukosten niedrig gehalten. Hier konnte man an die Erfahrungen aus Vorgängerprojekten anknüpfen, bei denen ebenfalls kostengünstig Wohnraum entstanden sei.

Vor allem die Holzfassade mit den angehängten Balkonen ist sehr anspruchsvoll. Sie wertet das Gebäude nochmal auf und verleiht ihm eine individuelle Note. Entstanden ist sie als System aus vertikal verlegten Holzfassadenteilen, das Design und Gebäudeschutz verbindet, denn die dahinter liegende Außenwand wird durch den ökologischen Baustoff gut geschützt und gedämmt. Parallel dazu strecken die vertikalen Elemente das Gebäude optisch und lassen es höher erscheinen. Das Relief bringt zusätzliche Dynamik, indem es durch das Spiel von Licht und Schatten den 3-D-Effekt der Fassade betont.

### Soziale Mischung

Vogel, Friko und ihr Team denken aber weiter. Ihnen ist neben Wirtschaftlichkeit und zukunftsfähiger Bauweise auch eine ausgewogene soziale Mischung bei einem Mietobjekt wichtig. Das wirke sich letztlich immer auch für die Genossenschaft positiv aus. ■



Weitere Informationen:  
[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)  
[www.bo-gruppe.com](http://www.bo-gruppe.com)

## Solaraktives und solaradaptives Außenputzsystem

# Sanierung historischer Bausubstanz mit Solarputz

Denkmalschutz, bezahlbares Wohnen und energetische Sanierung – drei sich scheinbar widersprechende Ziele, die jedoch dank innovativer Technik unter einem Hut vereint werden können. Das ist die Prämisse eines Forschungsprojektes im historischen Stadtquartier Margaretenau in Regensburg. Die Baugenossenschaft Margaretenau eG kombiniert ein modernes Heizsystem u. a. mit einem neuartigen Solarputz.



Fotos: Birgitt Schlanderer

Die rund 100 Jahre alte Siedlung Margaretenau ist Demonstrationsobjekt für energieoptimiertes Wohnen



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
München

An einem Mehrparteienhaus der Genossenschaft soll dort demonstriert werden, dass mit Energieeinsparungen durch ein Heizsystem, das sich über den Stand der Technik hinauswagt, eine mietkostenneutrale Modernisierung möglich ist. Weitere Spareffekte erhoffen sich die Projektbeteiligten durch einen neuartigen Solarputz, der anstelle der sonst üblichen Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) auf die Fassade aufgebracht wird. Die Erfahrungen aus dem Projekt sollen es ermöglichen, das Viertel zu sanieren, ohne die historische Bausubstanz anzutasten.

### Tradition und dörfliche Atmosphäre

Die Genossenschaftssiedlung Margaretenau im Regensburger Westen wurde im Sommer 1918 gegründet, damals noch vor den Toren der Stadt, um den Regensburgern eine „menschlichere und gesündere Art des Wohnens auf Grundlage der deutschen Gartenstadtgesellschaft“ zu bieten, wie es die Architekturstudierende Thekla Schulz-Brize in ihrem Beitrag für die Ausstellung „20er Jahre in Regensburg. Es ist eine Lust zu leben“ formuliert. „Die ersten Häuser waren Reihenhäuser mit Gärten zur Selbstversorgung der Genossenschaftsmitglieder“, berichtet Siegmund Knauer, Vorstand der Baugenossenschaft, zu der die rund 350 Wohnungen der Siedlung gehören. Der Name „Margaretenau“ geht auf die beim Volk beliebte Fürstin Margarete von Thurn und Taxis zurück, deren Familie 150.000 Mark für den Bau der Wohnsiedlung stiftete.



Quelle: Birgit Schlanderer

Mit einer herkömmlichen Sanierung und dem Einsatz eines WDVS würde die historische Siedlung ihren spezifischen, von Simsen, Dachüberständen und Fensterlaibungen geprägten Charakter verlieren. Deshalb werden bei der Erneuerung neue Technologien und Produkte erprobt - u. a. ein sog. Solarputz und ein intelligentes Energiesystem

Verlässt man an der Haltestelle „Barmherzige Brüder“ den Bus und spaziert durch den Torbogen unter dem mächtigen, von einem Glockenturm gekrönten Querbau, taucht man ein in eine andere Welt, in der die Zeit stehen geblieben scheint. Schmale Straßen gesäumt von gelb, beige und blassrosa gestrichenen Bauten, die Fassaden geziert mit liebevollen Details wie altertümliche Inschriften, gestufte Giebel oder Erkertürmchen, dazwischen viel Grün mit altem Baumbestand - die in der Margaretenau vorherrschende Architektur atmet den Geist der Zwischenkriegszeit in Reinkultur. Jeder kennt jeden in der für Arbeiter und kleine Angestellte errichteten Siedlung: „Man grüßt und wird begrüßt“, beschreibt Knauer die dörfliche Atmosphäre, die hier herrscht. Der 49-Jährige ist in der Margaretenau aufgewachsen und wohnt auch heute noch hier. Die Wohnungen in der nun 100 Jahre alten Siedlung sind begehrt, denn die Mieten sind die niedrigsten der Stadt. Im Schnitt zahlt man 5 €/m<sup>2</sup> kalt, berichtet Knauer. Die Genossenschaft, deren Ziel satzungsgemäß eine „gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung“ ihrer Mitglieder ist, hat 2015 beschlossen, mit ihren Mieten 10% unter dem Niveau des offiziellen Regensburger Mietspiegels zu bleiben.

### Grundlegende Modernisierung

Trotz dieser sozialen Preispolitik hat die Genossenschaft genug Mittel, um eine grundlegende Modernisierung des Viertels zu stemmen. Das ist auch nötig, denn etwa zwei Drittel der Wohnungen

werden noch mit Gas- und Kohleöfen beheizt. Zudem haben die meisten nur zwei oder drei Zimmer auf maximal 60 m<sup>2</sup>, sind also für viele Familien zu klein. Und keine einzige Wohnung in der Margaretenau ist barrierefrei: „Mit Einzelsanierungen

nach Mieterauszug kommen wir da nicht weit“, ist Knauer deshalb überzeugt. Zumal die Fluktuation in der Margaretenau mit 7% deutlich unter dem bundesdeutschen Schnitt von 11% liegt. „Wir wollten eine gesamtheitliche Lösung.“ ▶

### DAS PROJEKT MAGGIE

In dem vom BMWi geförderten Projekt MAGGIE (energetische Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnquartiers Margaretenau in Regensburg, Projektlaufzeit: 1. Oktober 2017 bis 30. September 2020, Projektleitung: Prof. Dr. Oliver Steffens) sollen beispielhaft für das genossenschaftliche historische Stadtquartier „Margaretenau“ in Regensburg Musterlösungen für energieoptimiertes Wohnen mit innovativen Wandaufbauten aus solaraktiven Baustoffen und einer vorhersagebasierten Versorgungstechnologie entwickelt werden.

Dazu wird ein bestehendes Wohngebäude als Demonstrations- und Versuchsobjekt genutzt, bei dem ein neuartiges, besonders effizientes Hybridsystem aus Wärmepumpentechnologie und KWK zum Einsatz kommt. Für die denkmalgerechte Modernisierung der historischen Fassaden wird ein solaraktives und solaradaptives Außenputzsystem entwickelt. Dieses System stellt aufgrund seiner erwarteten Eigenschaften nach dem derzeitigen Stand von Bautechnik und Bauphysik eine revolutionäre Innovation dar. Es wird anstelle eines Wärmedämmverbundsystems am Objekt eingesetzt. Der erhöhte Ausnutzungsgrad solarer Gewinne in Verbindung mit einer verbesserten thermischen Behaglichkeit im Gebäudeinneren durch innovative Innenputz-/Innenfarbsysteme trägt maßgeblich zur Einsparung von Heizwärme bei. Die Absicherung der bauphysikalischen und wärmetechnischen Eigenschaften erfolgt durch empirische Versuche an einem Wandprüfstand sowie bauphysikalische Modelle und Simulationen. Die Ergebnisse gehen auch in die dynamisch-perspektivische Anlagensteuerung ein. Die innovative Technik wird mit den Wärmespeichereigenschaften der Bestandsgebäude verknüpft.



Weitere Informationen:  
[www.oth-regensburg.de/forschung/aktuelle-foerderprojekte.html#panel-30945-0](http://www.oth-regensburg.de/forschung/aktuelle-foerderprojekte.html#panel-30945-0) und [www.margaretenau.de](http://www.margaretenau.de)



## Interview mit Prof. Dr. Oliver Steffens

### „Solaraktive Putzsysteme halten Wärmeverluste gering“

Seit 2017 besteht in der Margaretenau ein Forschungsprojekt zur Sanierung mithilfe innovativer Energietechnik. Oliver Steffens, Dekan der Fakultät Allgemeinwissenschaften und Mikrosystemtechnik der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg (OTH) leitet es. Der Bauphysiker, der zudem das Kompetenzzentrum „Nachhaltiges Bauen“ an der OTH aufbaute, erklärt das Projekt.

#### **Im historischen Stadtquartier Margaretenau sollen die Warmmieten trotz energetischer Totalsanierung gleich bleiben. Wie wollen Sie das erreichen?**

Mit einem neuartigen Energiesystem, das höchste Effizienz im Betrieb mit einem hohen Grad an Selbstversorgung verbindet und dadurch Energiekosten spart. Das System, das wir zunächst in einem Haus mit 24 Wohnungen erproben und im laufenden Betrieb optimieren, ist speziell auf die Gegebenheiten historischer Wohnquartiere zugeschnitten. Es kombiniert Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) mit Wärmepumpentechnologie, einer selbstlernenden Steuerung und einem neu entwickelten Solarputz. Die Erfahrungen daraus fließen in die Sanierung der anderen Häuser ein.

#### **KWK und Wärmepumpen sind per se keine neuen Technologien. Was ist das Besondere am Heizsystem der Margaretenau?**

Die Kombination von KWK und Wärmepumpe galt bislang als unwirtschaftlich, weil mit Strom aus dem Netz betriebene Wärmepumpen einen zu geringen Wirkungsgrad haben. Das ist in der Margaretenau anders, denn dort setzen wir eine

spezielle Wärmepumpentechnologie ein, die selbst vergleichsweise hohe Vorlauftemperaturen aus der Abwärme eines BHKWs noch auf ein höheres Niveau pumpen kann. Dadurch arbeitet die Wärmepumpe wesentlich energieeffizienter. Die Betriebsenergie kommt größtenteils von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Gegenstand unserer Forschung ist es, dieses Hybrid-Heizsystem energetisch und wirtschaftlich zu optimieren.

#### **Statt eines WDVS soll ein Solarputz auf die Fassade aufgebracht werden. Welche Funktion hat dieser Putz?**

Das solaraktive Putzsystem hält die Wärmeverluste nach außen gering und überträgt zugleich Wärmegewinne durch Sonneneinstrahlung ins Mauerwerk. Die gute Dämmwirkung des Mineralputzes wird durch Beimischung mikrofeiner Hohlglaskügelchen erreicht. Der Putz ist allerdings noch in der Entwicklung. Die Herausforderung besteht darin, ihn so zu optimieren, dass er einerseits Wärmeleitung von innen nach außen unterbindet, andererseits die Infrarotstrahlung der Sonne aufnimmt und nach innen transportiert.

Dort reflektiert ein spezieller Innenanstrich mit metallischen Zusätzen die Infrarotstrahlung in die Wohnung und erhöht damit die von den Mietern empfundene Behaglichkeit.

#### **Das Putzsystem soll Mitte 2019 zum Einsatz kommen. Wie weit ist die Entwicklung gediehen?**

Wir haben zwei Varianten des Solarputzes als Prototypen entwickelt, die wir derzeit an einem Wandprüfstand testen. Die Sonneneinstrahlung simulieren wir dabei mithilfe eines Solargenerators, dessen Lichtspektrum dem der Sonne entspricht. Die beiden Prototypen sind vielversprechend. Ich rechne mit solaren Gewinnen von deutlich über 10%, die dem Wohnklima zugutekommen und zugleich Energie sparen. Denn Wohnungen, deren Wände warm sind, werden als besonders behaglich empfunden. Dadurch kann die Raumtemperatur ohne Komfortverlust um einige Grad niedriger liegen.

#### **Vielen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Hartmut Netz.

Dabei soll das Erscheinungsbild der Siedlung jedoch erhalten bleiben: Zwar stehe die Margaretenau weder unter Ensemble- noch unter Denkmalschutz, berichtet der Geschäftsführer: „Aber wir gehen mit der Bausubstanz so um, als ob.“ Aus diesem Grund verzichtet die Genossenschaft auf die heute üblichen WDVS, bei denen isolierende Polystyrolplatten auf die Fassade geklebt, verputzt und gestrichen werden. „Der dadurch verringerte Dachüberstand verändert die gesamte Außenansicht der Häuser“, erläutert Knauer seine Bedenken. Stattdessen setzt er auf einen neuentwickelten Solarputz, der die Wärme der Sonnenstrahlen besonders effizient ins Hausinnere transportiert und dadurch Heizkosten spart.

#### **Pilotprojekt mit intelligenter Steuerung**

Anfang 2019 soll der Solarputz erprobt werden – zunächst an der Fassade eines 24-Parteien-Hauses aus den 1930er Jahren. Der Bau ist Bestandteil des Projekts MAGGIE – energetische Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnquartiers Margaretenau in Regensburg, welches vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert wird (siehe Kasten und Interview). Die Energie für dieses Wohnhaus liefert ein neuartiges Hybrid-System, das ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit innovativer Wärmepumpentechnologie und einer Photovoltaikanlage (PVA) kombiniert. Der Löwenanteil des preisgünstigen Stroms, den BHKW und PVA erzeugen, wird im Haus selbst verbraucht.

Für dieses komplexe Energiesystem haben die Wissenschaftler der Ostbayerischen Technischen Universität Regensburg eigens eine selbstlernende Steuerungssoftware entwickelt, die Nutzerprofile, Wetterprognosen und Energiepreise miteinander verknüpft und damit Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung in Echtzeit auf den Bedarf der Bewohner abstimmt. So sich all die technischen Neuerungen bewähren, könnte die bewahrende Erneuerung des Viertels zur Blaupause für den künftigen Umgang mit historischer Bausubstanz werden, hofft Sigmund Knauer. Eine Erneuerung, die die Margaretenau in jedem Fall fit für die nächsten 100 Jahre macht, ohne ihren besonderen Charme aufs Spiel zu setzen. ■





Durch den Flächenzugewinn steigern die verglasten Balkone die Wohnqualität und -zufriedenheit der Bewohner

## THEMA DES MONATS

### Fassadenmodernisierung

## Nachrüstung von Balkonen im Bestand

Balkone schaffen einen Mehrwert für die Mieter und tragen zu einer wesentlichen Steigerung des Wohnwerts bei – das gilt sowohl im Neubau als auch im Bestand. Die WOBAU Wohnungsbau GmbH Parchim hat im Rahmen der Quartiersentwicklung in der Lübzer Chaussee im mecklenburg-vorpommerschen Parchim ihre Bestandsgebäude mit Balkonen nachgerüstet. Zum Einsatz kam eine verglaste Variante mit dem sog. „Twin-Fenster“.



**Ralf Schmidt**  
Business Manager Germany  
Balco Balkonkonstruktionen  
GmbH, Berlin

Längst ist der Balkon für viele Wohnungssuchende ein unverzichtbares Ausstattungsmerkmal.

Deshalb rüsten Wohnungsbaugenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und private Eigentümer ihren Bestand entsprechend auf – so auch die WOBAU in der Wohnanlage Lübzer Chaussee in Parchim. Bei der Wahl der passenden Balkonanlage wurden unterschiedliche Faktoren mit einbezogen. Neben Optik und Funktion spielten vor allem auch die Anschaffungs- und Instandhaltungskosten eine entscheidende Rolle. Denn

der Anbau von Balkonen sollte im Sinne der Mieter nicht zwangsläufig eine hohe Mietsteigerung mit sich bringen.

#### Quartiersentwicklung mit Balkonen

Neun Gebäude aus den 1970er und 1980er Jahren mit insgesamt 168 Wohneinheiten erhielten bis 2014 Einzel- und Doppelbalkone der Variante „Twin-Fenster“ von der Firma Balco. Die- ►



Quelle der Fotos: WObAU Parchim

Das sog. Twin-Fenster ermöglicht ein vollständiges Öffnen der Verglasung – sowohl durch Schieben als auch durch Falten der einzelnen Fensterelemente



Im Zuge des Balkonaufbaus wird zunächst die Grundkonstruktion aus Stahlhohlprofilstützen und Stahlbetonplatten vor die Fassade gesetzt. Anschließend erfolgt die Montage der Balkonverglasung

se Lösung sieht eine geschosshohe, umlaufende Verglasung vor. Der Balkonanbau war Teil einer umfangreichen Bestandsaufwertung, die u. a. auch die Neugestaltung der Außenbereiche sowie einen Neuanstrich der Fassaden umfasste.

Die nachträglich realisierten Balkone erweitern den Wohnraum nach außen, stellen einen Flächenzugewinn dar und steigern die Wohnraumqualität und -zufriedenheit der Bewohner. „Das Balkonsystem hat genau den Nerv und die Wünsche unserer Mieter getroffen. Denn durch die Komplettverglasung lässt es gefühlt ein weiteres Zimmer entstehen, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet“, sagt WObAU-Geschäftsführerin Gerda Behrend. Der Komfort des verglasten Balkons ist dabei durch die ganzjährige Nutzung, das elegante Erscheinungsbild und die flexible Gestaltung be-

sonders hoch. Denn die Glaselemente lassen sich nicht nur wie ein Schiebefenster öffnen, sondern auch beliebig an jeder Position einklappen wie ein Faltenfenster. Die Handhabung ist einfach: „Jedes Element verfügt über eine eigene Laufspur, sodass es sich ohne Kraftaufwand individuell zur Seite schieben lässt. Ein im Rahmen integrierter Handgriff dient zusätzlich zum Einklappen des Fensters. Auf diese Weise lässt sich der Balkon bei schönem Wetter vollständig öffnen oder an kalten, regnerischen Tagen schließen“, erläutert Linus Ralling, Geschäftsführer von Balco.

Neben der flexiblen Nutzung bietet die Balkonverglasung weitere Vorteile: Die geschlossene Bauweise reduziert anfallende Energiekosten um bis zu 20%. Möglich ist dies, da der Balkon eine thermische Pufferzone zwischen Außenraum und

Wohnung bildet, in der sich die Luft erwärmt. Bürstendichtungen verhindern zusätzlich ein Eindringen von Treibschnee oder Regen. Ferner schützt die Verglasung die Konstruktion und insbesondere die Betonplatte vor Witterungseinflüssen. So soll die Lebensdauer des Balkons um bis zu 50 Jahre gesteigert werden. Dies macht die Anlage sowohl aus Sicht des Vermieters als auch des Mieters attraktiv.

### Geringer Eingriff und zügige Montage

Klassische Vorstellbalkone sind besonders für Maßnahmen im Bestand geeignet. Bei der Wohnbebauung in der Lübzer Chaussee wurde eine Grundkonstruktion aus feuerverzinktem Stahl gewählt. Eine Alternative hierzu stellen Systeme ganz aus Aluminiumprofilen dar. Die Stahlbetonplatten sind auf vier Stahlhohlprofilstützen gelagert, wovon die hinteren mittels bauaufsichtlich zugelassenen Ankersystemen an der Fassade befestigt sind. Der Lastabtrag der Balkonkonstruktion erfolgt über Streifenfundamente. Nach dem Aufbau des Grundgerüsts werden der Aluminiumrahmen mit der Verglasung sowie die Dachpaneele montiert. Bei der vorgestellten Bauweise fallen die Eingriffe an der Fassade sowie die Montagezeit und damit die Lärm- und Schmutzbelastung für die Bewohner vergleichsweise gering aus.

Die Nachrüstung der Balkone bei der WObAU Parchim erfolgte im bewohnten Zustand. Im Zuge des Balkonanbaus wurde auch die Fassade modernisiert. Wesentliche Einschränkungen für die Bewohner brachte dabei u. a. das Gerüst mit sich: Es schränkte die Lichtverhältnisse in der Wohnung ein. Zudem konnten die Bewohner im Zeitraum der Arbeiten in den betroffenen Räumen nicht lüften oder hinausgehen. Dies war allerdings nur kurzfristig der Fall, da sich die erforderlichen Arbeiten dank des hohen Vorfertigungsgrades der Balkone innerhalb von vier Wochen durchführen ließen.

### ÜBER DIE WObAU

Die WObAU Wohnungsbau GmbH Parchim wurde 1990 gegründet und beschäftigt heute 32 Mitarbeiter. Der aktuelle Bestand beläuft sich auf 2.670 Wohnungen. Mit der Stadt Parchim als 100%ige Gesellschafterin hat sich das Unternehmen das Ziel gesetzt, für alle Bevölkerungsschichten preiswerten und zeitgemäßen Wohnraum bereitzustellen. Die Instandhaltung und Sanierung der Wohnungen nimmt hierbei einen hohen Stellenwert ein.

Quelle: WObAU Parchim



## Interview mit Gerda Behrend

### „Die Nachfrage hat sich enorm verbessert“

Die WObAU Parchim hat im Nordosten der mecklenburg-vorpommerschen Stadt neun Gebäude mit Balkonen nachgerüstet. Die Hintergründe dazu erläutert Gerda Behrend, Geschäftsführerin des Wohnungsunternehmens.

#### **Frau Behrend, die WObAU hat sich dazu entschlossen, in ihren Bestandsgebäuden in der Lübzer Chaussee nachträglich Balkone anzubringen. Welche Überlegungen liegen dieser Entscheidung zugrunde?**

Die WObAU hat sich für eine Balkonnachrüstung entschieden, weil damit das Quartier deutlich aufgewertet wurde und die Wohnungen in ihrer Qualität deutlich verbessert wurden. Die Vermietbarkeit oder Nachfrage hat sich durch diese Maßnahme enorm verbessert. Der Leerstand in diesem Quartier ist insgesamt deutlich gesunken.

#### **Welchen Weg haben Sie nach dieser Entscheidung zu den fertigen Balkonen beschritten?**

Nach der Entscheidung in unseren Aufsichtsgremien zum Anbau von Balkonen erfolgte eine öffentliche Ausschreibung. Aus den eingereichten

Angeboten wurde derjenige Anbieter mit dem schlüssigsten Konzept und dem besten Preis ermittelt und im Anschluss die Unterlagen für einen Bauantrag zusammengestellt. Nach der genehmigten Statik und der Baugenehmigung konnte der Anbau starten. Nach nur etwa vier Wochen Bauzeit waren die Balkone fertig und die Mieter konnten die angebaute Fläche vollumfänglich nutzen.

#### **Welche Herausforderungen sind Ihnen bei diesem Prozess begegnet und wie sind Sie mit ihnen umgegangen?**

Beim gesamten Planungs- und Durchführungsprozess haben wir Unterstützung aus unseren Gremien erhalten. Doch auch die Mieter haben ihren Teil dazu beigetragen, dass das Projekt gelingt. Wir haben sie regelmäßig über alle geplanten Maßnahmen informiert und ihre Wünsche und Be-

dürfnisse größtmöglich berücksichtigt. Dadurch haben unsere Mieter überwiegend wohlwollend mitgemacht.

#### **Nach welchen Gesichtspunkten fällt die Entscheidung für einen offenen oder verglasten Balkon?**

Das Preis-Leistungs-Nutzungsverhältnis ist für eine solche Entscheidung ausschlaggebend: Bei überschaubaren Mehrkosten gegenüber offenen Balkonen entscheiden wir uns im Sinne unserer Mieter für die geschlossene Variante. Sie bietet den Bewohnern mehr Flexibilität, sodass die Balkone auch im Winter oder bei Regen genutzt werden können.

#### **Vielen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Ralf Schmidt.

Alle Balkone sind mit einer integrierten Belüftung und Entwässerung ausgestattet. Die Farbgebung der Anlage lässt sich individuell anpassen. In der Lübzer Chaussee setzte die WObAU Parchim mit kräftigen, warmen Tönen Akzente.

#### **Von der Planung bis zur Abnahme**

Im Vorfeld der Baumaßnahme war es wichtig, die Mieter in das Vorhaben mit einzubeziehen und mögliche Wünsche oder Vorbehalte zu berücksichtigen. So wurde seitens der WObAU Parchim eine Mieterinformationsveranstaltung organisiert. Das Planungskonzept wurde in enger Abstimmung zwischen den Verantwortlichen der Wohnungsbaugesellschaft sowie den Technikern bei Balco ausgearbeitet. Für einen ersten Eindruck der späteren Balkonanlage am Bestandsgebäude wurden

Fotomontagen erstellt. Anhand dieser ließen sich Farben und Materialien nochmals überprüfen.

Jede Balkonkonstruktion ist ein Unikat und die Anforderungen an die Tragfähigkeit sind abhängig von Position und Abmessungen. Auch deshalb müssen die Berechnungen für Befestigungen und andere technische Details individuell erfolgen. Auf Grundlage dieser Parameter entstehen die exakten Zeichnungen für die Balkone. Nach der genehmigten Statik und der Baugenehmigung werden die Balkone innerhalb von ca. 12 Wochen produziert und auf die Baustelle geliefert. Die Montage erfolgt i. d. R. durch spezialisierte Partnerunternehmen des Herstellers.

In die Nachrüstung der Balkone im Nordosten Parchims investierte die WObAU rund 1,87 Mio. €. „Die Kosten für die Modernisierung können wir

nicht komplett auf unsere Mieter umlegen, da die ortsübliche Miete dann überschritten würde. Wir haben uns daher entschieden, die Miete in der Lübzer Chaussee um 25 € zu erhöhen“, erklärt Geschäftsführerin Behrend.

Das Wohngebiet ist nicht das einzige Balkonprojekt, das die WObAU Parchim in den vergangenen Jahren erfolgreich durchgeführt hat. Im Quartier Westring in Parchim beispielsweise wurden im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft weitere 60 Wohneinheiten mit attraktiven, verglasten Balkonen ausgestattet. Auch dort freuen sich die Bewohner über einen zusätzlichen Raum, den sie das ganze Jahr über nutzen können. ■

 Weitere Informationen:  
[www.wobau-parchim.de](http://www.wobau-parchim.de)

## Digitales Wohnen 2030

# Zukunftsworkshop Digitalisierung von GdW und Hager in Obernai

Zusammen mit der Hager Group veranstaltete der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Ende November 2018 einen Workshop zum Zukunftsthema Digitalisierung im elsässischen Obernai. Rund 30 Vertreter von Unternehmen und Verbänden der Wohnungswirtschaft sowie Hager Group diskutierten in sechs Gruppen und drei Themenbereichen über die Zukunftsfragen der Digitalisierung sowie darüber, wie sie das Handeln der Wohnungsunternehmen, das Bewirtschaften von Gebäuden sowie das Leben in den Wohnungen und Quartieren beeinflussen werden. Begleitet von Impulsvorträgen zu Blockchain, smarten Technologien oder Details, z. B. von Türsteuerungslösungen, diskutierten die Teilnehmer in einer Werkstattatmosphäre über Einsatzfelder smarter Technik. Dabei ging es um ein breites Themenspektrum – von Sprachassistenten und sich selbst überwachende technische Installationen, über die Kompatibilität von Systemen, die Gewinnung von Daten und Algorithmen, bis zur Individualisierbarkeit technischer Lösungen und die Anforderungen, die diese an Architektur und Gebäudebewirtschaftung stellt.

Die Teilnehmer entwarfen vor dem Hintergrund der Anforderungen nachhaltig wirtschaftender Wohnungsunternehmen konkrete Zielbilder, wie z. B. eine digitale Quartiersplattform, der Kommunikation dienende zentrale Hubs, eine virtuelle Mieterassistentin oder eine sich selbst bewirtschaftende Wohnung. Im Zentrum der Überlegungen stand dabei immer die Frage, wie die neuen Anwendungsmöglichkeiten sowohl den Wohnungsunternehmen als auch den Mietern und den Nachbarschaften nützen. Die Richtung ist deutlich: Die Wohnung der Zukunft soll mithilfe von künstlicher Intelligenz in erster Linie dem Menschen dienen.



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



Quelle: Hager

Was können wir heute tun, um das Wohnen der Zukunft mitzugestalten?

Der Workshop beließ es nicht bei Visionen, sondern wurde konkret: Die Unternehmen vereinbarten, die Erfahrungen aus ihren Smart-Living-Projekten zu teilen und gemeinsam weiter an Smart-Home-Anwendungen zu arbeiten. Die Wohnungsunternehmen formulierten zudem die deutliche Erwartung, bei der Entwicklung smarter Lösungen miteinbezogen zu werden, da Hersteller die ökonomischen und rechtlichen Restriktionen bei der Bewirtschaftung zu wenig berücksichtigen. Nicht zuletzt stand die Frage im Raum, ob die Wohnungsunternehmen über die richtigen Daten in der geeigneten Qualität verfügen – und wie eine Steigerung der Qualität der Daten zu erreichen ist, die ihnen zugute kommt. Und so stand am Ende des Workshops fest: Eine Gruppe der engagierten Unternehmen wird die Zukunftsfragen aufgreifen, Know-how bündeln, Kompetenzen gemeinsam entwickeln und Geschäftsfelder angehen. Die Branche darf gespannt sein.

## Seniorenrechtliches Wohnen

# WIS und AWO setzen auf technische Assistenzsysteme



Quelle: WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH

Entwurf des Planungsbüro Jochintke für das Projekt „Wohnen an den Gärten“



Weitere Informationen:  
[www.wis-spreewald.de](http://www.wis-spreewald.de) und [www.awo-bb-sued.de](http://www.awo-bb-sued.de)

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH und der AWO Regionalverband Brandenburg Süd e. V. arbeiten an einem Gemeinschaftsprojekt „Wohnen an den Gärten“ in Lübbenau. Ab Sommer 2019 werden die letzten zwei unsanierten Wohnhäuser der WIS in der Robert-Schumann-Straße seniorenfreundlich umgebaut. Die AWO eröffnet in den Bestandsgebäuden sowie im angrenzenden Neubau eine Tagespflege, die mit neuester Technik ausgestattet sein wird. So wird u. a. ein Armband eingesetzt, das beim Sturz eines Bewohners einen Notruf absetzt. Die WIS berücksichtigt bereits in der Planung die notwendige technische Ausstattung in den 58 neuen Wohnungen und den Gemeinschaftsräumen. „Wir wollen unseren Mietern das Leben in ihren Wohnungen so angenehm wie möglich machen“, sagte WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. Der Umbau soll ihnen Perspektiven im Alter und mit einem Concierge eine erste Anlaufstelle in der Wohnanlage geben.

## Veranstaltungshinweis

# Energieforum West 2019

Vielversprechende Innovationen kennenlernen, neue Geschäftsmodelle erarbeiten und zukunftsweisende Kooperationen anstoßen – das sind Ziele des Energieforums West. Zum fünften Mal profitieren Entscheider aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Industrie, Energiewirtschaft, Architektur und Wissenschaft vom interdisziplinären Austausch. Am **21. und 22. Januar 2019** stehen erneut Energieproduktion, Energieeffizienz und Klimaschutz im Fokus des Kongresses. In Workshops und Fachvorträgen beantworten Experten Fragen rund um das Energiesammelgesetz, Wärmecontracting etc. Drei zentrale Podiumsdiskussionen widmen sich den Themen „Bauen“, „Innovationen vorantreiben“ sowie „Erfolgsfaktor Personal“. Ziel ist es, die Potenziale energieeffizienter Innovationen auszuschöpfen und voranzubringen. Mit Svenja Schulze, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU), sowie Ina Scharrenbach, NRWs Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, werden auch Vertreter aus der Politik beim Kongress erwartet. Unterstützt wird die Veranstaltung vom BMU, dem Städte- und Gemeindebund NRW, dem Deutschen Städtetag und der EBZ Business School. Zu den Mitveranstaltern gehören u. a. die Allianz für klimaneutralen Wohngebäudebestand, der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft, der Bundesfachverband der Immobilienverwalter sowie der Deutsche Verband für Wohnungswesen.



Das Energieforum West dient dem Austausch rund um Energiethemen

Weitere Informationen:  
[www.energieforum-west.de](http://www.energieforum-west.de)

## Messtechnik

# „Neuer Weg“ setzt auf digitale Zähler

Im Zuge eines Sanierungsvorhabens in Gera-Langenberg setzt die ansässige Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG auf neue Messtechnik und lässt mit rund 60 Stück einige der ersten digitalen Zähler in der Stadt einbauen. Vorgaben des Bundeswirtschaftsministeriums entsprechend sollen bis 2032 in allen deutschen Haushalten die mechanischen Ferraris-Zähler durch digitale ersetzt werden.

Weitere Informationen:  
[www.wg-neuerweg.de](http://www.wg-neuerweg.de)



**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN, KEINE PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die Baustelle

» Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke. «



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

## Solarthermie für Mehrfamilienhäuser

# Bauverein lässt die Sonne rein

Mitten in Freiburg wurde für ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble aus der Gründerzeit ein außergewöhnliches Heizkonzept umgesetzt: Ein Mikrowärmenetz, das sowohl von einer großen Solarthermieanlage gespeist wird als auch von einem Blockheizkraftwerk (BHKW), das zugleich Mieterstrom erzeugt. Initiiert hat das Demonstrationsprojekt die Stadt Freiburg im Rahmen der Solarthermie-Initiative mit dem Ziel, das Potenzial der Solarwärme im Mehrgeschosswohnungsbau zu fördern<sup>1</sup>.



**Claudia Siegele**  
freie Architektin und  
Fachjournalistin  
Ubstadt-Weiher

Die „Ökohauptstadt“ Freiburg ist immer für ein solares Pilotprojekt gut – zahlreiche Initiativen und Pioniervorhaben zeugen davon. Nicht nur weil im Breisgau – der sog. „Toskana Deutschlands“ – mehr als anderswo im Land die Sonne scheint, finden sich hier überdurchschnittlich viele Beispiele, wie mit effizienten und nachhaltigen Konzepten der Anteil regenerativer Energien vorangetrieben und so die Energiewende unterstützt wird.

Dass dies nicht nur mit Neubauten funktioniert, zeigt ein Solarthermie-Demonstrationsprojekt an einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus-Ensemble im nördlich gelegenen Stadtteil Herdern. Es ist das erste und älteste Gebäude der Wohnungsgenossenschaft Bauverein Breisgau eG. Der nahezu komplett geschlossene Block aus zehn Stadthäusern mit insgesamt 92 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten umfasst knapp 5.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Gebaut in den Jahren 1903 und 1904, gehört die Anlage aus der Gründerzeit zu den begehrteren Wohnlagen in der Stadt, allerdings mit dem Nachteil einer nicht mehr zeitgemäßen Heizwärmeversorgung: Die meisten Wohnungen waren mit einer Gas-Etagenheizung ausgestattet. Manche Mieter hatten sogar noch Einzelöfen in ihren Räumen stehen. Im Rahmen

der 2015 durchgeführten Sanierung sah sich der Bauverein daher gezwungen, die Einzelfeuerstellen durch eine zentrale Wärmeversorgung über ein Mikrowärmenetz zu ersetzen (siehe DW 11/2015, S. 48).

### Freiburg will Solarwärme fördern

In Absprache mit der Stadt Freiburg, die einerseits über den Denkmalstatus des Ensembles zu wachen hatte, andererseits aber das Potenzial der Solarwärme im Mehrgeschosswohnungsbau fördern möchte, kam man zu der Idee des Solarthermie-Demonstrationsprojektes.

Gefördert vom Badenova Innovationsfonds und unterstützt von den Fördergeldern des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) erklärte sich der Bauverein Breisgau in Freiburg



Rund 70% des vom Bauverein Breisgau angebotenen Mieterstroms wird von einem BHKW produziert



In einem Übergabesystem wird die Solarwärme in die Speicher eingespeist



In Freiburg im Breisgau hat der Bauverein Breisgau ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble mit einer Solarthermieanlage ausgestattet

bereit, das ambitionierte Projekt unter der wissenschaftlichen Begleitung vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) umzusetzen. Obwohl rund ein Drittel der Neubauten in Deutschland mit Solarthermieanlagen ausgestattet wird, hat dieser oft unterschätzte Baustein für die Wärmewende eine Unterstützung bitter nötig: Nach Angaben des Umweltbundesamtes deckt die Solarthermie nur rund 1% des Wärmeverbrauchs in Privathaushalten ab.

### Mikrowärmenetz mit intelligentem Wärmemanagement

Die Sonnenkollektoren sind natürlich nicht die alleinige Komponente des Mikrowärmenetzes – zu dem energetischen Konzept gehören auch ein kondensierendes BHKW sowie ein gasbetriebener Spitzenlastkessel.

Die erzeugte Wärme wird in zehn Speichern gehalten, die zwischen 1.200 und 1.700 l Wasser fassen können. In Anbetracht der 76 Flachkollektoren, die eine Gesamtfläche von 191 m<sup>2</sup> auf den Dächern belegen, ergibt sich somit eine Auslegung von 50 l/m<sup>2</sup> Kollektorfläche.

Die Nennleistung der Kollektoren liegt bei rund 150 kW an thermischer Energie. Das BHKW erbringt 20 kW<sub>el</sub> und 47 kW<sub>th</sub>, der Spitzenlastkessel

noch einmal 450 kW. Jede Wohnung ist zudem mit einer modifizierten Wärmeübergabestation versehen worden, die dank zusätzlich eingebautem Thermostatventil mit Feinfühler im Warmwasser-austritt eine möglichst niedrige Rücklauf-temperatur im Heizungsnetz (Primärkreis) garantiert. So bleibt auch bei kurzzeitigen Zapfvorgängen, wie z. B. beim Händewaschen, die Rücklauf-temperatur während der Warmwasserbereitung konstant niedrig. Dies ist wichtig, um die Temperaturspreizung in den Speichern möglichst hoch zu halten, wodurch sich insbesondere der Solarertrag optimieren lässt. Das Wärmemanagement des gesamten Heizsys-

tems erfolgt über dezentrale Kontrollsysteme und ist so ausgerichtet, dass die Solarwärme sowohl bevorzugt eingespeist als auch dezentral verbraucht wird. So kann überschüssige Wärme, die von den Speichern in einem Gebäudeteil nicht mehr aufgenommen werden kann, in die Ringleitung eingespeist und über die Zentrale an alle Häuser verteilt werden. Der vom BHKW erzeugte Strom wird den Mietern über eine Tochtergesellschaft des Bauvereins Breisgau, der „Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau“, für den Eigenverbrauch angeboten (siehe DW 4/2017, S. 34). Sie rechnet den Strom allerdings nicht direkt mit den Mietern ab, sondern verkauft ihn an den Bauverein, der die Kosten an seine Mieter weiterreicht. So haben die Bewohner für alle Abrechnungen nur einen Ansprechpartner.

### BAUTAFEL

**Bauherr:** Bauverein Breisgau eG, Freiburg

**Initiatoren:** Stadt Freiburg im Breisgau/  
Umweltschutzamt

**Wissenschaftliche Begleitung:**  
Fraunhofer ISE, Freiburg

**Planung/Bauleitung:** TGA Planungs-  
gruppe, Freiburg

**Förderung:** Badenova Innovationsfonds,  
Freiburg

### Komplexe Einflussgrößen für den Heizenergiebedarf

Die besondere Problematik bei dem Projekt mit hybridem Heizkonzept lag zum einen in der Ermittlung des Heizenergiebedarfs – mit der Umstellung von Etagen- und Einzelofenheizung auf die zentrale Wärmeversorgung galt es, den Heizenergiebedarf des gesamten Ensembles zu ermitteln. Dazu wurde insbesondere auf die Verbrauchsdaten ►



Ein gasbetriebener Spitzenlastkessel erbringt 450 kW an thermischer Energie

berücksichtigt die aktuell erhältliche Einspeisevergütung für BHKW-Strom, so amortisieren sich die Investitionskosten nach etwa elf Jahren.

### Positive Erfahrungen

Nach inzwischen 2-jähriger Betriebserfahrung lassen sich die Erkenntnisse aus dem Projekt wie folgt zusammenfassen:

- Die sehr tiefen Rücklauftemperaturen erlauben ganzjährig einen hocheffizienten Betrieb des Gesamtsystems.
- Mit durchschnittlich 63 MWh pro Jahr deckt der solare Wärmeertrag rund 11% des Gesamtwärmeverbrauchs ab – in den Sommermonaten steigt der solare Deckungsanteil bisweilen sogar auf 60%.
- Das BHKW und der Spitzenlastkessel teilen sich die Bereitstellung der Wärmemenge nahezu mit 46 bzw. 43%. Die prognostizierte Laufzeit des BHKW wurde mit 6.100 h/a deutlich übertroffen, der Gesamtwirkungsgrad erreicht im Jahresmittel gut 97% (davon ca. 30% elektrisch und 67% thermisch).
- Der Mieterstrom kommt sehr gut an – mehr als drei Viertel der Mieter haben sich dafür entschieden, ihren Stromverbrauch über das BHKW abzudecken. Dabei werden knapp 70% ihres Stromverbrauchs aus dem BHKW gespeist, die übrigen 30% beziehen die Mieter vom örtlichen Versorger.
- Der sog. Jahres-Mischpreis für Wärme lag im Jahr 2016 bei 12,75 €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.). Darin enthalten sind die den Mietern in Rechnung gestellten Arbeitspreise, Grundpreise und Messpreise – die Summe wird dann durch die gesamte beheizte Fläche geteilt. Zum Vergleich: Der bundesdeutsche Durchschnitt lag im Vergleichszeitraum (für Fernwärme) bei 13,80 €/m<sup>2</sup>.
- Nicht nur die Mieter, auch die Umwelt profitiert von dem Konzept: Das Heizsystem erspart der Atmosphäre rund 50 t CO<sub>2</sub> pro Jahr – dies entspricht einer Reduktion der früheren CO<sub>2</sub>-Emissionen um ca. 20%.

Inzwischen ist ein Erfahrungsbericht erschienen, der die Erkenntnisse aus Planung, Realisierung und Betrieb des von der Stadt Freiburg initiierten und vom Badenova Innovationsfonds geförderten Projekts zusammenfasst<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Der Artikel erschien zuerst online im Haufe-Immobilienportal unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien).

<sup>2</sup> Die Broschüre kann kostenlos als PDF-Datei heruntergeladen oder über die E-Mail-Adresse [solarthermie@briankommunikation.de](mailto:solarthermie@briankommunikation.de) kostenlos als gedrucktes Exemplar angefordert werden.



Weitere Informationen:  
[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de) und  
[www.freiburg.de/solarthermie-initiative](http://www.freiburg.de/solarthermie-initiative)

der Bewohner zurückgegriffen, aber auch die vergleichsweise schlechten Dämmwerte des über 100 Jahre alten Mauerwerks sowie die vorhandenen Heizkörper und Fensterqualitäten flossen in die Kalkulation mit ein.

Zum anderen beeinflusste den Bedarf die energetische Qualität der Gebäudehülle, die in Einklang mit der Denkmalschutzbehörde überall ertüchtigt wurde, wo dies möglich war: so bei der Kellerdecke (10 cm PUR-Dämmplatten, U-Wert 0,23 W/(m<sup>2</sup>K)), dem Speicherboden (16 cm PUR-Dämmplatten mit Gehbelag aus Pressspan) und dem Mansarddach (Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle, U-Wert ca. 0,32 W/(m<sup>2</sup>K)). Am Ende ergab sich ein Bedarf für Heißwasser und Heizung von rund 630 MWh pro Jahr.

### Eine Investition, die sich rechnet

In Anbetracht der Gesamtkosten von 1,4 Mio. €, von denen allein rund 1,1 Mio. € das Mikrowärmenetz inklusive Wärmeübergabestationen, Kesselanlage und Steuerung verschlang, stellt sich für die Wohnungsgenossenschaft die Frage der Amortisation. Hierzu sind die Mehrkosten für die Einbindung der Solarkollektoren und des BHKW in das Heizsystem maßgeblich, da die Kosten für das Mikrowärmenetz in konventioneller Bauart ohnehin angefallen wären – diese Zusatzkosten lagen bei rund 170.000 €. Dem gegenüber stehen Einsparungen bei den Gaskosten, Einnahmen durch den Verkauf des BHKW-Stroms sowie Fördergelder des BAFA für die Solarthermieanlage. Setzt man überschlägig einen Gaspreis von 6 ct/kWh an und

## SOLARTHERMIE-INITIATIVE FREIBURG

Der Anteil erneuerbarer Wärme im Wärmemarkt muss substantiell gesteigert werden, wenn Deutschland seine Klimaschutzverpflichtungen erreichen will. Dabei ist insbesondere das Potenzial für größere Solarwärmanlagen auf Mehrfamilienhäusern beträchtlich: Rund die Hälfte aller Wohneinheiten in Deutschland befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Von besonderer Bedeutung hierbei sind Gebäude mit drei bis zwölf Wohnungen, da sie rund 90% des Mehrfamilienhausbestands ausmachen und immerhin 80% aller Mietwohnungen umfassen. Die Stadt Freiburg möchte dazu beitragen, dass das Potenzial der Solarwärme im Mehrgeschosswohnungsbau besser erschlossen wird, und hat deshalb ein Solarthermie-Demonstrationsprojekt initiiert, das vom Badenova Innovationsfonds gefördert und vom Bauverein Breisgau eG in Freiburg umgesetzt wurde. Im Rahmen der „Solarthermie-Initiative“ werden das Projekt und die damit verbundenen Erfahrungen bekannt gemacht, um so die Umsetzung weiterer Solarthermieprojekte in Mehrfamilienhäusern zu stimulieren.





Die Broschüre gibt einen Überblick über die verschiedenen Einflussfaktoren, die zu mikrobiellem Befall führen können

Quelle: Quick-mix

### Algen und Pilze an der Fassade

## Hintergründe, Ursachen und Lösungsansätze

Für das Wachstum von Algen und Pilzen gibt es nicht den einen Grund, sondern einen multikausalen Ursachenzusammenhang. Nicht zuletzt wegen der Vielzahl der Faktoren lässt sich nicht seriös vorhersagen, wie lange Biozide mikrobiellem Befall effektiv entgegenwirken. Es gibt Alternativen zu Bioziden: Hydroaktive Beschichtungssysteme setzen anstelle eines chemischen Wirkstoffdepots auf ein dauerhaftes bauphysikalisches Wirkprinzip. In jedem Fall sollten die Möglichkeiten zum Schutz der Fassade individuell betrachtet und präventive Maßnahmen kombiniert werden, um die Wirkung zu verstärken.

Die Quick-mix Gruppe hat den Themenkomplex in einer Broschüre aufgearbeitet, die auch rechtliche Aspekte umfasst. Das 42 Seiten starke Heft ist über das technische Marketing oder im Internet erhältlich.

Weitere Informationen:  
[www.quick-mix.de](http://www.quick-mix.de)

## Null-Millimeter-Bodenschwelle Stolperfallen ade

Altersgerechtes Bauen und in diesem Zusammenhang vor allem barrierefreie Lösungen werden immer bedeutsamer. Denn gerade für ältere Menschen, für Rollstuhlfahrer oder Gehbehinderte stellen Schwellen an Haus- oder Balkontüren Hindernisse dar. Aber sie sind nicht nur „Stolperfallen“, sondern auch dazu da, dass kein Niederschlagswasser in das Gebäude eindringen kann oder die Kälte draußen bleibt. Deshalb ist es wichtig, mit einer Lösung beide Anforderungen in Einklang zu bringen.

Nach der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ sind untere Türanschläge und Schwellen nicht zulässig. Sofern sie aber technisch unabdingbar sind, dürfen sie nicht höher als 20 mm sein, was immer noch ein großes Hindernis darstellen kann. Rehau hat sich dieses Themas angenommen und bietet eine Bodenschwelle, die komplett im Boden verschwindet.



Die Bodenschwelle verschwindet komplett im Boden und ermöglicht so einen schwellenlosen Übergang ins Haus

Quelle: Rehau

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

## Vorgehängte hinterlüftete Fassaden Neue Fassadenbefestigung

Der Hersteller Schöck ist auf das Dämmen und Tragen auskragender Bauteile spezialisiert. Gemeinsam mit Architekten und Fassadenbauern entwickelte das Unternehmen eine neue thermisch trennende Befestigung für vorgehängte hinterlüftete Fassaden (VHF). Der neue Fassadenanker wurde vom Passivhausinstitut für alle Gewichtsklassen in die höchste Klassifizierung phA+ eingestuft.

Alle Produkttypen des Herstellers sind geprüft und vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) zugelassen. Umfangreiche Normbrandversuche stellen die Verwendbarkeit in Fassaden sicher.



Durch einen schlankeren Wandaufbau kann mit dem Schöck Isolink Typ TA-S bei gleichbleibenden Gebäudeabmessungen mehr Platz im Innenraum entstehen

Quelle: Schöck Bauteile GmbH

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

## Herausgeputzt Anspruchsvoller Materialmix



Quelle: Sto SE & Co. KGaA

Im Erdgeschoss wurde das mineralische WDVS mit strapazierfähigen Klinkerriemchen belegt

Einheitsarchitektur durch energetische Sanierung? Wie falsch dieses Vorurteil ist, zeigt die Sanierung einer Wohnhausfassade in der Südstadt Hannovers. Die Basis dafür bildet ein mineralisches WDVS, das im Erdgeschoss mit robusten Klinkerriemchen belegt wurde. In den Geschossen darüber wechseln sich dunkle, fein gefilzte Putzflächen und helle Putzfelder mit Besenstrichstruktur ab – zusätzlich gegliedert durch massive mineralische Fassadelemente. Auf den dunklen Putzfeldern schützt eine wärmereflektierende Farbe die Fassade vor zu starker Aufheizung durch die Sonne. Die Realisierung einer solchen Fassadenvielfalt konnte ausgeführt werden, weil die Detail- und Anschlussplanung von der engen Zusammenarbeit zwischen dem Handwerk und dem Hersteller Sto profitierte.

Weitere Informationen:  
[www.sto.de](http://www.sto.de) und [www.zukunft-fassade.de/stories](http://www.zukunft-fassade.de/stories)

## LITERATURTIPP

## „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Darin analysiert der Verband alle wichtigen Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und spiegelt damit die derzeitige demografische Spaltung auf den Wohnungsmärkten. Die Ergebnisse der vorliegenden Ausgabe basieren auf eigenen Erhebungen bei der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft sowie auf relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends.

In einem Gastbeitrag erläutert Michael Neitzel, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung InWIS, die Bedeutung des

seriellen und modularen Bauens als Beitrag für kostengünstigen Wohnungsbau. Kennziffern, Tabellen und Grafiken zur Entwicklung der Branche und der Wohnungsmärkte sind in den „Daten und Trends“ ebenfalls dokumentiert.

Die mehr als 100 Seiten umfassende Veröffentlichung informiert in diesem Jahr neben der üblichen Berichterstattung zu den Themen Investitionen, Bautätigkeit, Mietenentwicklung außerdem u.a. über neue Trends der Binnenwanderung.



Quelle: GdW

„Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019“, GdW (Hrsg.), 2018, 124 Seiten, 35,- €, ISBN: 978-3-648-12424-6  
Bestellbar unter [immobilien@haufe-lexware.com](mailto:immobilien@haufe-lexware.com)

### Wettbewerb

## 4. Homepage-Check der Wohnungswirtschaft

Unter Federführung des VdW Sachsen führen die Verbände VSWG, vtw, VNW und vdw Niedersachsen Bremen sowie die Hochschule Darmstadt speziell für die Wohnungswirtschaft einen „Homepage-Check“ durch. Dabei wird aus der Sicht eines Wohnungsbewerbers bzw. Mieters der Internetauftritt des Wohnungsunternehmens mit (Schul-)Noten von 1 bis 6 bewertet. Es werden relevante Bewertungskriterien, die einen modernen Webauftritt charakterisieren, praxisnah überprüft. Die Ergebnisse liefern den beteiligten Wohnungsunternehmen konkrete Hinweise, an welchen Stellen aus Marketing- und Vertriebsicht noch Optimierungsbedarf besteht. Wohnungsunternehmen können sich noch bis zum **11. Januar 2019** gegen eine Gebühr von 280 € pro Unternehmen anmelden.



Weitere Informationen:  
[www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de)

### GWG Grimmen

## Bürgerentscheid gegen den Verkauf gescheitert

In Grimmen steht der Verkauf der kommunalen Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Grimmen (GWG) zur Debatte. Ein Bürgerentscheid, bei dem 84% der abgegebenen Stimmen gegen den Verkauf waren, scheiterte jedoch knapp am Quorum.

Die GWG ist der größte Vermieter in der ehemaligen Kreisstadt. Rund ein Drittel der etwa 10.000 Einwohner wohnen in Wohnungen, die der GWG gehören. Das Wohnungsunternehmen hat durch alte Kredite millionenschwere Belastungen, u. a. wegen Sanierungen von Plattenbauten in den 1990er Jahren, und verzeichnet einen Leerstand von 13%. Daher will die Stadt das kommunale Unternehmen verkaufen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) kritisiert den geplanten Verkauf der GWG scharf. Der Wille der Bürger müsse beachtet werden, auch wenn die nötige Stimmzahl für eine rechtlich bindende Ablehnung der Pläne knapp verfehlt wurde. Man wolle der Stadt Grimmen helfen, die GWG aus ihrer schwierigen Lage herauszuführen. Eine wirtschaftliche Sanierung des Unternehmens oder eine Umwandlung in eine Genossenschaft seien sinnvoller als ein Verkauf, um den Einfluss der Stadt auf die soziale Stadtentwicklung zu erhalten.



Trotz umfangreicher Öffentlichkeitsarbeit reichten die beim Bürgerentscheid abgegebenen Stimmen nicht aus

Quelle: babimu/stock.adobe.com



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




Quelle: vdw Sachsen

## Wohntrends 2035

# So wollen die Deutschen in Zukunft leben

Fünf Jahre nach der letzten Untersuchung hat sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erneut mit dem Wohnen der Zukunft beschäftigt. Die von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellte empirische Auswertung „Wohntrends 2035“ analysiert die Entwicklung der Wohnwünsche auf Nachfrageseite und soll Wohnungsunternehmen als Orientierung für die Wettbewerbspositionierung und Weiterentwicklung ihrer Strategien dienen.

Laut der Studie werde die Wohnungsnachfrage künftig einerseits durch einkommensschwächere Zielgruppen mit einer hohen Preissensibilität und einer Präferenz für kleinere, einfach ausgestattete, barrierearme und -reduzierte Wohnungen und andererseits von sog. kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Zielgruppen, die hohe Anforderungen an Modernität, Qualität, technische Ausstattung und an das Service- und Dienstleistungsangebot stellen, bestimmt. Auf Basis der sog. Wohnmatrix wurden acht Wohntrends identifiziert. Demnach stehen der Wunsch nach digitalem Wohnen in einem smarten und vernetzten Quartier,

 Weitere Informationen und Bestellmöglichkeit:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de) bzw. [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)



Quelle: zhu.difeng/shutterstock.com

Die „Wohntrends 2035“ sind vor allem eins: digital

die digitale Abwicklung der Vermietung sowie der Serviceangebote von Wohnungsunternehmen im Fokus der künftigen Mieter. Außerdem werden flexible und kleinere Wohnformen stärker nachgefragt sowie ein barrierefreier Grundriss mit entsprechender Ausstattung erwartet. Wohnungen sollen in Zukunft stärker Orte zum Wohlfühlen und der Gemeinschaft sein, bei denen digitale Schnittstellen wie z. B. das WLAN schon beim Einzug einwandfrei funktionieren sollten.

## Portfolioerweiterung

# Gewobag und WBM kaufen 900 bezahlbare Wohnungen

Im Berliner Stadtteil Neukölln-Buckow haben die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin insgesamt 913 Wohneinheiten in zwei Wohnanlagen angekauft. Eine Wohnanlage aus den 1970er Jahren im Goldhähnchenweg umfasst 485 Wohnungen und wird ab dem 1. Januar 2019 in den Bestand der Gewobag übergehen. „Neubau und Ankauf sind die Säulen unserer Wachstumsstrategie, wir wollen bis 2026 unseren Bestand von aktuell 61.000 auf 73.000 Wohnungen erweitern. Mit der Wohnanlage im Goldhähnchenweg erhöhen wir unseren Bestand in Neukölln auf etwa 4.000 Wohnungen, in denen wir auch in Zukunft preisgünstige Mieten für alle Bevölkerungsschichten gewährleisten“, äußerte sich Gewobag-Vorstandsmitglied Markus Terboven über die Portfolioerweiterung.

Die WBM übernimmt aus dem Ankaufspaket 428 Wohneinheiten um die KestENZEILE. Somit geht zum Januar 2019 ein weiteres zusammenhängendes Quartier mit Entwicklungspotenzial in den Bestand des landeseigenen Wohnungsbauunternehmens über. Christina Geib, Geschäftsführerin der WBM, bezeichnete den Erwerb von Bestandsobjekten und Projektentwicklungen als einen wichtigen Pfeiler des geplanten Bestandswachstums auf 40.000 Wohneinheiten.

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



Wir wünschen einen guten Start ins Neue Jahr!  
Das KIRCHHOF PROWOH Informationsforum  
28.-29. Februar 2019 in Düsseldorf



 0180 KIRCHHOF



 [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de)

## Digitalisierung

### „Initiative Digitaler Türzugang“ gegründet

Die Deutsche Wohnen SE und die Immobiliendienstleister Kiwi, Schindler Deutschland, Gegenbauer, Greenberg Traurig, Prüm, Garant, Immobilien Service Deutschland, Abus und Hager Group haben die „Initiative Digitaler Türzugang“ (IDiT) gegründet. Gemeinsam wollen die Kooperationspartner nun über digitale Türzugangssysteme aufklären, Geschäftsmodelle aus wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Sicht untersuchen und sich für einheitliche technische und rechtliche Standards für digitale Türzugangssysteme einsetzen.

Im digitalen Zutritt sehen die Gründungsunternehmen großes Potenzial. Dem flächendeckenden Einsatz stünden jedoch Hemmnisse entgegen, für die sie gemeinsam Lösungen erarbeiten wollten. Wichtig sei, dass zwischen verschiedenen Systemen offene und sichere Schnittstellen für reibungslos funktionierende Prozesse bestünden. „Der Türzugang spielt bei sehr vielen Kernprozessen der Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle, insbesondere



Quelle: AndSaus/stock.adobe.com

Die neu gegründete Initiative setzt sich mit dem Potenzial digitaler Türzugangssysteme auseinander

bei der Steuerung von Handwerksdienstleistungen oder Mieterwechseln“, sagt Holger Rentel, Director der Deutsche Wohnen.

In einem Konzeptpapier hat die Initiative u. a. die Einsatzmöglichkeiten der Technik aufgeführt, aber auch einheitliche rechtliche Standards festgehalten.

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

## Portfolioerweiterung

### Vivawest erwirbt schlüsselfertigen Neubau

Die nordrhein-westfälische Vivawest Wohnen GmbH hat in Münster ein Neubauprojekt bestehend aus 13 Gebäuden mit Wohnungen sowie einer Kindertagesstätte von der ansässigen CM Immobilien Entwicklung GmbH erworben. Das rund 15.200 m<sup>2</sup> große Projektgrundstück liegt etwa 1,3 km nordöstlich der Münsteraner Innenstadt.

Es werden 282 barrierearme Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 17.754 m<sup>2</sup> in elf 4- bis 8-geschossigen Gebäuden im KfW-55-Standard errichtet. Außerdem sehen die Planungen eine Kindertagesstätte 174 Tiefgaragenplätze vor. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für das Frühjahr 2021 vorgesehen. Von 2018 bis 2022 plant Vivawest, ihren Bestand um mehr als 5.000 neue Mietwohnungen zu erweitern.



Quelle: CM Immobilien Entwicklung GmbH

Visualisierung eines der neuen Gebäude

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

## Digitalisierung und Big Data

### Berliner Wohnungsunternehmen veranstalten ersten Hackathon

Wie kann die Entwicklung des sozialen Raums in Berlin durch die Auswertung von Daten strategisch voran gebracht werden? Wie können bestehende Prozesse im Unternehmen oder im Stadt- und Quartiersbereich durch die Digitalisierung weiterentwickelt werden? Diese Fragen stellt sich die Berliner STADT UND LAND Wohnbauten GmbH und veranstaltet in Zusammenarbeit mit den ebenfalls landeseigenen Wohnungsunternehmen GESOBAU AG und HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) sowie dem Einstein Center Digital Future (ECDF) einen Hackathon. In dieser interdisziplinären, außerhalb klassischer betrieblicher Strukturen laufenden Veranstaltung, sollen sich rund 70 Mitarbeiter der beteiligten Unternehmen und Studenten sowie Wissenschaftler verschiedener Fachrichtungen des ECDF datengestützten Prozessen spielerisch nähern. Sie sollen über den Unternehmenshorizont hinaus denken, datengesteuertes Handeln live erleben und ihr Verständnis digitaler Transformation weiterentwickeln. Der Hackathon läuft über 72 Stunden und findet vom 16. - 19. Januar 2019 in Berlin am ECDF statt. In diesem Zeitraum sollen die Teilnehmer auf Basis der Korrelation verfügbarer Fremddaten aus Katasterämter oder amtlichen Statistiken mit Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen oder Mobilitätsdaten der BVG Konzepte bzw. Prototypen entwickeln. Ziel des Hackathons ist die Generierung eines rechtskonformen Konzepts für die Nutzung anonymisierter Eigen- und Fremddaten und die Modellierung von Erstellung, die sich auf die datenbasierten Anwendungsbereiche der Bewirtschaftung, Entwicklung von Wohnobjekten und Quartieren beziehen.

Weitere Informationen: [stadtundland.de](http://stadtundland.de), [howoge.de](http://howoge.de), [gesobau.de](http://gesobau.de) und [digital-future.berlin](http://digital-future.berlin)

## Nachwuchsförderung

# GdW-Azubi-Kampagne in neuem Gewand

Unter dem Motto „Wert(e)voller als du denkst“ macht die sog. Azubi-Kampagne der Wohnungswirtschaft seit Jahren auf den Ausbildungsberuf der Immobilienkaufleute aufmerksam - seit November 2018 zeigt sich die Homepage der Kampagne nun in einem neuen Gewand und hat ein neues Layout erhalten. „Das Nutzungsverhalten unserer jungen Zielgruppe hat sich zu fast 95% hin zu mobilen Endgeräten geändert. Daher haben wir die neue Homepage dahingehend konzipiert und gestaltet. Auf diese Weise erreichen wir die Jugend von heute“, erklärte Thorsten Bachler, der die Entwicklung und Umsetzung der 2017 mit dem Immobilienmanager-Award in der Kategorie Kommunikation ausgezeichneten Kampagne



Quelle: Bachler, Werbeagentur GmbH

... mach neu. Seit Ende 2018 zeigt sich der digitale Auftritt der Azubi-Kampagne in neuem Gewand

betreut. „Nach der Auffrischung der Homepage werden wir einen grundsätzlichen Relaunch der Kampagne in Angriff nehmen, mit neuen Texten, neuen Botschaften und neuen Gesichtern“, ergänzt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der die 2009 gestartete Kampagne beauftragt hatte (siehe auch DW 9/2016, S. 66-67).

Seitdem informiert sie über die Vorteile und die Attraktivität des Berufes der Immobilienkaufleute. Mitgliedsunternehmen des GdW binden die Kampagne in ihren eigenen Webauftritt ein und können sie gleichzeitig für ihr Recruiting nutzen. Dass die Kampagne einen Nerv trifft, belegt ihr Erfolg: Online zählt sie mittlerweile 1,4 Mio. Besucher.



Facelift: Aus alt...

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

# Sie wollen sich nur zwischen den **Besten** entscheiden?



**Immomio** bietet jetzt auch einen Interessentenpool mit Tausenden Mietgesuchen. Daraus werden Ihnen die auf Ihr Objekt passenden Interessenten vorgeschlagen, noch bevor die Wohnung auf dem Markt ist.

ERLEBEN SIE DAS  
NEUESTE IMMOMIO  
JETZT LIVE



[www.immomio.de](http://www.immomio.de)  
[vertrieb@immomio.de](mailto:vertrieb@immomio.de)



Telefon Vertrieb  
+49 40 882 159 896

**Immomio**  
WEBBASIERTES INTERESSENTENMANAGEMENT

## Tag der Wohnungswirtschaft

# Mehr Raum für Miteinander

Die deutsche Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen: Die Aufgaben in den Bereichen Klimaschutz, Digitalisierung, Wohnungsmangel, Stadt-Land-Unterschiede, altersgerechter Umbau oder Integration werden immer komplexer - und sie erfordern immense Investitionen. Die Politik liefert aus Sicht der Branche jedoch zu wenig Antworten auf die drängenden Zukunftsfragen. Beim Verbandstag des GdW plädierten Experten deshalb für mehr Toleranz und einen nationalen Plan für ein neues Miteinander.

OB - Beim Tag der Wohnungswirtschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. am 14. November 2018 in Berlin ging es unter dem Motto „Mehr Raum für Miteinander“ um nichts Geringeres als die Wohnzukunft Deutschlands. Die aktuellen politischen Themen standen dabei im Vordergrund. Die Wohnungswirtschaft solle immer noch mehr tun und immer schneller handeln, immer mehr gesellschaftliche Aufgaben übernehmen und Probleme lösen. Wer aber all die Aufgaben finanzieren solle, dafür habe die Politik keinen realistischen Plan, kritisierte GdW-Präsident Axel Gedaschko denn auch beim Auftakt des Tages der Wohnungswirtschaft.

Die politischen Akteure würden sich offensichtlich in Paralleluniversen bewegen, meinte der GdW-Präsident und machte seiner Fassungslosigkeit über Ideen, wie die eines Mietenstopps

für öffentliche Wohnungsunternehmen oder den Forderungen nach einer starken Einschränkung der Mietanpassungsmöglichkeiten nach Modernisierung, Luft. „Ideologische Engstirnigkeit hilft dem bezahlbaren Wohnen nicht.“

### Integrierte statt sektorale Politik

„Bezahlbares Bauen und Wohnen ist keine Einbahnstraße. Es ist eine Gemeinschaftsaufgabe“, betonte Axel Gedaschko. „Das, was weder von den Mietern noch den Vermietern wirtschaftlich oder sozialpolitisch tragbar ist, muss der Staat schultern.“ Der GdW-Präsident forderte, endlich die staatspolitischen Ziele und ihre finanziellen Folgen zusammen zu denken. Stattdessen herrsche politisches Durchwursteln vor. Gebraucht werde vielmehr z. B. „eine kluge Klimapolitik 4.0 mit einer spürbaren sozialen Komponente“, sagte er.

Hier zeige sich auch das andauernde Dilemma dieser Politik, denn nach der bisherigen Methodik sei ein Erreichen der Klimaziele für gesellschaftlich verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen sowohl wirtschaftlich als auch sozial nicht umsetzbar. „Mit den Instrumenten des Mietrechts, das nur die reine Verteilung von Kosten regelt, kann man dieses Problem nicht lösen“, so Gedaschko. Der einzige Ausweg sei die Finanzierung der sozial und wirtschaftlich nicht mehr tragbaren Kosten durch staatliche Hilfen. „Die Bundesregierung muss umgehend ihre bisherige Effizienzstrategie evaluieren und die genauen Kosten der einzelnen CO<sub>2</sub>-Vermeidungsmaßnahmen analysieren. Zweitens muss bei der KfW das am stärksten gefördert werden, was am wenigsten kostet und am meisten CO<sub>2</sub> einspart. Und nicht umgekehrt. Drittens muss endlich jenseits von Lippenbekenntnissen der Rechtsrahmen



GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht, GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und GdW-Präsident Axel Gedaschko vor den Delegierten des Verbandstags



Die Runde der Staatssekretäre diskutierte mit Moderator Mitri Sirin die aktuellen politischen Vorhaben



Mit einer ehemaligen Lagerhalle am Berliner Westhafen hatte der Tag der Wohnungswirtschaft eine imposante Location

für die dezentrale Energieerzeugung für Wärme und Strom durch Wohnungsunternehmen für ihre Mieter geschaffen werden. Dass die Bundesregierung gerade plant, das zarte Pflänzchen Mieterstrom plattzumachen, gleicht einem Stück aus dem Tollhaus“, stellte der GdW-Präsident heraus. Er betonte ferner, dass es gesellschaftlich nicht hinnehmbar sei, dass trotz der umfassenden und teuren Effizienzmaßnahmen im Wohnungsbestand pro Quadratmeter Wohnfläche in den letzten zwei Jahren wieder mehr Heizenergie verbraucht werde als in den Jahren zuvor. „Da läuft etwas gehörig falsch“, so Gedaschko.

#### Runde der Staatssekretäre

Eine große Übereinstimmung mit dem GdW betonte Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Er warb in seiner Rede für die kurz zuvor beim Wohngipfel im Bundeskanzleramt erzielten Ergebnisse, die deutlich über die Beschlüsse des Koalitionsvertrags hinausgingen.

Intelligente statt ideologische Lösungen seien sowohl beim Klimaschutz als auch beim bezahlbaren Wohnen nötig, sagte er. Das eine Instrument oder „die eine, einzige richtige Lösung“ gebe es hierfür nicht. Erforderlich seien vielmehr ein ressort- und parteiübergreifendes Handeln sowie ein mit allen Partnern der Wohnrauminitiative abgestimm-

#### SPENDEN FÜR DIE DESWOS



GdW- und DESWOS-Vertreter anlässlich der DESWOS-Mitgliederversammlung zum Verbandstag

Neben den politischen Schwerpunkten wurden im Rahmen des Tages der Wohnungswirtschaft 2018 auch wieder Spenden für die Hilfsprojekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. gesammelt. Über 25.000 € kamen durch die Spende über 20.000 € von Vodafone Kabel Deutschland GmbH und zusätzlichen 5.000 € aus einer Tombola im Verlauf der Abendveranstaltung zusammen. Die gesammelten Spenden gehen in diesem Jahr an die genossenschaftliche Gartensiedlung Santa Rita in El Salvador. Sie werden dort für den Neubau und zur Sanierung von Hütten eingesetzt. Außerdem wird der Bau sanitärer Anlagen und die Ausbildung von Bauhandwerkern in der Gartensiedlung finanziert.



Dem öffentlichen Teil des Tages der Wohnungswirtschaft ging die Delegiertenversammlung voraus - hier der GdW-Verbandsratsvorsitzende, Franz-Bernd Große-Wilde.



Der ehemalige Außenminister Joschka Fischer hielt eine bewegende Rede. Er wandte sich gegen Nationalismus und plädierte für ein starkes Europa



Zum Verbandstag präsentierte der GdW auch seine eigens entwickelten Botschaften - fast ein Dutzend waren an verschiedenen Stellen zu sehen

tes Maßnahmenbündel. So benötige jedes neue Austarieren im Mietrecht ein hohes Maß an Sorgsamkeit, um Mietern und Vermietern Sicherheit zu geben. Notwendig seien ferner investitionsfreundliche Regelungen. Für die Weiterführung der sozialen Wohnraumförderung nach 2019 müsse das Grundgesetz geändert und eine verlässliche Verwendung der Mittel in den Ländern gesichert werden, so Adler.

Über den sozialen Wohnungsbau als wichtigen Baustein der Daseinsvorsorge herrschte auch Einigkeit in einer Diskussionsrunde mit Bettina Hagedorn, Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesfinanzminister, und Rita Schwarzelühr-Sutter, Parlamentarische Staatssekretärin bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Die Mietpreisbremse sei nur Symbolpolitik, dringend geboten dagegen eine Entbürokratisierung des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, betonte Frank Sitta, stellvertretender Fraktionsvorsitzender der FDP im Deutschen Bundestag, ganz im Sinne der Wohnungswirtschaft.

### Für Europa und gegen Nationalismus

Ein flammendes Plädoyer gegen neuen Nationalismus und für ein starkes Europa hielt Joschka Fischer. Der ehemalige Bundesaußenminister betonte in seiner Rede, die Bedeutung der europäischen Einigung für den Frieden und die wirtschaftliche Stabilität. Er warnte vor einem Wiedererstarken des Nationalismus sowie vor Intoleranz, Respektlosigkeit, Extremismus und Hass. Fischer plädierte für eine stärkere Besinnung auf die universellen Werte als Maßstab politischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Handelns und mahnte, das Einmalige der europäischen Einigung nicht zu vergessen. Fischer betonte, ihm sei um die Zukunft nicht bang, wenn er erlebe, wie stark eine solch wichtige Branche wie die Wohnungswirtschaft vorausdenke und sich für die wichtigen Werte von Vielfalt, Demokratie, Toleranz und Respekt engagiere.

Das gesellschaftliche Miteinander liege auch in den Händen der Wohnungswirtschaft. Denn das Wohnen sei das zentrale gesellschaftliche The-



GdW-Verbandsratsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde und GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Eröffnung des öffentlichen Teils des Tages der Wohnungswirtschaft



ma der nächsten Jahre. Es gelte - angesichts der anhaltenden Zuwanderung - vor allem, sich noch stärker um die neuen Mitbürger zu kümmern. Hiermit schlug Fischer in seiner Rede auch eine Brücke zu dem rund acht Wochen vor dem Tag der Wohnungswirtschaft veröffentlichten Aufruf der Branche für mehr Toleranz und Vielfalt sowie zum Respekt vor demokratischen und gemeinschaftlichen Werten (siehe DW 11/2018, S. 7).

Für das gesellschaftliche Engagement der Branche steht zudem die brancheneigene Organisation DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., die ihre Mitgliederversammlung im Rahmen des Verbandstags abhielt und für ihre Spendenprojekte warb (siehe Kasten auf Seite 45).

### Auszeichnungen

Für den nachhaltigen Neubau von Mehrfamilienhäusern verlieh Ingeborg Esser, Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau und Hauptgeschäftsführerin des GdW, zwei Bauprojekten das NaWoh-Qualitätssiegel. Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG Dresden und die wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG überzeugten mit ihren nachhaltigen Konzepten.

Des Weiteren wurden zum zweiten Mal nach 2015 Deutschlands beste Mieterzeitungen ausgezeichnet. Den im April 2018 vom GdW ausgelobten Wettbewerb konnten die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG mit ihrem Mietermagazin „Mein Zuhause“, die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH mit ihrem Magazin „Weltraum“ und die Volkswagen Immobilien GmbH mit ihrem Magazin „Zuhause“ für sich entscheiden. Den Publikumspreis für das beste Cover gewann die Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG mit ihrer Mieterzeitung „hallo Nachbar“ (mehr dazu in einer der nächsten Ausgaben der DW).

Traditionell werden auf dem Tag der Wohnungswirtschaft auch die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann ausgezeichnet. Bereits zum neunten Mal gingen die Stipendien für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule an Absolventen aus den GdW-Unternehmen. Freuen durften sich drei Damen der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, der Blömker Immobilien GmbH & Co. KG und der Volkswohnung GmbH. ■

## ANTI-MOBGING-INITIATIVE

Carsten Stahl, bekannt aus der Fernsehserie „Privatdetektive im Einsatz“, hat eine bundesweite Initiative gegen Mobbing gestartet und vermittelt insbesondere Schülern gezielt Werte wie Gewaltfreiheit, Respekt und Toleranz. Er lädt Schülergruppen zu Vorträgen und Seminaren ein, die sich intensiv mit den Auswirkungen von Mobbing, Gewalt und Intoleranz auseinandersetzen. Der unorthodoxe Ablauf der Veranstaltungen soll auch Jugendliche erreichen, die sich verschlossen gegenüber herkömmlichen pädagogischen Ansätzen zeigen. Das Projekt „Camp Stahl“ wird dabei vom GdW gefördert, der dem Initiator die Gelegenheit gab, die Arbeit und Zielsetzung seines Vereins auf dem Tag der Wohnungswirtschaft vorzustellen. Der Glasfaserkabelnetzbetreiber PŸUR hat sich der Verbandsinitiative angeschlossen und überreichte im Rahmen des Verbandstages einen Spendenscheck über 5.000 €.



Carsten Stahl hat eine Initiative gegen Mobbing gestartet. Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft warb er um Unterstützung und erhielt einen Spendenscheck über 5.000 €



Das Motto „Mehr Raum für Miteinander“ stand während der gesamten Versammlung im Vordergrund



Die Pokale für Deutschlands beste Mieterzeitungen



124 Jahre hat das Modell des sozialen Wohnungsbaus in Frankreich schon Bestand. Beginnend mit dem Jahr 2019 stehen ihm nun einige Umbrüche bevor. Im Bild ein Projekt aus der Hauptstadt

## Europaserie

# Sozialer Wohnungsbau in Frankreich – ein Modell am Scheideweg

Im Jahr 2050 werden zwei Drittel der Weltbevölkerung, d. h. mehr als 6 Mrd. Menschen, in Städten leben. Die großen Ballungsräume ziehen Menschen an, schaffen Wohlstand und Wachstum. Sie erzeugen aber auch soziale, wirtschaftliche und räumliche Ausgrenzung. Im zweiten Teil der europäischen Artikelserie blicken wir auf unser Nachbarland Frankreich. Dort steht der soziale Wohnungsbau vor großen Herausforderungen.



**Bertrand Bret**  
Berater des Vorsitzenden  
Paris Habitat  
Paris

Europa und mitten darin Frankreich sind nicht immun gegen die Dynamik, die die beschleunigte Urbanisierung rund um attraktive Zentren und deren Auswirkungen, wie Landflucht und räumliche Zersiedelung, mit sich bringen. In einem Land, in dem die Preise auf dem Immobilienmarkt stärker steigen als die Löhne und Gehälter, stellt sich

daher die Frage nach dem Zugang zu Wohnraum und insbesondere zu erschwinglichem Wohnraum für alle, die das Leben in der Stadt mitgestalten.

### Das französische Modell

Mit einer mehr als 100-jährigen Geschichte hat sich das französische Modell des sozialen



Quelle der Fotos: Paris Habitat

Wohnungsbaus (siehe Kasten auf dieser Seite) als Schlüsselfaktor für die soziale Mischung und die Raumplanung erwiesen. Mit fast 5 Mio. Wohneinheiten beherbergen sozial orientierte Wohnungsunternehmen 11 Mio. Mieter – 17% der Bevölkerung. Gemeinsam sind sie ein wichtiger Wirtschaftsakteur, der jedes Jahr mehr als 17 Mrd. € in den Neu- und Umbau seines Bestands investiert.

Es ist ein effizientes System – solange Wirtschaftstätigkeit und Beschäftigung boomen. Ist wenig Wachstum vorhanden, und nimmt Unsicherheit zu, wird es teuer für die öffentliche Hand.

Im Jahr 2017 erhielten die sozial orientierten Wohnungsunternehmen mehr als 8 Mrd. € an staatlichen Mitteln, um die Mieter bei der Zahlung der Mieten zu unterstützen. Weitere 9,7 Mrd. € stammten aus verschiedenen Arten öffentlicher Zuschüsse zur Förderung ihrer Tätigkeiten. Dennoch lebten gleichzeitig über 3 Mio. Menschen auf der Straße oder unter ungünstigen Bedingungen. Mehr als 2 Mio. Bewerber warten aktuell noch immer auf eine Sozialwohnung, über 200.000 davon alleine in Paris.

Natürlich ist die Abwägung zwischen diesen Zahlen ein Anlass zur Sorge, ganz besonders im Zusammenhang mit dem erklärten Wunsch, die ►

## DIE FÜNF MERKMALE DES FRANZÖSISCHEN MODELLS

In den 124 Jahren seines Bestehens haben sich fünf Grundpfeiler des sog. französischen Modells des sozialen Wohnungsbaus entwickelt:

### 1. Lokale Akteure

Der französische soziale Wohnungsbau basiert auf einem diversifizierten Netz von 694 sozialen Wohnungsunternehmen, davon 253 öffentliche, 220 private, 165 Genossenschaften sowie 56 der sog. „Accession sociale à la propriété“ (Gesellschaft zur sozialen Förderung des Erwerbs von Wohneigentum). Alle sind gemeinnützig. Ihre erzielten Gewinne müssen wieder in soziale Maßnahmen investiert werden. Die öffentlichen sozialen Wohnungsbaugesellschaften sind an eine sog. Gebietskörperschaft angegliedert (z. B. eine Stadt oder ein Département).

Die Privatunternehmen haben Aktionäre, an die sie eine – begrenzte und geringe – Dividende auszahlen können. De facto befindet sich die große Mehrheit der privaten sozialen Wohnungsbaugesellschaften zunehmend in den Händen einer einzigen Aktionärin: „Action Logement“, eine Organisation, die 0,45% der Lohnkosten einzieht, die jedes Unternehmen zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus an sie zahlt. Und schließlich unterliegen alle Wohnungsbaugesellschaften bei Auftragsvergabe dem Kodex der öffentlichen Ausschreibung.

### 2. Generalistischer Charakter

In Frankreich wie in Deutschland ist der soziale Wohnungsbau nicht nur für die Bedürftigsten bestimmt. Er soll vielmehr ein generalistisches Instrument zur Förderung der sozialen Mischung sein und verschiedene Bevölkerungsgruppen zusammenbringen, von den Prekärsten bis zur Mittelschicht. Das Prinzip besteht darin, drei Wohnkategorien anzubieten, deren Miete (von 5 bis 12 €/m<sup>2</sup> pro Monat) in Abhängigkeit einer bestimmten Einkommensobergrenze festgelegt wird (von 30.000 € bis 70.000 € pro Jahr für eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern). De facto bleibt der soziale Charakter jedoch vorherrschend, da 60% der Mieter über ein Einkommen von weniger als 60% der Obergrenze jeder Kategorie verfügen. 35% leben sogar unterhalb der Armutsgrenze (1.026 € pro Monat).

### 3. Finanzierung durch nationale Ersparnisse

Das zweite Merkmal ist die Finanzierung durch die Ersparnisse der Bevölkerung. Alle Banken bieten zwei von den Franzosen sehr geschätzte Sparkonten an (das sog. Livret A und das sog. LDD), deren Erfassung zentral durch ein staatliches Finanzinstitut erfolgt: die Caisse des Dépôts et Consignations. Auf diese Weise werden über 350 Mrd. € zur Finanzierung großer nationaler und regionaler Infrastrukturen sowie des sozialen Wohnungsbaus verwendet, durch langfristige Darlehen, mit einer Laufzeit von 40 bis 50 Jahren, zu einem ermäßigten Zinssatz. Diese Darlehen garantieren 50 bis 60% der Finanzierung der Baukosten.

### 4. Staatliche Kontrolle

Die sozialen Wohnungsunternehmen erfüllen einen öffentlich-rechtlichen Auftrag und profitieren hierfür von staatlichen Zuschüssen, Steuerbefreiungen sowie einem reduzierten Mehrwertsteuersatz. Sie unterliegen der Kontrolle ihrer Tätigkeit und Verwaltung durch die öffentliche Hand. Diese wird alternativ von einer interministeriellen öffentlichen Stelle, einer unabhängigen Justizbehörde, dem Regionalen Rechnungshof und den für jedes betroffene Ministerium spezifischen Kontrollbehörden ausgeübt.

### 5. Territorialer Zusammenhalt

Darüber hinaus ist der soziale Wohnungsbausektor ein wichtiger Akteur bei der Entwicklung städtischer wie ländlicher Räume und trägt damit zum nationalen Zusammenhalt bei. Eine soziale Wohnungsbaugesellschaft ist auch stadtplanerisch tätig und kann öffentliche Einrichtungen (z. B. Schulen) bauen. Seit Kurzem ist gesetzlich vorgeschrieben, dass in Kommunen mit mehr als 1.500 bis 3.000 Einwohnern, je nach geografischer Zone, bis 2025 mindestens 25% der Wohnungen Sozialwohnungen sein müssen.

Staatsverschuldung zu senken. Der französische Staatspräsident, Emmanuel Macron, sprach in diesem Zusammenhang von der „Ausgabe einer irrsinnigen Geldsumme, mit welchem Ergebnis?“. Mit dieser drastischen Formulierung rechtfertigte er die Notwendigkeit, das derzeitige System und seine Finanzierung auf den Prüfstand zu stellen.

### Änderungen von Haushalt und Gesetzeslage

Tatsächlich wurden 2018 neue Haushaltsregeln verabschiedet und für 2019 bestätigt, die die Finanzierungsmodalitäten erheblich ändern werden. Außerdem hat das Parlament ein neues Wohnungsbaugesetz verabschiedet.

Diese neuen Bestimmungen ändern zwar nicht die historischen Grundlagen des französischen Modells des sozialen Wohnungsbaus, sie stellen sie auch nicht in Frage - aber sie zwingen private und öffentliche Akteure zu einem radikalen Umdenken in Bezug auf ihre Betriebsweisen und Finanzie-

## GESCHICHTE DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS IN FRANKREICH

In der Folge von Initiativen großer Unternehmen während der industriellen Revolution wurde per Gesetz vom 30. November 1894 die „Société française des Habitations à Bon Marché“ (Französische Gesellschaft für preiswerten Wohnraum) gegründet; 1945 wurde dann der heute noch in Frankreich zur Beschreibung des sozialen Wohnungsbaus verwendete Begriff Habitations à Loyer Modérés (HLM) geprägt. Ziel war es, einkommensschwachen Arbeiterfamilien ein Zuhause zu bieten, in dem sie unter menschenwürdigen hygienischen Bedingungen leben können. Für die Unterbringung von mittel- oder obdachlosen Menschen gab es bereits damals eigene Organisationen.

rungsquellen. Die ersten Richtungswechsel wurden bei der Haushaltsdebatte 2018 im Parlament vorgenommen:

- Einführung einer sog. Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) (solidarische Mietminderung) mit dem Ziel, eine Verringerung von Sozialleistungen um 45 € pro Monat für bedürftige Mie-

ter durch eine Absenkung ihrer Monatsmiete um den gleichen Betrag auszugleichen. Für die betroffenen Mieter ist die Senkung dieser Sozialleistung somit neutral. Für den Staat bedeutet sie 800 Mio. € Einsparungen im Jahr 2018, 837 Mio. € Einsparungen 2019 und ab 2020 1,5 Mrd. €. Für die sozialen Wohnungsbaugesellschaften bedeutet dies einen Einnahmeverlust von 4% im Jahr 2019 und von 7,5% im Jahr 2020. Diese Mietminderung betrifft jedoch nur den Sozialwohnungssektor; der Privatsektor ist hiervon ausgenommen.

- Erhöhung des reduzierten Mehrwertsteuersatzes von 5,5% auf 10%, was für die Wohnungsunternehmen einer jährlichen Mehrbelastung von 700 Mio. € entspricht.
- Einfrieren der Mieten im Jahr 2018, mit einer möglichen Verlängerung. Der Verlust an Mieteinnahmen wird für das Jahr 2018 auf 150 Mio. € geschätzt und soll 2020 auf 180 Mio. € steigen.
- Ein geschätzter Anstieg um 350 Mio. € der Beiträge, die soziale Wohnungsunternehmen zur Finanzierung von Baubeihilfen zahlen, um den Rückzug des Staates auszugleichen.
- Und schließlich wird die Berechnung des Zinssatzes des Sparbuchs Livret A, der eine ausgewogene Mischung zwischen den Interessen der Sparer und denen der Kreditnehmer, d.h. der sozialen Wohnungsbaugesellschaften, ist, geändert, um ihn den kurzfristigen Zinssätzen des Bankensektors anzunähern.

Damit die Wohnungsunternehmen weiterhin investieren können, wurden im Gegenzug bestimmte Entschädigungen von der Regierung eingerichtet, welche auf rund 1 Mrd. € geschätzt werden. Aber diese betreffen im Wesentlichen Verlängerungen von ausstehenden Schulden und neue subventionierte Kredite des staatlichen Finanzinstituts „Caisse des Dépôts“. Financial Engineering, das kurzfristig sicherlich nützlich ist, aber die Auswirkungen des Totalausfalls der staatlichen Zuschüsse und des Rückgangs der Mieteinnahmen langfristig nicht kompensieren wird.



Etwa 18% des französischen Wohnungsbestandes entfallen auf Sozialwohnungen wie diese in der Avenue de France in Paris



Sozialer Wohnraum verbirgt sich in Paris nicht nur hinter modernen Neubaufassaden

### Umstrukturierung und Verkauf von Sozialwohnungen

Das Ziel des neuen Wohnungsbaugesetzes ist klar: mehr, besser und billiger bauen. Der Wille, den Wohnungsbau zu flexibilisieren, indem man sich von bestimmten Vorgaben löst, die die Schaffung von Wohnraum behindern, ist von Vorteil. Sowohl die sozial orientierten Wohnungsunternehmen als auch die privaten Anbieter können dabei gewinnen. Das Gesetz geht aber weit darüber hinaus, denn es verändert den sozialen Wohnungsbau in seinem operativen Geschäft erheblich, indem es bis 2021 eine Mindestgrenze von 12.000 Wohneinheiten pro Organisation vorschreibt. In Frankreich, dem Land der mehr als 400 Käsesorten und 36.000 Gemeinden, ist die Zersplitterung der territorialen Kompetenzen in der Tat noch tief verwurzelt. Es ist daher an der Zeit für eine Umstrukturierung des sozialen Wohnungswesens durch Zusammenschlüsse, Fusionen und Übernahmen. Zu diesem Zweck wurde eine neue Gesellschaftsform geschaffen, die sog. Société Anonyme de Coordina-

tion (SAC). Ihr Zweck ist es, Zusammenschlüsse, die Bündelung von Ressourcen und den Umlauf der Finanzströme zwischen den Wohnungsbau-gesellschaften zu fördern.

Angesichts der angestrebten Zusammenlegung von Gemeinden erscheint es logisch, dass die Regierung dasselbe mit den in diesen Gebieten vertretenen Akteuren des sozialen Wohnungsbaus tut. Diese Angleichung der Organisationsformen wird dazu führen, dass in großen Ballungsräumen große soziale Akteure agieren.

Diese Umstrukturierung geht außerdem mit dem starken Anreiz einher, den Verkauf von Sozialwoh-nungen an Mieter zu fördern. Man geht davon aus, dass die Mehrheit der Franzosen danach strebt, Wohneigentümer zu werden, und dass eine ver-kaufte Immobilie die Finanzierung von, je nach Region, zwei bis vier neuen ermöglicht. Ziel ist es, von derzeit 8.000 Verkäufen auf 40.000 verkaufte Wohneinheiten pro Jahr zu wachsen.

Derzeit kann nur ein Mieter einer Sozialwohnung eine Sozialwohnung kaufen. Das Gesetz er- ▶

# DIE ZUKUNFT

DES BESTANDSMANAGEMENTS.



AiBATROS



### DEUTSCHLAND UND FRANKREICH IM VERGLEICH

Während Deutschland noch immer als Mieterland gilt, stellen in Frankreich Wohnraumeigentümer mit 58% eine leichte Mehrheit dar. Bei einer Bevölkerung von etwa 82 Mio. Einwohnern in Deutschland und 67 Mio. Einwohnern in Frankreich ergibt sich für den sozialen Mietwohnungsbestand eine nicht unerhebliche Differenz zwischen den beiden Nachbarländern: In Deutschland entfallen 5% des Wohnungsbestandes auf Sozialwohnungen; in Frankreich sind es 18%. Dabei ist der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten Jahrzehnten in Deutschland geschrumpft: Von 2,75 Mio. im Jahr 2002 auf 1,39 Mio. im Jahr 2015. Im Gegensatz dazu stieg er in den letzten 30 Jahren in Frankreich dauerhaft um mehr als 110.000 Einheiten pro Jahr an. Gemeinsam ist beiden Ländern, dass Metropolen und Städte zunehmend mit einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu kämpfen haben.



eine Ausgründung des

weitere den Kreis der möglichen Käufer, indem es den blöckweisen Verkauf von über 15 Jahre alten sog. Zwischenwohnungen an jede privatrechtliche juristische Person gestattet, beispielsweise eine Aktiengesellschaft.

Die Verpflichtung zum Verkauf einer bestimmten Quote von Wohnungen pro Jahr wurde vorerst zwar nicht beibehalten, zwischen den einzelnen Akteuren und dem Staat soll es jedoch zur Absprache eines Verkaufs-„Ziels“ kommen. Damit bekennt sich Frankreich erstmalig offen zum Verkauf seines Bestands an Sozialwohnungen.

Schließlich ist anzumerken, dass das neue Gesetz die Verpflichtung der Städte, bis 2025 mindestens 25% Sozialwohnungen anzubieten, durch verschiedene Bestimmungen lockert und die Gründung von Tochtergesellschaften zur Schaffung von Zwischenwohnungen, deren Mieten zwischen denen von Sozial- und frei finanzierten Wohnungen liegen, zulässt.

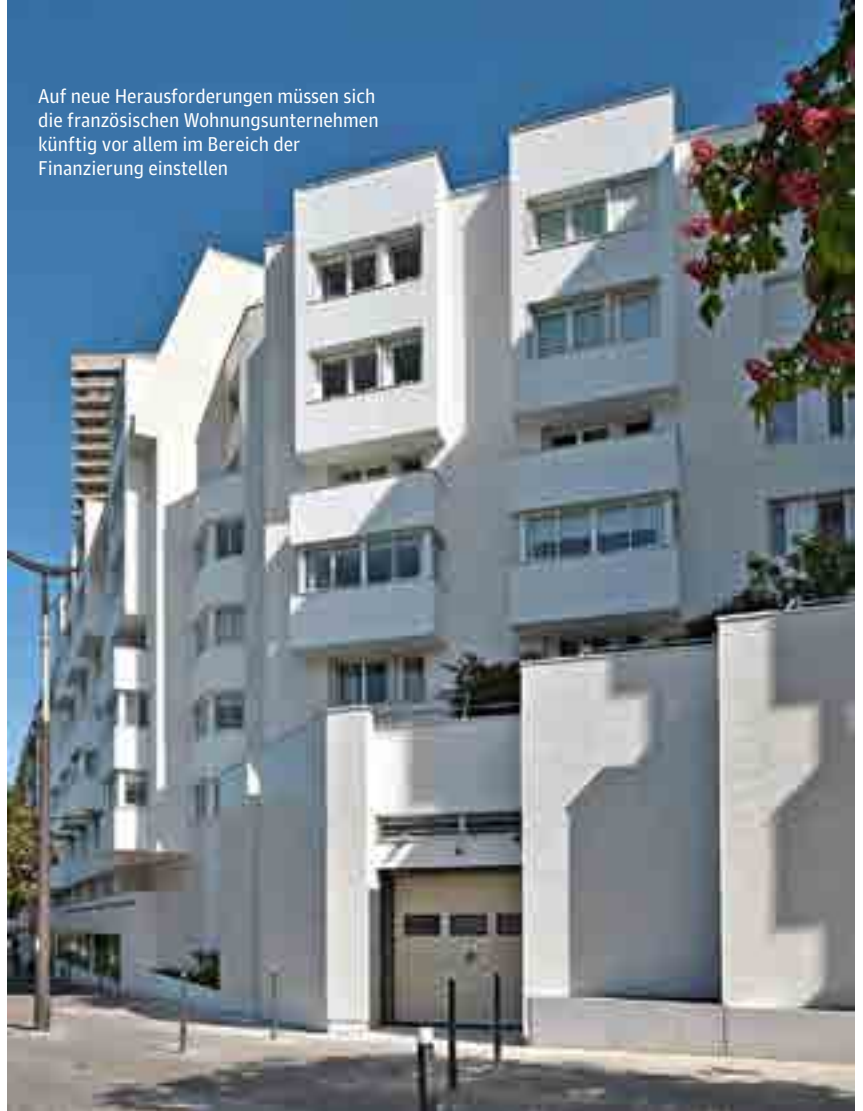
### Die ersten Auswirkungen

Es ist zu begrüßen, dass die durch diese Entwicklungen ausgelöste öffentliche Debatte dazu geführt hat, dass mehrere der Grundlagen des französischen Modells des sozialen Wohnungsbaus beibehalten wurden, insbesondere sein generalistischer Charakter, die Nachhaltigkeit seiner Finanzierung durch die Ersparnisse der Bevölkerung und die Aufrechterhaltung der Kontrolle der öffentlichen Hand über seine Tätigkeit.

Die neuen Haushalts- und Rechtsvorschriften ändern jedoch das Gefüge der Akteure und die Bedingungen für ihre Finanzierung erheblich. Zudem erscheinen erste wirtschaftliche Prognosen beunruhigend.

Bei den privaten sozialen Wohnungsbaugesellschaften dürfte die in Gang gesetzte Dynamik dazu führen, dass sich ein Gefüge von 220 in ihrem Gebiet verwurzelten sozialen Unternehmen zu einer Struktur aus wenigen großen nationalen Akteuren wandelt, die vermutlich nach finanziellen Kriterien handeln werden. Die öffentlichen sozialen Wohnungsbaugesellschaften werden sich dieser Entwicklung nicht entziehen können. Es stellt sich nunmehr die Frage nach der Übertragung der Kompetenzen in der Wohnungsbaupolitik und der Erteilung der Baugenehmigungen auf die Ebene der städtischen Ballungszentren oder Metropolregionen anstelle der einzelnen Städte. Ein zersplittertes Gefüge wird somit einer um wenige große Gruppen konzentrierten Struktur weichen. Darüber hinaus erfordern der Verzicht auf staatliche Zuschüsse und die Verringerung der Mieteinnahmen infolge der Réduction de Loyer de Solidarité unter dem Vorwand des Schuldenabbaus ein ebenso notwendiges wie nützliches Ziel, dass

Auf neue Herausforderungen müssen sich die französischen Wohnungsunternehmen künftig vor allem im Bereich der Finanzierung einstellen



die sozialen Wohnungsbaugesellschaften ihre Finanzierungsquellen diversifizieren. Es liegt nun an ihnen, sich finanzielle Unabhängigkeit aufzubauen. Schließlich sind die ersten Prognosen der Caisse des Dépôts, der öffentlichen Finanzierungsinstitution für sozialen Wohnungsbau, in ihrer aktuellen jährlichen Studie über die langfristigen Perspektiven der sozialen Wohnungsbaugesellschaften eher alarmierend. Dort heißt es eindeutig, dass „sich das Ergebnis der Vermietungstätigkeit in den nächsten 20 Jahren durch den Mieteinnahmeverlust und die Fremdkapitalkosten stark verschlechtern würde“. Darüber hinaus würde die Schaffung von Wohnraum ab 2020 auf weniger als 100.000 Sozialwohnungen sinken, und zwischen 2027 und 2050 um die 63.000 Wohneinheiten betragen. Das ist weit entfernt von den derzeit gebauten durchschnittlich 130.000 Wohneinheiten pro Jahr und dem von der Regierung angestrebten Ziel von 150.000 neuen Wohneinheiten.

### Fazit

Unternehmerisches Denken, finanzielle Autonomie – in der Verwaltung zeichnet sich eine regelrechte kulturelle Revolution ab. Neben der Schaffung von Wohnraum ist dies auch den neuen Herausforderungen geschuldet, denen sich die Akteure des so-

zialen Wohnungsbaus in Frankreich stellen müssen. In Abhängigkeit von den gewählten Lösungen wird das französische Modell des sozialen Wohnungsbaus daraus entweder gestärkt und leistungsfähiger hervorgehen, insbesondere dank innovativer Partnerschaften, die es ihm ermöglichen, seinen öffentlich-rechtlichen Auftrag zu erfüllen, oder der soziale Wohnungsbau wird der strengen Finanzlogik des Immobilienmarktes und den territorialen Ambitionen zum Opfer fallen und bestenfalls nur mehr für die Bedürftigsten da sein. ■

### FORSCHUNGSPROJEKTE

Die European Federation for Living startet 2019 zwei wissenschaftliche Projekte zur Untersuchung von Vor- und Nachteilen der Fusionierung sowie strategischen Allianzen von Wohnungsunternehmen. Die Projekte werden u. a. von der University of Cambridge begleitet. Auch deutsche Unternehmen können teilnehmen.



Weitere Informationen:  
<https://bit.ly/2FWXskl>

Verwaltung digital gemacht.

„HAUFE-FIO AXERA!  
FUNKTIONIERT TOP,  
UNTERWEGS,  
IM WLAN, IM BÜRO.  
EINFACH ZEITGEMÄSS.“

Klaus Berghofer, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G.

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



Haufe-FIO axera ist der zukunftsfähige Arbeitsplatz für die Wohnungswirtschaft, der überall und ohne umständliche VPN-Verbindungen zur Verfügung steht – im Büro, vor Ort, im Home-Office. Ihre Mitarbeiter loggen sich mit jedem internetfähigen Endgerät ein, schon können sie alle vertrauten Funktionen nutzen. Einfacher geht es nicht.

Haufe-FIO  
**axera**



In den 120 Jahre alten denkmalgeschützten „SheddachHallen“ – ein Revitalisierungsprojekt im „Kemptener Modell“ – realisiert die Sozialbau loftartige Wohnungen für jüngere Zielgruppen. Ein besonderes Merkmal dabei ist die besondere Dachkonstruktion der historischen Hallen

## Innovationsmanagement

### Sozialbau ist Top-Innovator 2018

Beim Wettbewerb „TOP 100“ wurden in diesem Jahr die innovativsten Firmen des deutschen Mittelstands ausgezeichnet. Dazu gehört die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH (Sozialbau), die beim Deutschen Mittelstands-Summits 2018 in Ludwigsburg die begehrte Auszeichnung „TOP 100“ verliehen bekam. Als eines von erst drei Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft in der gesamten 25-jährigen Geschichte von TOP 100 konnte sich Sozialbau den begehrten Titel sichern.



**Marcus Mayer**  
Öffentlichkeitsarbeit  
Sozialbau Kempten Wohnungs-  
und Städtebau GmbH  
Kempten im Allgäu

Die „TOP 100“ ist der einzige Innovationswettbewerb in Deutschland, der das Innovationsmanagement und den Innovationserfolg von Unternehmen auszeichnet. Die Sozialbau hat sich hierzu der unabhängigen wissenschaftlichen Analyse von

Prof. Dr. Nikolaus Franke von der Wirtschaftsuniversität Wien unterzogen. Rund 100 Parameter wurden als Prüfkriterien erfüllt, gegliedert in die Bewertungskategorien „Innovative Prozesse und Organisation“, „Innovationsklima“, „Innovationsförderndes Top-Management“, „Außenorientierung/Open Innovation“ und „Innovationserfolg“.

#### **Digitale Projektwerkstatt bei Sozialbau**

Von der Jury wurde insbesondere das Innovationsklima und das innovationsfördernde Management der Sozialbau hervorgehoben.

Seit 2010 ordnete die Sozialbau ihr Innovationsmanagement neu, um den stetig steigenden Herausforderungen des Wohnungsbaus und der Wohnungsmärkte zu begegnen. Aus der Geschäftsleitung heraus entwickeln interdisziplinäre Teams in einer digitalen Projektwerkstatt ergänzende, innovative Geschäftsmodelle und setzen sie um – damit Sozialbau-Mieter daraus Vorteile ziehen können. Dieser digitalen Projektwerkstatt misst der stellvertretende Geschäftsführer Martin Langenmaier eine hohe Bedeutung zu: „Aufgrund des digitalen Wandels dringen auch wir in wirt-



schaftlich interessante, neue Bereiche rund um das Thema Wohnen vor. So wurden in den letzten 23 Jahren diverse Projekte abgearbeitet immer mit dem Ziel, neue innovative Geschäftsmodelle zu generieren.“

Nachdem die Sozialbau ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisiert hatte, konzentriert sie sich nun auf das Management von Maßnahmen, die den Kunden zugutekommen. Dies geht von Smart-Home-Wohnungen für das altersgerechte Wohnen, über den Ausbau des Geschäftsmodells Studentenwohnen und die dafür erforderliche Schaffung von W-LAN-Hotspots bis hin zur Ausstattung aller Sozialbau-Gebäude (mit rund 6.750 Wohnungen) mit einem Glasfaseranschluss in Kooperation mit der Deutschen Telekom.

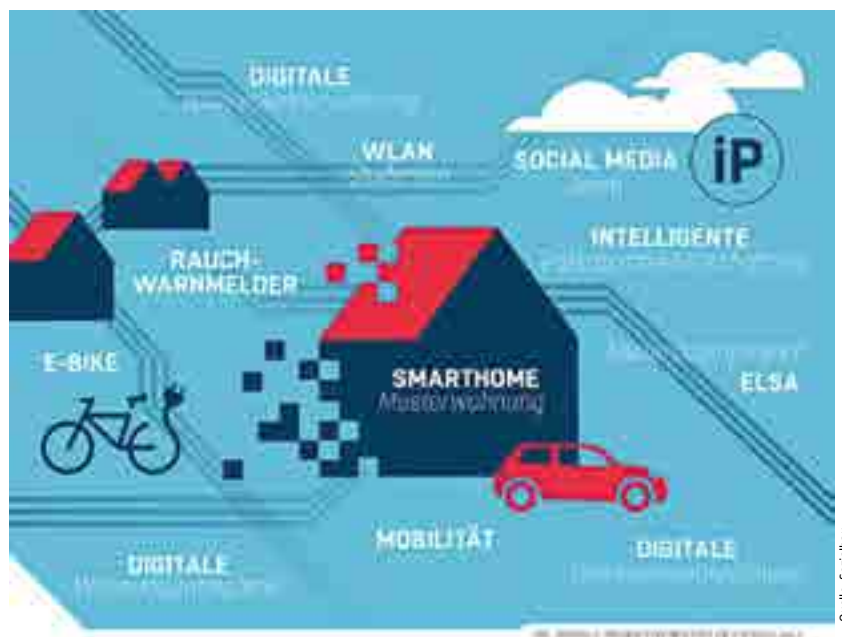
Bei diesen Projekten arbeitet die Sozialbau in einem Netzwerk eng mit der Hochschule Kempten, dem lokalen Energieversorger AÜW und der externen Beraterfirma Egrid zusammen.

Als weitere Beispiele für Innovationsprojekte wären das digitale Gründerzentrum Allgäu zu nennen, das die Sozialbau im Auftrag weiterer Netzwerkpartner errichtet hat, sowie ein Mieterstrommodell als europäisches Förderprojekt „Elsa“. Beim Projekt „Elsa“ wird ein ganzes Wohnquartier mit eigenem Strom durch Sonnenenergie gespeist. Das Besondere ist, dass ein Quartierspeicher als sog. „Second Life Batterie“ mit Akkus von ausge-



Quelle: RD Buechy/compamedia

Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer (r.) und Martin Langenmaier (l.), stellvertretende Geschäftsführer, freuen sich über die Auszeichnung. Der Mentor von „TOP 100“, der Wissenschaftsjournalist und TV-Moderator Ranga Yogeshwar, lobte im Rahmen der Preisverleihung die Kreativität und Entschlossenheit der Sozialbau, neuartige Lösungen für Probleme zu identifizieren und umzusetzen



Quelle: Sozialbau

Innovative Unternehmen müssen sich mit einer Vielzahl von Themen und Prozessen beschäftigen

## SOZIALBAU KEMPTEN

**Gründung:** 1956

**Bewirtschaftete Wohneinheiten:** 6.757

**Gewerbeeinheiten:** 505

**Pkw-Stellplätze:** 6.365

**Wohn- und Gewerbeflächen:** 548.516 m<sup>2</sup>

**Bilanzvolumen 2017:** 200,9 Mio. €

**Jahresumsatz 2017:** 57 Mio. €

**Bauinvestitionen 2017:** 31,8 Mio. €

**Mitarbeiter:** 96

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Kempten ist die Sozialbau Dienstleister für attraktives, bezahlbares Wohnen und Ansprechpartner für rund 15.000 Menschen. Sie ist u. a. größter Gewerbevermieter in der Region. Das Leistungsspektrum ist breit und umfasst u. a. den Bau von hochwertigen Eigentums- oder Mietwohnungen sowie Gewerbebauten – vom Ärztehaus über Hochschulgebäude bis zur Luftrettungsstation für den Hubschrauber Christoph 17.

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

musterten Elektrofahrzeugen eingebaut wurde und somit auch zu Zeiten ohne Sonne das Quartier mit Eigenstrom gespeist wird. Der Autarkiegrad des Quartiers liegt inzwischen bei rund 85% eigenem Strom. Für diese Innovationsprojekte besteht die Sozialbau-Tochterfirma ZEUS GmbH als sog. „Green Company“.

### Beispielhafte Innovationserfolge

Neuartige Lösungen für ggf. erst zukünftige Herausforderungen zu identifizieren, erfordert Kreativität und Entschlossenheit. Um diese Projekte dann auch umzusetzen, ist neben einem innovationsfördernden Klima auch eine entsprechende Organisationsstruktur erforderlich. Als Innovationserfolge der gesamten Mitarbeiterschaft möchte die Sozialbau deshalb u. a. folgende Projekte verstanden wissen:

**Komplett elektronischer Vermietungsprozess**  
Ihren gesamten Vermietungsablauf inklusive Workflow - vom Erstkontakt über die Vertragserstellung bis zur Wohnungsübergabe - hat die Sozialbau digitalisiert. Genutzt wird neben dem ERP-System auch ein CRM-System. Zur Vermarktung der Mietwohnungen wird das IT-Programm Immosolve eingesetzt. Wohnungsanträge können somit online gestellt und problemlos die rund 6.000 jährlichen Wohnungsanfragen bearbeitet werden.

**Online gesteuerte Heizanlagen und Monitoring des Energieverbrauchs der Liegenschaften**  
Zur Optimierung des „Flottenverbrauchs“ der Wohnungen in Echtzeit hat die Sozialbau das Tochterunternehmen ZEUS (Zentrale Energie- und Service GmbH) gegründet. Wesentliche ►



Alle 350 Sozialbau-Studentenapartements besitzen leistungsstarke WLAN-Hotspots

Aufgabe ist die Unterstützung bei der kosten- und verbrauchsoptimierten Erzeugung und Verteilung von Wärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung. Betrieben werden 18 Wärmeerzeugungsanlagen mit einer Wärmeleistung von rund 14,9 MW für 2.548 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit 183.651 m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

*WLAN-Hotspots in allen 350 Sozialbau-Studentenapartements*

Die Sozialbau hat sieben Studentenwohnheime mit einer modernen und leistungsstarken WLAN-Infrastruktur ausgerüstet. Insgesamt wurden 69 Hotspots installiert. Für die Zielgruppe der Studenten stellt dieses Surfen ohne lange Vertragsbindungen ein zusätzliches Vermarktungskriterium dar. Umständliche und teure Einzelverträge mit langen Vertragslaufzeiten gehören damit der Vergangenheit an.

*Versorgung der Sozialbau-Liegenschaften mit Highspeed-Glasfaseranschlüssen*

Seit 2012 hat Sozialbau alle 720 Liegenschaften an das Highspeed-Glasfasernetz der Telekom angeschlossen. Gerade für die rund 500 Gewerbeeinheiten stellt dies einen starken Wettbewerbsvorteil dar.

*Mieterstromprojekte zur lokalen und nachhaltig-regenerativen Energieversorgung*

Den mit einer Photovoltaikanlage auf Sozialbau-Miethäusern erzeugte Strom können die Mieter direkt nutzen. Die zusätzliche Großbatterie als Pufferspeicher speichert die überschüssige Energie. Somit steht der selbstproduzierte Strom auch dann zur Verfügung, wenn die Sonne nicht mehr scheint.



Online gesteuerte Heizanlagen und Monitoring reduzieren den Energieverbrauch



Beim Mieterstromprojekt „Auf dem Bühl“ wird der Strom in einer Großbatterie gespeichert

*App zum Auslesen und Warten von Rauchwarnmeldern im Gebäudebestand*

Alle 3.863 Mietwohnungen hat die Sozialbau mit lebensrettenden Rauchwarnmeldern ausgestattet. Über 12.000 qualitativ hochwertige Geräte wurden eingebaut, die die Sicherheit aller Bewohner effektiv erhöhen. Gemeinsam mit dem Hersteller Hekatron wurde eine App entwickelt, mit der die Warnmelder zentral ausgelesen werden können.

*Smart-Home-Wohnungen mit unterstützenden Assistenzsystemen für altersgerechtes Wohnen*

Bereits 2015 hat Sozialbau mit Hilfe moderner Technik der Firma Provedo eine Mietwohnung altersgerecht umgebaut. Eingebaute Sensoren bieten Sicherheitsfunktionen. Sie schlagen z. B. Alarm beim Sturz einer Person, bei Rauch oder wenn vergessen wurde, den Herd beim Verlassen der Wohnung auszuschalten, und sie bieten zusätzliche Funktionen für Raumheizung, Tür-, Fenster- oder Lichtsteuerung.

**Innovatives Wohnungsbauprogramm**

Eines der drängenden gesellschaftlichen Probleme der Zeit ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in attraktiven Wirtschaftsräumen, wie dem Allgäu. Als kreativer Innovationserfolg der Sozialbau trägt das sogenannte „Kemptener Modell“ dieser Entwicklung der angespannten Wohnungsmärkte Rechnung (siehe DW 5/2018, S. 44). Die

Jury würdigte das „Kemptener Modell“ als kluges Konzept zur sozialen Stadtentwicklung, welches das Zeug hat, in ganz Bayern Schule zu machen: Bis 2019 errichtet die Sozialbau in diesem Modell 160 neue Mietwohnungen, die der Freistaat Bayern finanziell fördert, ohne diese neuen Wohnungen direkt einer „Sozialbindung“ zu unterziehen. Somit stehen die neuen Wohnungen für durchschnittlich 8 €/m<sup>2</sup> der bürgerlichen Mittelschicht zur Verfügung und fördern damit die Leistungsgerechtigkeit, weil als Zusatzleistung 240 vorhandene Bestandsmietwohnungen der Sozialbau wieder neu sozial gebunden werden. Diese Wohnungen bleiben so für Geringverdiener erschwinglich und entlasten den angespannten Wohnungsmarkt im Allgäu. Der Mehrwert des „Kemptener Modells“ besteht darin, dass Neubauwohnungen um ca. 2 €/m<sup>2</sup> verbilligt werden und zusätzlich rund 240 Bestandsmietwohnungen wieder neu als sozial gebundene Wohnungen mit Wohnberechtigung zum Mietpreis von rund 5,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vergünstigt zur Verfügung stehen. So profitieren insgesamt 400 Haushalte im Allgäu vom Mehrwert des „Sozialen Wohnungsbaus 2.0“. „Seit dieses Pilotprojekt publik wurde, melden sich viele mögliche Nachahmer“, freut sich Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer und ergänzt: „Dass wir die TOP-100-Jury überzeugen konnten, freut uns sehr und beweist, dass wir in unserer ‚digitalen Projektwerkstatt‘ inzwischen echte innovative Erfolge mit Mehrwert erzielen.“

## Betriebliche Altersversorgung in der Wohnungswirtschaft

# Das Branchenversorgungswerk Rente21

Arbeitgeber der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben Zugriff auf ein aktuelles Branchenversorgungswerk am Markt. Damit können sie die Attraktivität ihrer betrieblichen Altersversorgung (bAV) bzw. ihrer bAV-Lösung steigern, Haftungsrisiken minimieren und zugleich Verwaltungsaufwand einsparen.



**Guido Raasch**  
Geschäftsführer Versicherung  
Dr. Klein Firmenkunden AG  
Lübeck

Seit 2002 hat jeder Arbeitnehmer einen gesetzlichen Anspruch auf betriebliche Altersversorgung (bAV) durch Entgeltumwandlung. Dem Arbeitgeber stehen dafür verschiedene Durchführungswege wie z.B. Direktversicherung, Pensionsfonds, Pensionskasse, Unterstützungskasse oder Direktzusage zur Verfügung. Hier gilt es den Überblick zu behalten. Seit dem 1. Januar 2018 gibt es zusätzlich das Betriebsrentenstärkungsgesetz (BRSG). Künftig ist jeder Arbeitgeber verpflichtet, seinen Mitarbeitern die Sozialversicherungsersparnis in Höhe von 15% weiterzuleiten. Eine besondere Herausforderung stellt zudem das Management bestehender Altersvorsorgeverträge der Mitarbeiter dar. Für all diese Herausforderungen steht



Quelle: rente21

Die betriebliche Altersversorgung wird auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein immer wichtigeres Instrument der Mitarbeiterbindung

den Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit der Lösung „Rente21“ ein technisch modernes Branchenversorgungswerke zur Verfügung.

### Einkaufsvorteil und Komplettservice

Ein wesentlicher Vorteil von Branchenlösungen (z.B. „MetallRente“, „ChemieVersorgungswerk“,

„KlinikRente“) ist die Bereitstellung von starken Einkaufskonditionen. Dies bedeutet Preis- und Leistungsvorteile für die zu versorgenden Mitarbeiter in einer Größenordnung, die ein einzelnes Unternehmen nicht bieten könnte. Im Rahmen des Branchenversorgungswerkes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet ein Beraternetzwerk (siehe Kasten auf Seite 59 unten) zusätzlich über eine spezielle Arbeitgeberportallösung einen Komplettservice für die ständige Verwaltung der Versorgungsverträge. Hierbei werden automatisch rechtliche Veränderungen unmittelbar und aktiv berücksichtigt. Auch die Migration von bestehenden Altverträgen ist möglich.

Die gesetzlichen Vorgaben aus der Informationspflicht des Arbeitgebers werden mit Beratungsangeboten von qualifizierten Fachberatern erfüllt. Eine Dokumentation der Teilnahme - oder auch eine Erklärung des Beratungsverzichtes durch den Mitarbeiter - entlasten den Arbeitgeber hinsichtlich seiner Informationspflicht.

Im Fokus dieser Komplettlösung stehen die Analyse und Integration bereits vorhandener Versorgungswerke oder bestehender Einzelverträge und die Anpassung ihres Versorgungswerkes ▶

### IDEALER WEISE EIN 3-SPRUNG – DIE BAV

1

Rechtssichere  
bAV-Welt

2

Hohe  
Akzeptanz  
in der  
Belegschaft

3

bAV-Service-  
Portal  
ePension:  
- Digital  
- Einfach  
- Effizient

Quelle: rente21



Quelle: BGE

## Interview mit Oliver Kulpanek

### „Stell Dir vor, es gibt was Gutes und keiner weiß es...“

Eher durch Zufall wurde die Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE) darauf aufmerksam, dass es mittlerweile seit mehr als 17 Jahren ein spezielles Branchenversorgungswerk der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gibt. Die Genossenschaft hat daraufhin ihre bAV völlig neu aufgestellt. Der BGE-Vorstand erklärt, wie.

#### **Herr Kulpanek, Sie haben sich Anfang 2018 intensiv mit dem Thema der bAV in Ihrem Unternehmen beschäftigt. Was war der Anlass für dieses Projekt?**

Seit dem 1. Januar 2018 gibt es mal wieder ein neues Gesetz - das Betriebsrentenstärkungsgesetz (BRSG). Nachdem sich aus Sicht der Politik die Arbeitgeber und Arbeitnehmer offensichtlich nicht mit der gewünschten Ernsthaftigkeit dem Thema Betriebsrenten gewidmet haben, findet nun eine Zwangsbeglückung statt. Das Ganze geht mit jeder Menge Pflichten für den Arbeitgeber einher - Informationspflichten, Dokumentationspflichten, Zuzahlungspflichten. Auch der Mitarbeiter wird in die Pflicht genommen: Er muss nach regelmäßiger Pflichtinformation explizit möglichst schriftlich bestätigen, dass z. B. keine Betriebsrente gewollt ist.

#### **Das klingt nach einer neuen komplexen Aufgabe für Arbeitgeber. Gibt es auch positive Aspekte aus dem BRSG?**

Die neuen Rahmenbedingungen der bAV als zusätzliche Säule der Altersversorgung sind durchaus vernünftig. Bis zu 8% der Beitragsbemessungsgrenze (derzeit 520 €/Monat) kann jeder Mitarbeiter in eine betriebliche Altersversorgung zukünftig einzahlen - steuerfrei. Für die ersten 4% sogar von Sozialabgaben befreit. Und der Arbeitgeber muss für diese ersten 4% die ersparten Arbeitgeberanteile der Sozialversicherungsbeiträge (im Gesetz pauschal mit 15% festgelegt) als Zuschuss in den Vertrag einzahlen - der Arbeitgeberzuschuss darf natürlich auch höher liegen.

#### **Wie ist die BG Esslingen in der Vergangenheit mit dem Thema bAV umgegangen?**

Wir haben seit Jahren ein selbst erdachtes System der betrieblichen Altersversorgung im Einsatz. So haben wir die ersparten Arbeitgeberanteile pau-

schaliert schon immer freiwillig als Zuschuss in den bAV-Vertrag der einzelnen Mitarbeiter eingezahlt. In unregelmäßigen Abständen haben wir die Mitarbeiter informiert. Die Produktberatung hat dann eine Versicherungsgesellschaft bei den Mitarbeitern vorgenommen. Der ein oder andere hat anschließend für sich einen Vertrag abgeschlossen. Dokumentiert haben wir alles in Ablageordnern.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen an Dokumentationen, Informationen, Vertragsflexibilitäten usw. wurde uns schnell klar, dass wir mit unserem bisherigen Vorgehen das Ganze nicht in der Qualität leisten werden können, die unser Anspruch ist. Also haben wir uns auf die Suche nach etwas bzw. jemanden gemacht, der uns die Qualität, Rechtssicherheit und Effizienz in der Bearbeitung liefert. In einem Gespräch mit unserem Versicherungsmakler über das Thema haben wir eine Überraschung erlebt, weil für uns neu war, dass die Wohnungs- und Immobilienbranche seit 2001 ein eigenes Versorgungswerk hat.

#### **Sie haben dann das Thema bAV neu für Ihr Unternehmen konzipiert. Warum?**

Aus geschäftspolitischer Sicht ist uns wichtig, dass die Beratung der Mitarbeiter und nicht der Vertragsabschluss im Vordergrund steht. Auch wollten wir, dass bestehende Versorgungsverträge bestehen bleiben können und nicht zwingend Neuabschlüsse in dem Versorgungswerk notwendig werden. Beide Anforderungen wurden bei der Einführung gewährleistet.

In Gesprächen mit dem regionalen Berater des Versicherungsmaklers haben wir intensiv die Vor- und Nachteile unseres bisherigen Systems vor dem Hintergrund der Neuerungen und Anforderungen des BRSG bewertet. Anschließend legten wir den Projektfahrplan zur Einführung des Branchenversorgungswerkes Rente21 fest:

1. Erarbeitung und Verabschiedung einer neuen Versorgungsordnung
2. Installation des bAV-Portals und Import notwendiger Daten
3. Informationsveranstaltung für alle Mitarbeiter (Pflichtveranstaltung!)
4. Einzelgesprächstermine mit jedem einzelnen Mitarbeiter
5. Übernahme und Anpassen der bestehenden bAV-Verträge

Die Unterstützung durch die umsetzenden Versicherungsmakler E&P und Dr. Klein waren hierbei sehr weitgehend, sodass sich unser eigener Aufwand in engen Grenzen hielt.

#### **Welches Fazit ziehen Sie nach der Einführung des Versorgungswerkes?**

Aus Sicht des Unternehmens haben wir nunmehr ein rechtssicheres und in sich schlüssiges System aus Versorgungsordnung, Informationen und Dokumentationen. Die Nutzung des elektronischen Arbeitgeberportals schafft die Möglichkeit einer effizienten Bearbeitung im Tagesgeschäft - auch arbeitsteilig zwischen BGE und unserem Versicherungsmakler. Durch die Einführung des Branchenversorgungswerkes Rente21 haben wir unser bestehendes bAV-System digitalisiert und auf „bAV 4.0“ umstellen können und mit Hilfe des bAV-Portals ePension nun ein papierfreies bAV-Management.

Die hohe Anzahl von Einzelgesprächen mit den Mitarbeitern und die hieraus resultierenden Vertragsanpassungen bzw. Neuverträge haben gezeigt, wie hoch der Beratungs- und Informationsbedarf offensichtlich war - trotz all unserer Bemühungen in der Vergangenheit.

#### **Vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.

an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die bereits seit 2001 bestehende Pflicht, den Mitarbeitern eine Möglichkeit der bAV zur Verfügung zu stellen, hat teilweise zu unterschiedlichen Vertragskonstellationen geführt. Diese können im Rahmen des Branchenversorgungswerkes strukturiert und in ein aktuelles System integriert werden. Die Rechtssicherheit und die Administration bietet das Versorgungswerk als elementaren Nutzen für Wohnungsunternehmen.

Sonderkonditionen gelten ab dem ersten Mitarbeiter. Diese Besonderheit unterscheidet sich wesentlich von anderen Systemen, bei denen Gruppentarife erst ab zehn oder mehr Mitarbeitern greifen. So ist die Motivation und Bindung von Mitarbeitern durch Bereitstellung einer erstklassigen betrieblichen Vorsorge auch für kleinere Wohnungsunternehmen möglich.

#### **Nutzen für den Arbeitgeber: schlanke und papierlose Verwaltung**

Für die Verwaltung haben Arbeitgeber Zugang zu einem Bestandsverwaltungssystem. Die Onlinelösung „ePension“ liefert Arbeitgebern die Möglichkeit, ihr Pensionsmanagement professionell und kosteneffizient zu betreiben. Durch die Portal-lösung kann das Wohnungsunternehmen jederzeit den aktuellen Stand aller Verträge einsehen. Somit bietet das Portal eine komplett papierlose Aktenführung. Dies ermöglicht den Unternehmen nicht nur mehr Transparenz und Rechtssicherheit in der Administration, es vereinheitlicht auch deren Bearbeitungsvorgänge und schont interne Ressourcen.

Das Leistungsspektrum reicht von der Migration der Altbestände über das komplette Dokumentenmanagement (inklusive Archivierung) bis hin zum Lohnbuchhaltungsservice (Lieferung der bAV-relevanten Buchhaltungsvorgaben). Das bAV-Portal „ePension“ sichert eine schlanke und rationelle Bearbeitung der alltäglichen bAV-Verwaltung.

### **DAS BAV-BERATUNGSNETZWERK FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

Im Rahmen des Branchenversorgungswerks Rente21 e.V. findet die Beratung und operative Umsetzung über ein ausgewähltes Beraternetzwerk statt. Hierzu zählen neben der AVW Gruppe die Dr. Klein Firmenkunden AG, die E&P Pensionsmanagement GmbH und die GVV GmbH. Die Umsetzung der Beratungen beim Arbeitnehmer erfolgt über die E&P Pensionsmanagement GmbH.

Ansprechpartner des Beratungsnetzwerkes:

AVW Gruppe, Udo Villmeter, 040 - 24197-200

Dr. Klein Firmenkunden AG, Guido Raasch, 0451 - 1408-7500

E&P Pensionsmanagement GmbH, Thomas Büchner, 040 - 654969-50

GVV GmbH, Bernd Miethke, 030 - 243106-13

### **WAS IST RENTE21?**

Der satzungsmäßige Zweck des Vereins Rente21 – Branchenversorgungswerk der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. – ist die Förderung der wirtschaftlichen und ideellen Interessen von Unternehmen und Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Arbeitgeber sowie deren Mitarbeiter in der bAV. Hierzu verschafft der



Verein seinen Mitgliedern die organisatorischen Voraussetzungen zur Nutzung von speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickelten Konzepten.

Die Initiatoren des Branchenversorgungswerkes, das nach dem Motto „aus der Wohnungswirtschaft, für die Wohnungswirtschaft“ arbeitet, geht auf eine Initiative führender Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zurück. Zu den Initiatoren von Rente21 e.V. gehören:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- ver.di - Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (Bundesvorstand)
- Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (Bundesvorstand)



Weitere Informationen:  
[www.rente21.info](http://www.rente21.info)

#### **Besondere Leistungsvorteile für Mitarbeiter am Beispiel Berufsunfähigkeit**

Statistisch gesehen wird jeder vierte Arbeitnehmer im Laufe seines Berufslebens berufsunfähig. Dabei sind keineswegs nur Menschen betroffen, die körperlich hart arbeiten. 2016 mussten von den gemeldeten Leistungsfällen bei der Deutschen Rentenversicherung über 40% ihre Arbeit aufgrund psychischer Gründe aufgeben.

Bei Arbeitnehmern, die nach dem 1. Januar 1961 geboren sind, wurde die gesetzliche Berufsunfähigkeitsabsicherung abgeschafft. Für sie gibt es nur noch eine Erwerbsminderungsrente, gegenüber älteren Arbeitnehmern sind starke Leistungseinschränkungen die Folge. Auf der Suche nach einem geeigneten privaten Berufsunfähigkeitsschutz haben Arbeitnehmer diverse Hürden zu meistern. Laut einer aktuellen Untersuchung

des Verbrauchermagazins Finanztest erhält nur jeder Vierte die gewünschte Absicherung ohne Einbußen. Meist kommen sie nur zu erschwerten Bedingungen (z.B. Leistungsausschluss aufgrund von Vorerkrankungen) oder gar nicht (Ablehnung) zustande.

Diese Problematik hat bereits die ersten Branchen auf den Plan gerufen, für deren Arbeitnehmer einfachere Zugangsvoraussetzungen zu schaffen (durch z.B. Wegfall der Gesundheitsprüfung) und leistungsfähigere Kollektivrahmenvereinbarungen zu schließen.

Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben über das Branchenversorgungswerk bereits ab dem ersten Arbeitnehmer die Möglichkeit, ihren Mitarbeitern neben der Altersversorgung eine solche Berufsunfähigkeitsabsicherung zu ermöglichen, bei denen bis zu bestimmten Grenzen auf eine aufwändige Gesundheitsprüfung verzichtet wird.

#### **Aus bAV-Verpflichtung für den Arbeitgeber ein gewinnbringendes Konzept gestalten**

Das Gesamtkonzept bietet Wohnungsunternehmen und deren Mitarbeitern Rechtssicherheit in Planung, Einrichtung und Verwaltung des gesamten bAV-Wesens. Neben der Möglichkeit, tarifliche und preisliche Vorteile der Versicherungslösungen zu nutzen, ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der komfortablen Lage, auf das aktuelle Branchenversorgungswerk und damit die Transparenz mittels eines papierlosen Portals zurückzugreifen. ■

## Digitale Transformation

# Auf dem Weg ins papierlose Büro

Den ersten Schritt in Richtung digitales Büro hat die Baugenossenschaft Hartmannshofen e. G. bereits getan: Die Verwaltung arbeitet webbasiert. Wenn die Mitarbeiter nun Mieterinformationen abrufen, spüren sie, was es mit der digitalen Leichtigkeit auf sich hat.



**Ilonka Kunow**  
freie Autorin  
Weßling bei München

Mit Zahlenkolonnen alleinig auf Papier zu arbeiten, das kann sich Klaus Berghofer aktuell nur noch schwer vorstellen. Der Geschäftsführer und Vorstand der Baugenossenschaft Hartmannshofen e. G. ist sehr zufrieden, dass er heute andere Möglichkeiten hat. „Mit der Umstellung auf die neue Software kann ich selbst Auswertungen fahren und bekomme die Zahlen in einem modernen

Format dargestellt“, sagt er. Bis vor kurzem liefen in der Münchner Genossenschaft neben dem Controlling viele weitere Prozesse papierlastig oder sogar komplett analog. Das belegen auch die langen Aktenregale, in denen die Historie der gesamten Mieterkommunikation aufbewahrt wird, inklusive zahlreicher Wohnungsübergabe- und Abnahmeprotokolle. Diese sind nicht nur per Hand ausgefüllt, früher wurden die Muster sogar noch mit Kopiervorlagen händisch vervielfältigt.

### Auf zukunftssichere Technologie gesetzt

Als die BG Hartmannshofen 2017 die Einführung einer neuen Software ins Auge fasste, entschied sich Berghofer zusammen mit seinem Team für

die wohnungswirtschaftliche Softwareplattform Haufe-FIO Axera, ein Kooperationsprodukt der FIO Systems AG und der Haufe Group. Diese Lösung ist webbasiert – für Klaus Berghofer ein wichtiges Entscheidungskriterium. Web-basierte Software (auch SaaS – „Software as a Service“ – genannt) erlaubt den dezentralen Zugriff mit jedem Gerät, ohne Vorinstallationen oder Einrichtung von (VPN)-Clients. „Das ist die Zukunft“, sagt Berghofer. „Wir können mit der neuen Software überall arbeiten, ein Internetanschluss genügt. Im Notfall können unsere Mitarbeiter auch per Tablet oder Laptop von zu Hause aus Mieteingänge überprüfen.“ Dass die IT nicht im Büro liegt, sondern in der Cloud, sieht er ebenfalls als Vorteil.

### Sicherheit zählt

So rufen die Mitarbeiter der BG Hartmannshofen ihr wichtigstes Arbeitsmittel heute über den Browser auf und loggen sich dann mit ihren Zugangsdaten ein. Die Übertragung der Daten zwischen Endgerät und Rechenzentrum erfolgt sicher über eine verschlüsselte Verbindung. Trotz dieser Vorteile haben viele Unternehmen Bedenken, die unternehmenszentrale Anwendung aus der „Wolke“ zu beziehen. Für den Vorstand der BG Hartmannshofen haben die Hersteller das Thema Sicherheit jedoch gut gelöst. „Die Daten liegen auf Servern in deutschen, zertifizierten Rechenzentren. Das war eine Grundvoraussetzung und ist für uns enorm wichtig“, sagt Berghofer.

### Start mit den Kernprozessen

Vorstand Klaus Berghofer hat hohe Erwartungen an die neue Plattform: „Eine Vereinfachung der Prozesse, eine Verbesserung der Servicequalität und dass wir alle näher am Mieter dran sind.“ Erwartungen, die auch Svenja Gottschalk teilt. Die Immobilienkauffrau verantwortet die



Quelle: Poi Natthaya/stock.adobe.com

Mietenbuchhaltung bei der BG Hartmannshofen und leitete die Softwareeinführung. Das Projekt bedeutete für die kleine Genossenschaft eine Herausforderung, denn alles hatte neben dem Tagesgeschäft zu passieren.

Zum März 2018 wurden die Mieten- und Finanzbuchhaltung sowie die Mitgliederverwaltung auf die neue Software umgestellt – eine anstrengende Phase, wie die Projektleiterin betont. Doch ein halbes Jahr darauf zieht Gottschalk eine positive Zwischenbilanz. „Die Software bringt Transparenz in unsere Arbeit“, sagt sie. „Wenn ein Mieter eine Anfrage hat, können wir sie meist im ersten Telefonat lösen. Wir sehen auf Anhieb, ob noch eine Zahlung offen ist.“ Wenn sie früher wissen wollte, ob eine Rechnung beglichen wurde oder noch Mieten offen sind, hätte sie sich an zwei Kolleginnen wenden müssen, die als einzige Zugriff auf die Zahlen hatten. „Heute dreht sich die Kommunikation im Team um wichtigere Themen als das Heraussuchen einer Buchung“, so die Immobilienkauffrau.

#### Arbeitswelt im Wandel

Umständliche Prozesse und eine unzureichende IT-Unterstützung sind häufige Gründe, warum Unternehmen den Kurs in Richtung digitales Zeitalter nehmen. Bei der Genossenschaft aus



Quelle: Blende11 Fotografien

Svenja Gottschalk und Klaus Berghofer können Daten auch abrufen, wenn sie in einer Wohnanlage unterwegs sind

München hat die Abkündigung des früheren ERP-Softwaresystems nur den letzten Anstoß gegeben. Für Svenja Gottschalk war es höchste Zeit, das Thema Digitalisierung anzugehen. Dass sie als junge Fachkraft analogen Abläufen nicht viel abgewinnen kann, überrascht wenig. Ihre Generation ist mit digitalen Geräten groß geworden. Informationen überall und jederzeit abrufen, digital kommunizieren und Bankgeschäfte oder Buchungen online erledigen zu können, bestimmt die Lebenswelt der sog. Digital Natives. Die da-

mit verbundenen Nutzererwartungen, dass alles schnell und direkt geht, werden auf den Arbeitsplatz übertragen.

#### Digitalisierung in individuellem Tempo

Im Moment steht bei der BG Hartmannshofen die Optimierung der Verwaltungsprozesse im Mittelpunkt. Gottschalk nennt zwei einfache Beispiele, wie die neue Plattform die Abläufe unterstützt: „In der Mietverwaltung habe ich über meine Widgets Wiedervorlagetermine, offene SEPA-Mandate und Mietrückstände immer im Blick“, erklärt sie. „Wenn ich in einem Vertrag bin, kann ich dort direkt eine Aufgabe erstellen.“

An die vielen weiteren Möglichkeiten der neuen Software tastet sich die Genossenschaft nun langsam heran. Gottschalk betont, dass es wichtig sei, die älteren Mitarbeiter beim digitalen Wandel mitzunehmen. „Wir machen einen Schritt nach dem anderen. Was uns die Software an Automatisierung bietet, wollen wir nach und nach ausschöpfen.“

#### Integration der Aufgaben vor Ort

So sollen in Zukunft nicht nur Wohnungsabnahmen und -übergaben digital erfolgen, sondern alle Dokumente nur noch aus dem Programm gezogen werden. Im nächsten Schritt steht die Einbindung des technischen Auftragsmanagements an. „Wenn unsere Hausmeister ihre Regieberichte nicht mehr per Hand, sondern in Axera schreiben, und unsere Handwerker die Aufträge direkt im System finden, wird das eine riesige Veränderung sein“, sagt Svenja Gottschalk. Später soll auch die Vermietung über die neue Plattform laufen. Dafür wird ein Zusatzmodul eingesetzt.

Die BG Hartmannshofen hat also noch einiges an Strecke zurückzulegen. Doch das Ziel hat die Genossenschaft fest im Blick: „Wir werden künftig papierlos arbeiten.“

### DIGITALISIERUNG: IN DEN NÄCHSTEN JAHREN WIRD AUFGEHOLT

Die Baugenossenschaft Hartmannshofen steht stellvertretend für viele, vor allem kleinere Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die noch kaum Ressourcen in die Digitalisierung gesteckt haben. Einer Untersuchung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zufolge, die im Sommer 2018 veröffentlicht wurde, erkennen aber immer mehr Wohnungsunternehmen die Notwendigkeit für einen Wandel. Bei 62% der befragten Unternehmen liegen noch nicht alle wichtigen Daten und Informationen digital und auswertbar vor, 45% planen jedoch, dies in den nächsten fünf Jahren nachzuholen. Viele denken die nächsten Themen schon mit: Sind aktuell bei nur 11% alle Unternehmensbereiche digital vernetzt und sogar nur bei 2% alle Services, wollen 59 bzw. 49% dies in fünf Jahren umgesetzt haben. 47% der Unternehmen gaben übrigens als Motor der Digitalisierung die Mitarbeiter an. Damit stehen diese an vierter Stelle nach den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, den Kunden (je 63%) und dem Anspruch, Vorreiter in der Branche zu sein (50%).



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

## Unternehmensbewertung (Teil 3): Besonderheiten bei Wohnungsunternehmen

Die ersten beiden Teile der 3-teiligen Serie zur Unternehmensbewertung haben die Prognoserechnung, die Kapitalisierung der Ertrags- bzw. Zahlungsüberschüsse und die Plausibilisierung des rechnerisch ermittelten Unternehmenswertes anhand vergleichender Marktpreise dargestellt. Teil 3 stellt alternative Bewertungsmethoden zur Unternehmensbewertung von Immobilienunternehmen vor.



**WP Christian Gebhardt**  
Referatsleiter Betriebswirtschaft,  
Rechnungslegung und Förderung  
GdW  
Vorstand GdW Revision AG  
Berlin



**WP/StB Andreas Pritschet**  
Mitglied des Vorstands  
VdW Bayern  
München

Der Preis für Unternehmen und für Unternehmensanteile bildet sich auf freien Märkten aus Angebot und Nachfrage. Er wird wesentlich von der Nutzenschätzung der jeweiligen Käufer und Verkäufer bestimmt und kann je nach dem mengenmäßigen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie den Einflussmöglichkeiten der Unternehmenseigner auf die Unternehmenspolitik mehr oder weniger stark von dem Wert des gesamten Unternehmens oder dem quotalen Anteil am Unternehmensgesamtwert abweichen. Die im IDW Standard S1 dargestellten Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen beschreiben die grundlegende Systematik bei der Ermittlung von Unternehmenswerten. Dies gilt grundsätzlich auch für Immobilienunternehmen.

### Systematisierung von Verfahren zur Unternehmensbewertung

Folgende Verfahren zur Bewertung von Unternehmen (vgl. Abb. 1) lassen sich differenzieren:

- **Gesamtbewertungsverfahren**  
Das Unternehmen wird als Ganzes betrachtet. Die Verfahren basieren auf dem Kapitalwertkalkül oder auf Marktdaten. Die an die Anteilseigner fließenden finanziellen Überschüsse bestimmen den Unternehmenswert.

- **Einzelbewertungsverfahren**  
Der Ansatz einzelner Wertpositionen in Bilanz und Inventar wird betrachtet. Die Verfahren basieren auf der Annahme der Liquidation oder des Nachbaus eines Unternehmens.
- **Mischverfahren**  
Einzel- und Gesamtbewertungsverfahren bilden die Grundlage. Es erfolgt eine Gewichtung von Substanzwert und Ertragswert.  
Ungeachtet dessen fällt in der Praxis bei der Bewertung von Immobilienunternehmen regelmäßig der Begriff des NAV (Net Asset Value). Hierbei wird unterstellt, dass der Unternehmenswert wesentlich durch die Summe der einzelnen Immobilienwerte dominiert wird. Das Investmentgesetz schreibt den NAV zur Bewertung von

Fondsgesellschaften zwingend vor. Auch in der Unternehmensberichterstattung von kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen und bei Analysten wird der NAV verwendet.

### Konzeption des NAV

Beim NAV erfolgt eine Gegenüberstellung von zu Zeitwerten bewerteten Vermögen und Schulden. Als Differenzbetrag ergibt sich das bewertete Eigenkapital des Immobilienunternehmens. Hintergrund dieser Ermittlung ist die Überlegung, dass das bewertete Eigenkapital der Unternehmung dem Preis für das Unternehmen entspricht.

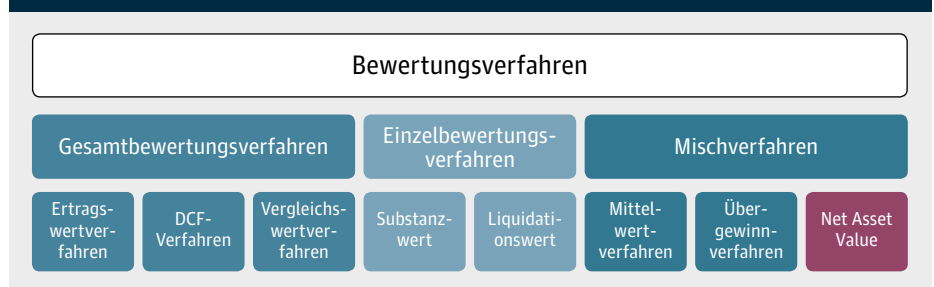
### Definition des NAV

Der NAV ist nicht einheitlich definiert. In der Praxis sind verschiedene Formen des NAV anzutreffen, die u.a. die latenten Steuern auf die stillen Reserven berücksichtigen – z.B. NNNNAV (Triple NAV) nach EPRA (European Public Real Estate Association).

### Ermittlung des NAV

Die Ermittlung der Verkehrswerte beim NAV erfolgt auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens

ABB. 1: BEWERTUNGSVERFAHREN



Quelle: GdW, Abb. in Anlehnung an Mandl/Rabel Unternehmensbewertung, S. 30



Mit **avestrategy** und **DeltaMaster** aus **Big Data** ganz einfach **Smart Data** machen.



jetzt mobil  
einsatzbereit

Ihre Komplettlösung für  
Controlling, Finanz-, Portfolio-  
und Beleihungsmanagement

Kay Schulte,  
Geschäftsführer  
BBT GmbH

Business Intelligence

für die Wohnungswirtschaft

Mehr zu  
DeltaMaster auf  
[www.avestrategy.com](http://www.avestrategy.com)



ABB. 2: MARKTWERTBILANZ ZUR ERMITTLUNG DES NAV

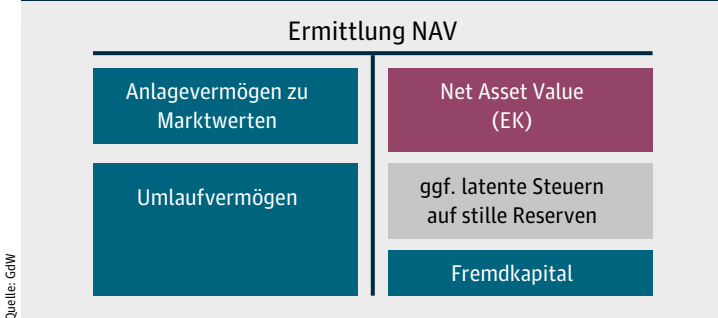
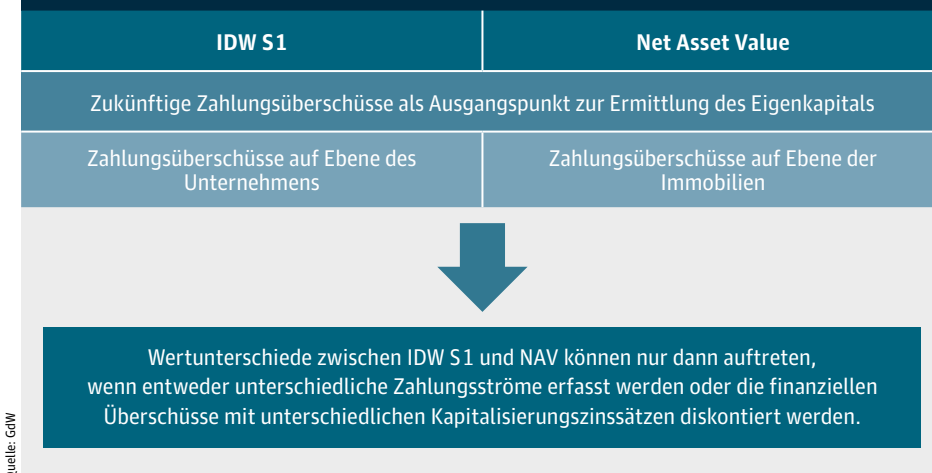


ABB. 3: WERTDIFFERENZEN ZWISCHEN IDW S1 UND NET ASSET VALUE



(z.B. Ertragswertverfahren nach Immobilienwertverordnung oder DCF-Verfahren). Bei beiden Bewertungsverfahren werden zukünftige Einnahmen und Ausgaben aus der Immobilie bzw. aller Immobilien eines Immobilienunternehmens anhand geeigneter Diskontierungszinssätze diskontiert. Die Bewertung erfolgt dabei ohne konkreten Bezug auf die besitzhaltende Immobiliengesellschaft, d.h., dass z.B. Risiken aus der Immobilienfinanzierung bei der Immobilienbewertung unberücksichtigt bleiben.

Der Wert einer Immobiliengesellschaft nach der NAV-Methode ergibt sich als Summe der einzelnen Verkehrswerte der Immobilien zzgl. des Werts anderer Vermögensgegenstände abzgl. des Gegenwartswerts der Verbindlichkeiten (vgl. Abb. 2). Wertunterschiede zwischen IDW S1 und NAV können sich ergeben, wenn entweder unterschiedliche Zahlungsströme erfasst werden oder die finanziellen Überschüsse mit unterschiedlichen Kapitalisierungszinssätzen diskontiert werden (vgl. Abb. 3).

#### Einordnung des NAV im Rahmen der Unternehmensbewertung

In der Bewertungspraxis ist es anerkannt, für ein Immobilienunternehmen neben dem Unternehmenswert nach IDW S1 auch den NAV zu ermit-

teln, da beide Unternehmenswerte in Teilen auf vergleichbaren Ansätzen beruhen, die Werte ineinander überführbar sind und untereinander zur notwendigen Plausibilisierung dienen.

#### Fazit

Bei der Immobilie und dem Immobilienunternehmen handelt es sich um unterschiedliche Bewertungsobjekte, die sich unter anderem hinsichtlich Risikostruktur, Finanzierung und rechtlicher Behandlung unterscheiden. Auch wenn für beide Bewertungsobjekte eine Diskontierung zukünftiger Zahlungsströme erfolgt, so unterscheiden sich doch Zinssatzableitung und die in den Cashflows berücksichtigten Einflüsse nicht nur im Detail. Um zu einem zutreffenden Bewertungsergebnis zu gelangen, müssen sowohl die Bewertung nach IDW S1 als auch die NAV-Berechnung als Plausibilitätsprüfung sachverständig gewürdigt werden, um insgesamt zu einem vertretbaren Ergebnis zu gelangen.

Bei den Regionalverbänden des GdW stehen Ihnen dafür in der Unternehmensbewertung erfahrene Spezialisten zur Verfügung. ■

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

## DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **10. Januar 2019**.

### ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

#### Lead Engineer Industriebau und TGA/ Einrichtungen (m/w)

AKKA Deutschland GmbH  
München

Job-ID 009140022

#### Verkehringenieur/Verkehringenieurin

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen

Job-ID 009218467

#### Niederlassungsleiter (m/w)

WISAG Gebäudereinigung Nordwest Nord  
GmbH & Co. KG  
Dortmund

Job-ID 009042534

#### Privatkundenberater Baufinanzierung Aalen (m/w)

Interhyp Gruppe  
Aalen

Job-ID 009142688

#### Bauingenieur/-in für den Bereich Ingenieurbau

Landeshauptstadt München  
München

Job-ID 009221783

#### Kaufmännischer Property Manager (w/m)

von Poll Immobilien GmbH  
Frankfurt am Main

Job-ID 009040124

#### Geomatiker/in Schwerpunkt Leitungs- dokumentation (Kartografie)

GASCADE Gastransport GmbH  
Kassel

Job-ID 009143140

#### Projekteinkäufer (m/w) Bauleistungen

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH  
Frankfurt am Main

Job-ID 009192211

#### Teamleiter (m/w/d) Ausschreibung Bereich Gewerbe

PROJECT Immobilien  
Nürnberg

Job-ID 009292719

#### Bautechniker/-innen für die Bereiche Straßenbau/Betrieb

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz  
GmbH  
Worms

Job-ID 009137225

#### Sachbearbeiter (m/w/d) Vertragsstelle und Rechtsangelegenheiten

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde  
für Stadtentwicklung und Wohnen -  
Bundesbauabteilung  
Hamburg

Job-ID 009218472

#### 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:  
**Michaela Freund**  
Tel. 0931 2791-777  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

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

Als Tochterunternehmen der Stadt Erfurt ist die KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit knapp 13.500 Mieteinheiten im Eigenbestand ein wirtschaftlich erfolgreicher und anerkannter Marktteilnehmer im Wohnungs- und Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Thüringens. Mehr als 100 sehr gut qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewirtschaften und betreuen die sanierten oder teilsanierten, mehrheitlich hochgeschossigen Immobilien des

Unternehmens. Im Immobilienportfolio der KoWo verbinden sich ansprechende Wohnangebote mit sozialen Angeboten an die Mieter, denen auf diese Weise ein stabiles soziales Umfeld offeriert wird. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolge wird nun für die strategische und operative Führung der Gesellschaft zum nächstmöglichen Termin eine Führungskraft gesucht.

## Alleingeschäftsführer (m|w)



In dieser Funktion tragen Sie die unternehmerische Gesamtverantwortung für Kosten, Leistung, Ergebnis und Qualität der Gesellschaft und stellen die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens als professioneller Marktteilnehmer am Wohnungs- und Immobilienmarkt in Erfurt und in Thüringen sicher. Nachhaltiges Wachstum gewährleistet, kommen Sie auch der Verantwortung eines kommunalen Unternehmens für das Gemeinwohl nach und gestalten Wohnangebote im Sinne einer integrativ wirkenden Stadtentwicklung. Sie sind weiterhin für die Steuerung der zugeordneten Abteilungen, die kontinuierliche Optimierung aller Prozesse im Unternehmen sowie die Führung und Entwicklung der Führungskräfte und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verantwortlich. Ferner vertreten Sie als Repräsentant eines bedeutenden kommunalen Unternehmens die Gesellschaft nach außen gegenüber Kunden, kommunalen Partnern, Politik, Öffentlichkeit etc. und sind für die Steuerung einer wirksamen Öffentlichkeitsarbeit zuständig.

Nach erfolgreichem Abschluss eines kaufmännischen, technischen, juristischen Studiums o. ä. verfügen Sie über langjährige Berufserfahrungen in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, entweder in der Geschäftsführung eines Unternehmens der Branche oder in der Leitung einer größeren Unternehmenseinheit mit Budget- und Ergebnisverantwortung und ggf. Prokura. Neben Ihrer umfassenden wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fach Erfahrung können Sie sehr gute Kenntnisse aus der kommunalen Service- und Dienstleistungswelt und der strategischen Positionierung von kommunalen Unternehmen vorweisen. Als Führungskraft zeichnen Sie sich durch einen kooperativen, wertschätzenden Führungsstil aus, verfügen über sehr gute Erfahrungen in der Konzeption, Umsetzung und Steuerung von Projekten sowie über ein sehr gutes immobilienwirtschaftliches Netzwerk. Ferner besitzen Sie die Bereitschaft, sich in das

bestehende immobilienwirtschaftliche Netzwerk des Unternehmens einzubringen und dieses mitzugestalten, sich innerhalb der Branche zu engagieren und das Unternehmen auf Fachveranstaltungen, Foren etc. nach außen zu repräsentieren.

Wir suchen das Gespräch mit gestandenen, persönlich überzeugenden Führungskräften, die mit unternehmerischem Weitblick, Kommunikationsstärke, Engagement und Leidenschaft sowie einer hohen Kunden- und Serviceorientierung die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens vorausschauend weiterentwickeln und sicherstellen. Darüber hinaus überzeugen Sie uns als natürliche Autorität und empathische Persönlichkeit, die mit sozialer Kompetenz, Durchsetzungsvermögen, Überzeugungskraft und einer ausgeprägten Führungs- und Teamfähigkeit Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbindet und entwickelt.

Für Ihre Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit Frau Dr. Constanze Wachsmann und Frau Elisa Stasch auf, die telefonisch unter 0351 866 81-20 zur Verfügung stehen. Absolute Vertraulichkeit sichern wir Ihnen zu. Für Ihre Bewerbung registrieren Sie sich bitte über das Kienbaum ExecutiveGateway <https://executivegateway.kienbaum.com> unter der Kennziffer 0821015.

Kienbaum Consultants International GmbH  
An der Frauenkirche 12 | 01067 Dresden  
[www.kienbaum.de](http://www.kienbaum.de)



HAUFE Stellenmarkt

WIR SCHAFFEN  
PERSPEKTIVEN –  
FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT  
FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n  
**Bauingenieur/Bauingenieurin**  
(gern Absolvent/Absolventin) in Vollzeit.

Auf Sie warten interessante Aufgaben im Neubau und in der Bestandssanierung.

Wir suchen das Gespräch mit Ihnen, wenn Sie eigenverantwortlich und zuverlässig arbeiten sowie ein höfliches und verbindliches Wesen besitzen.

Eine angemessene Vergütung ist für uns neben einem modernen Arbeitsplatz selbstverständlich. Unser Betriebsklima ist freundlich und kollegial. Wir arbeiten in sehr flachen Hierarchien.

Standort: Wolfenbüttel - 38302

**Kontakt:**

Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH

Larissa Kammer

Telefon: 05331 407 13

**Bewerbungen bitte ausschließlich  
an folgende E-Mail-Adresse:  
[bewerbung@wobau-wf.de](mailto:bewerbung@wobau-wf.de)**



Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG ist mit einem Bestand von über 7.000 eigenen Wohnungen die älteste Wohnungsbaugenossenschaft Berlins. Im Zuge der Altersnachfolge suchen wir in Vollzeit einen

## Abteilungsleiter für unsere technische Abteilung Projekte/Modernisierung/Instandsetzung und Instandhaltung (m/w)

### Ihre Qualifikation:

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder Bauingenieurwesen und besitzen im optimalen Fall eine Bauvorlagenberechtigung.

Des Weiteren haben Sie nachweislich eine mehrjährige Erfahrung im Bereich „Bauen im Bestand“ in allen Baualtersklassen und können eine erfolgreiche langjährige Führungserfahrung von Projektteams und Mitarbeitern vorweisen. Ausschreibungen und Vertragsverhandlungen im Bereich der VOB und der HOAI sind für Sie selbstverständlich. Sie besitzen ein hohes Kostenbewusstsein und die Anwendung eines Compliance Codex ist für Sie selbstverständlich.

Die erweiterten Grundlagen der Haustechnik sind Ihnen nicht unbekannt und Sie verfügen über eine Begeisterung für technische Lösungsansätze in diesem Bereich. Sie haben eine extrem hohe Affinität zu digitalen Arbeitsprozessen und können dieses auch nachweisen. Es macht Ihnen Spaß, übergreifende Arbeitsabläufe neu zu strukturieren und die Effizienz im Workflow zu optimieren.

Natürlich haben Sie eine „Hand-on“-Mentalität sowie die Sensibilität für Ihre Mitarbeiter. Sie begeistern sich für Mitarbeiterführung und Motivation, da Sie ein Team aus Ingenieuren und Technikern erfolgreich führen.

Genossenschaftliche Vorkenntnisse sind nicht erforderlich.

Wir bitten um schriftliche Bewerbung bis zum **31.01.2019** mit konkreter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Einstellungstermin. Die Bewerbungen bitte ausschließlich per Mail an [Bewerbung@bbg-eg.de](mailto:Bewerbung@bbg-eg.de). Bei Fragen können Sie gerne den technischen Vorstand kontaktieren.

Bewerbungen ohne Gehaltsvorstellungen werden nicht berücksichtigt.

### bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Vorstand

Pacelliallee 3, 14195 Berlin

Tel. 030 830002-16

[Bewerbung@bbg-eg.de](mailto:Bewerbung@bbg-eg.de), [www.bbg-eg.de](http://www.bbg-eg.de)



## HAUFE.Stellenmarkt

# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.

Suchen Sie hier: [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)



**Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e.G. (BWG) ist eine der traditionsreichen und innovativen Wohnungsgenossenschaften in Halle und Merseburg - und als Arbeitgeber bekannt für sichere Arbeitsplätze und ansprechende Sozialleistungen. An den Standorten Halle (Saale) und Merseburg betreuen wir ca. 5.000 Wohnungen und 6.200 Mitglieder.**

Für unser engagiertes Team suchen wir zum 01.01.2019 als Verstärkung eine/n

## Abteilungsleiter/-in Wohnungswirtschaft

„eine Position, die Persönlichkeit zulässt und Sie als Experten fordert“.

Nähere Angaben zum Tätigkeitsfeld sowie zum Anforderungsprofil entnehmen Sie bitte dem Haufe Stellenmarkt online sowie unserer Homepage <http://www.hallebwg.de/genossenschaft/jobs>.

**Wir bieten** Ihnen eine zukunftsorientierte und abwechslungsreiche Tätigkeit an einem modernen Arbeitsplatz, eine offene Unternehmensstruktur mit kurzen Kommunikationswegen sowie ein spannendes Umfeld mit viel Raum für Ideen, Selbstverantwortung und Kreativität bei attraktiver Bezahlung. Unser Immobilienbestand umfasst Wohnimmobilien in Halle und Merseburg.

**Interesse?** Wir freuen uns auf Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins per E-Mail an:

**Bau- und Wohnungsgenossenschaft**  
Halle-Merseburg e. G. (BWG)  
Vorstand Lutz Haake  
Hallorenring 8, 06108 Halle (Saale)  
E-Mail: [haake@hallebwg.de](mailto:haake@hallebwg.de)



Wir sind ein bundesweit tätiges Unternehmen, das sich auf die Modernisierung im Bestand spezialisiert hat. Bäder, Strangeneruerung, Brandschutz, Lüftungskonzepte und vieles mehr bieten wir unseren Kunden als Rundum-Sorglos-Paket. Wir suchen zur Verstärkung unseres Teams einen fachlich wie menschlich überzeugenden

## Architekten / Bautechniker (m/w)

für den Großraum Hamburg. In der Position als **Projektleiter** unterstehen Sie direkt der Geschäftsleitung.

### Ihre Aufgaben:

- Planung und Überwachung von Modernisierungsmaßnahmen
- strategische Weiterentwicklung und Zusammenarbeit mit unseren Partnern in der Wohnungswirtschaft
- Konzept- und Angebotspräsentation sowie Beratung bei Neu- und Bestandskunden

### Sie verfügen über:

- eine abgeschlossene Berufsausbildung
- Kommunikations- und Teamfähigkeit
- dienstleistungsorientiertes Denken und Handeln
- sicheres Auftreten gegenüber Geschäftspartnern und Mietern
- möglichst Praxiserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Führerschein Klasse B

Wir bieten Ihnen eine langfristige berufliche Perspektive in einem wirtschaftlich gesunden Unternehmen und vergüten Ihre Arbeit entsprechend dem anspruchsvollen Aufgabengebiet und Ihren Leistungen.

Ihre aussagefähige Bewerbung mit Angabe des möglichen Arbeitsbeginns und Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte an:

BLOME GmbH & Co. KG  
Volker Bischofs  
Graf-Zeppelin-Straße 12  
33181 Bad Wünnenberg  
E-Mail: [vb@blome.org](mailto:vb@blome.org)  
Web: [www.blome.org](http://www.blome.org)



**Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!**

## Managementherausforderung in der Sächsischen Wohnungswirtschaft

Für die in der zweiten Jahreshälfte 2019 aus Altersgründen vakant werdende Position des Geschäftsführers der Wohnungsbaugesellschaft mbH Mittweida ist deren Neubesetzung ab dem 2. Mai 2019 geplant.

Um die Ziele der Wohnungsbaugesellschaft mbH Mittweida als kommunales Tochterunternehmen auch weiterhin zu erreichen, suchen wir eine verantwortungsbewusste, unternehmerisch denkende und erfahrene Persönlichkeit als

## Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer

Sie verantworten und leiten das Unternehmen und werden es unter Berücksichtigung des Gesellschaftszwecks operativ und strategisch weiterentwickeln. Ihnen obliegen dabei sowohl das Bestands- als auch das strategische Portfoliomanagement. Sie sind Ansprechpartner für den kommunalen Gesellschafter, die Stadt Mittweida, aber auch für Dienstleister und Mieter. Hinzu kommt die Anleitung von 6 Mitarbeiter/-innen des Unternehmens.

Als Voraussetzung für die Besetzung der vakanten Position gehen wir davon aus, dass Sie über ein abgeschlossenes Studium der Immobilien- oder Betriebswirtschaft verfügen und bereits Führungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sammeln konnten. Unternehmerisches Denken, ein ausgeprägtes Kommunikationsvermögen setzen wir ebenso voraus, wie Sozialkompetenz, Team- und Konfliktfähigkeit im Rahmen der Mitarbeiterführung.

Abgerundet wird Ihr Profil durch Verhandlungsgeschick und sicheres Auftreten gegenüber Auftragnehmern und Vertragspartnern sowie Ihre Fähigkeit zur Organisation und Dokumentation.

Aussagefähige Bewerbungsunterlagen mit Referenzen, Lebenslauf, Qualifikationsnachweisen und ausführlichem beruflichen Werdegang, für die wir eine absolut vertrauliche und diskrete Behandlung zusichern, senden Sie bitte c/o an die von uns beauftragte:

**FINANZ- UND WIRTSCHAFTSBERATUNG**  
DR. WINKLER GMBH  
Herrn Dr. Winkler persönlich  
Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz  
[post@dr-winkler.org](mailto:post@dr-winkler.org)



# DAS STANDARDWERK IN DER NEUAUFLAGE



8. Auflage 2018 | 1.398 Seiten | **59,95 €**

## DIE GESAMTE IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN EINEM BAND

Sowohl für Praktiker als auch für die Aus-, Weiter- und Fortbildung von Immobilienkaufleuten und Studierenden der Immobilienökonomie: Der „Murfeld“ ist seit langem unverzichtbar. Das Autorenteam aus renommierten Immobilien-Experten lässt keine betriebswirtschaftliche Frage unbeantwortet. Neu in der 8. Auflage: die geplanten Neuerungen im Mietrecht, das neue Bauvertragsrecht sowie die Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter und Makler.

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

## MIETRECHT

## BGB §§ 559, 559 b

**Mieterhöhung im Wohnraummietrecht**

Zur Abgrenzung zwischen formeller und materieller Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens.

BGH, Beschluss vom 25.9.2018, VIII ZR 121/17

**Bedeutung für die Praxis**

Der Umstand, dass der Vermieter in einer Mieterhöhungserklärung zu Unrecht keinen Abzug für die durch die Modernisierungsmaßnahmen ersparten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen hat, betrifft nicht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung gemäß § 559 b, sondern ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung nach § 559. In gleicher Weise berührt auch der Einwand des Mieters, dass eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie infolge der streitgegenständlichen Baumaßnahmen weder zu erwarten gewesen noch tatsächlich eingetreten sei, nicht die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens gem. § 559 b. Diesbezüglich ist es bei baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ausreichend, dass der Vermieter neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und der Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.

Ob die besagten Maßnahmen tatsächlich eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken (können), betrifft demgegenüber wiederum allein die materielle Wirksamkeit der betreffenden Mieterhöhung.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 535, 307

**Unwirksame Überbüdung der Schönheitsreparaturen**

Aus einer allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffenen Renovierungsvereinbarung kann der Vermieter keine Zahlungsansprüche zu seinen Gunsten ableiten.

BGH, Urteil vom 22.8.2018, VIII ZR 277/16

**Bedeutung für die Praxis**

Der BGH bestätigt mit diesem Urteil aus dem August vergangenen Jahres zunächst seine Rechtsprechung, wonach im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder in renovierungsbedürftigem Zustand überlassenen Wohnung die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle nicht standhält, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.

## INHALT

## MIETRECHT

- 69 BGB §§ 559, 559 b  
**Mieterhöhung im Wohnraummietrecht**
- 69 BGB §§ 535, 307  
**Unwirksame Überbüdung der Schönheitsreparaturen**
- 70 BGB § 551  
**Kautionszahlung nach Mietvertragsende**

## WEG-RECHT

- 70 WEG §§ 23 Abs. 4 Satz 1, 28; HeizkostenV §§ 7, 9a  
**Abweichung von der Heizkostenverordnung in der Jahresabrechnung**
- 70 WEG §§ 22 Abs. 1, 23 Abs. 1 und Abs. 3  
**Feststellung eines Beschlussergebnisses unter einer Bedingung**
- 71 WEG §§ 14 Nr. 1, 21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2  
**Nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch Wohnungseigentümer**
- 71 WEG §§ 14 Nr. 2, 15; BGB § 1004  
**Zweckbestimmungswidrige Nutzung des „Ladens“ als Eiscafé**



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



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



**RiAG Dr. Olaf Riecke**  
WEG-Recht  
Baumweg 1, 22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de

**Nutzung des QR-Codes:**

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

Was aber gilt, wenn der Nachmieter sich gegenüber dem Vormieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet hat? Nach zutreffender Auffassung des BGH gilt in diesen Fällen nichts anderes. Der BGH stellt darauf ab, dass die in der Vereinbarung zwischen dem Vor- und dem Nachmieter getroffene Absprache nur zwischen diesen Parteien gilt und der Vermieter für sich aus einer solchen Vereinbarung keine Ansprüche ableiten kann. Deshalb hat das Bestehen einer Renovierungsvereinbarung

des Vermieters mit dem neuen Mieter keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der in dem Mietvertrag zwischen Ver- und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtung. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn der Vermieter im Rahmen eines 3-seitigen Vertrags in die Vereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter einbezogen worden wäre. Vorliegend war dies nicht der Fall.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB § 551

### Kautionszahlung nach Mietvertragsende

**Ein Vermieter kann den Anspruch auf Zahlung der Mietkaution auch noch nach dem Mietvertragsende geltend machen.**

**OLG Koblenz, Beschluss vom 9.4.2018, 5 U 1323/17**

#### Bedeutung für die Praxis

Der Vermieter hat so lange einen Anspruch auf Zahlung der Mietkaution, wie ihm aus dem beendeten Mietvertrag noch Ansprüche gegen den Mieter zustehen, da die Kautionszahlung ihren Rechtsgrund letztlich in der Sicherungsabrede findet. Der Anspruch erlischt erst, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche gegen den Mieter mehr bestehen. Ein Vermieter kann also wahlweise seinen Zahlungsanspruch oder den Anspruch auf die Sicherheitsleistung geltend machen. Der Bundesgerichtshof erkennt das Interesse des Vermieters an der erleichterten Interessenverfolgung an, da der Anspruch auf Leistung der Sicherheit nach dem Inhalt des Vertrags i. d. R.

keiner weiteren Begründung bedarf. Dem steht auch nicht der mit Zahlung sofort begründete Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung entgegen. Zwar ist anerkannt, dass der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionszahlung nach Ablauf einer Prüfungsfrist fällig wird. Hat sich der Mieter durch Nichtzahlung der Kautionszahlung aber vertragsuntreu verhalten, soll der Vermieter erst nach Erhalt der Kautionszahlung und nicht bereits sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Abrechnung verpflichtet sein.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

### WEG §§ 23 Abs. 4 Satz 1, 28; HeizkostenV §§ 7, 9a

#### Abweichung von der Heizkostenverordnung in der Jahresabrechnung

**Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall - bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung - von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen, ist nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar.**

**BGH, Urteil vom 22.6.2018, V ZR 193/17**

#### Bedeutung für die Praxis

Solange die Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung im weiteren Sinne) durch den angegriffenen Beschluss nicht dauerhaft geändert werden soll (dafür fehlt die Beschlusskompetenz außerhalb der Grenzen des § 16 Abs. 3 WEG) und lediglich die §§ 7 und 9a der Heizkostenverordnung einmalig missachtet wurden, ist Kompetenz für einen Beschluss über eine einzelne Jahresabrechnung (inkl. aller Einzelabrechnungen) gegeben. Der ordnungswidrige Beschluss kann in Bestandskraft erwachsen, weil er nur gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt und keine Bindung der Wohnungseigentümer für künftige Abrechnungen beinhaltet.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

### WEG §§ 22 Abs. 1, 23 Abs. 1 und Abs. 3

#### Feststellung eines Beschlussergebnisses unter einer Bedingung

**Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht; geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.**

**BGH, Urteil vom 6.7.2018, V ZR 221/17**

#### Bedeutung für die Praxis

Wenn im schriftlichen Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 WEG) einem zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag nicht alle Wohnungseigentümer zugestimmt haben, fehlt es immer an einem Positivbeschluss. Wurde auch kein Negativbeschluss verkündet, fehlt jedweder (potenziell anfechtbare) Beschluss; es liegt lediglich ein Beschlusstorso vor, da beim Umlaufverfahren eine konkludente Verkündung regelmäßig nicht in Betracht kommt.

Stimmt ein Wohnungseigentümer innerhalb der vom Beschlussinitiator/Verwalter gesetzten Frist mit „Nein“, ist offen, ob und wie er sein Stimmverhalten noch wirksam ändern kann.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## Nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch Wohnungseigentümer

1. Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch andere Wohnungseigentümer zu dulden, wenn den Eigentümern durch einen wirksamen Wohnungseigentümerbeschluss gem. § 22 Abs. 1 WEG gestattet worden ist, an ihren Türen und Fenstern fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Dass über die konkrete Ausführung und Realisierung nach Angebotsvorlage durch den Verwalter noch durch gesonderten Beschluss entschieden werden sollte, wirkt sich nicht zugunsten der duldungspflichtigen Wohnungseigentümer aus, wenn sie sich ausschließlich gegen die Maßnahme als solche wenden, ohne die konkrete Ausführung zu beanstanden.
2. Liegt ein wirksamer Wohnungseigentümerbeschluss nicht vor, besteht ein Anspruch der betreffenden Wohnungseigentümer, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen zu dulden, wenn die Maßnahme der erstmaligen plangerechten Herrichtung des Gemeinschaftseigentums dient. Unter Instandsetzung ist nämlich auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen, sodass jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen kann, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird.
3. Da zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum gehört, ist die öffentlich-rechtliche Erforderlichkeit der Anbringung der Verschattungsanlagen zu prüfen.
4. Fehlt es an der bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeit, wäre ein Beseitigungsverlangen rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn es auf eine Leistung zielt, die alsbald zurückzugewähren wäre, weil der Wohnungseigentümer Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG zur Vornahme der Maßnahme hat, etwa weil die von der Maßnahme nachteilig betroffenen Eigentümer zugestimmt haben oder es an einer

Beeinträchtigung, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht, fehlt.

5. Ist die Anbringung der Jalousien als Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG zu qualifizieren und gelingt es den betreffenden Wohnungseigentümern, eine Genehmigung der Wohnungseigentümer durch einen Beschluss mit der für eine Modernisierung erforderlichen Mehrheit herbeizuführen, stünde dies einem Beseitigungsverlangen nicht entgegen, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer durch die Maßnahme i. S. d. § 22 Abs. 2 WEG unbillig beeinträchtigt würden. Hierbei ist zu beachten, dass unbillig nur solche Nachteile sein können, die über einen Nachteil i. S. d. § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG hinausgehen und bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarerweise nicht abverlangt werden dürfen.

BGH, Urteil vom 20.7.2018, V ZR 56/17

### Bedeutung für die Praxis

Die Anbringung von Außenjalousien ist i. d. R. eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. d. § 22 Abs. 1 WEG. Dann sollte der bauwillige Wohnungseigentümer sich durch förmlichen Beschluss (vgl. LG Hamburg ZMR 2018, 433 und ZMR 2013, 373) die Genehmigung geben lassen; nach anderer Ansicht reicht auch die Zustimmung der nachteilig Betroffenen (Staudinger/Lehmann-Richter § 22 WEG Rn. 27, 28 und Häublein NZM 2007, 753, 754).

Wenn nach der Teilungserklärung die Anbringung allerdings vorgesehen ist, handelt es sich um eine grundsätzlich zulässige Maßnahme zur erstmaligen Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Ist die Maßnahme vom öffentlichen Recht gefordert, so besteht ein Duldungsanspruch der übrigen Eigentümer. Vorsicht ist dann aber bei der Wahl der Ausführung/Farbe geboten.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## Zweckbestimmungswidrige Nutzung des „Ladens“ als Eiscafé

Sieht die Teilungserklärung eine Nutzung einer Teileigentumseinheit als Laden vor, kann in dieser kein Eiscafé betrieben werden, in dem auch Speisen und Getränke verkauft werden und eine Bestuhlung vorhanden ist. Ein Anspruch auf Unterlassung einer vereinbarungswidrigen Nutzung besteht auch gegen den Mieter, selbst wenn der Mietvertrag eine derartige Nutzung gestattet.

LG Frankfurt/M, Urteil vom 27.9.2018, 2-13 S 138/17

### Bedeutung für die Praxis

Die Bezeichnung „Laden“ in der Teilungserklärung ist eine verbindliche Zweckbestimmung. Von der zweckwidrigen Nutzung einer solchen Einheit als Gastronomie gehen typischerweise größere Störungen aus als von einem Laden, der abends ab 20 bzw. 22 Uhr geschlossen ist. Selbst wenn der Gastronom einen „Silencer“ einzustellen bereit ist, müssen die sich vom Lärm gestört fühlenden Wohnungseigentümer dies nicht annehmen (vgl. LG

München I, ZMR 2018, 443). Der Mieter hat gegenüber den Eigentümern nicht mehr Rechte als der vermietende Eigentümer selbst. Letzterer muss alles in seiner Macht Stehende unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leistet.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

# Wir wünschen Ihnen ein frohes neues Jahr!

Ihr Team der DW Die Wohnungswirtschaft



Quelle: tanoy1412/stock.adobe.com

## IMPRESSUM >>> DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

### Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

**Veröffentlichungen:** Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter [www.haufe.de](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,  
Buecheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de  
Sven Gehwald, 0931-2791-752, sven.gehwald@haufe.de  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

### DW-STELLENMARKT

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

### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.

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

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 141,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2019).

**Erscheinungsweise:** monatlich

**Druck:** Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. Kg,  
Gewerbering West 27,  
D-39240 Calbe (Saale)  
ISSN 0939-625X



### Ulrike Trampe (UT)

Chefredakteurin  
ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-34



### Olaf Berger (OB)

Redakteur  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-35



### Annika Klaußmann (AK)

Redakteurin  
annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-59



### Nikola Treichel (NT)

Volontärin  
nikola.treichel@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-44



### Grit Schaarschmidt

Redaktionsassistentin  
grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-32




### Heike Tiedemann

Verkaufsleitung Hamburg  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-41



### Monika Glück

Grafikerin  
monika.glueck@haufe-lexware.com  
Telefon: 0931-2791-620

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

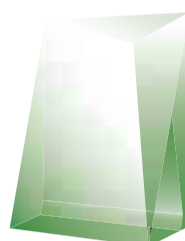


# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Digitale Arbeitswelten



Bewerben Sie sich hier unter  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2019**



**DIE ZUKUNFT DER**

# **WOHNUNGSSANIERUNG**

**B&O STEHT FÜR PROZESSINNOVATION  
IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

- Grundrisserstellung mittels Augmented Reality in Minuten
- Digitale Projektplanung der Baustelle
- Modulare Angebotserstellung in Sekunden
- Erprobt bei über 8.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- B&O-Koordination eigener und lokaler Handwerker

**Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit magicplan.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme: [www.magic-plan.com](http://www.magic-plan.com)**

