

# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

# 02 2018

71. Jahrgang C 3188

ZUKUNFT DACH

# Dachkonstruktionen und ihre Möglichkeiten

► 18



## STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Wohngebiet mit urbanem Charakter: Ein neuer Stadtteil für Potsdam

► 8

## ENERGIE + TECHNIK

Praxistest für ein zukünftiges Förderprogramm in der Ukraine

► 36

## MARKT + MANAGEMENT

Aus den Prüfverbänden: Der genossenschaftliche Förderzweck

► 46

# MENSCH

trifft Digitalisierung – für mehr Effizienz,  
die Sie voranbringt.



**techem**

Techem geht für Sie voran. Wir stellen die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft auf ein breites Fundament: mit smarten Alternativen zu investitionsintensiven Maßnahmen. Mit mehr Energie- und Prozesseffizienz für Vermieter und mehr Komfort für Bewohner.

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Zukunft Dach – mit neuen Funktionen

Dächer sind ein Teil unserer Kulturlandschaft und Ausdruck der Historie der baukonstruktiven und städtebaulichen Entwicklung in Europa. Denn die geschichtliche Entwicklung des Daches ist eng mit der Entwicklung von Hausbautypen verknüpft. Konstruktion, Material und Funktion unterliegen daher einer stetigen Weiterentwicklung.

So spielte z.B. in der Gründerzeit des letzten Jahrhunderts in ganz Europa das Steildach die dominierende Rolle. Mit den „modernen“ Architekten kamen flachgeneigte Dächer in Mode, und um 1925 schließlich gewann mit der Bauhaus-Architektur auch das Flachdach an Bedeutung.

Damit begann die bis heute andauernde Diskussion um die Frage Flach- oder Steildach. In den 1950er Jahren erreichte das Flachdach eine bis heute deutlich erkennbare Aufmerksamkeit, die mit der Funktionsunzufriedenheit ein Ende fand. Flachdächer galten häufig als nicht dicht. Das vertraute und bewährte geneigte Dach war Ende des 20. Jahrhunderts daher wieder „State of the Art“.

Und heute?

In Deutschland werden jährlich etwa 10 Mio. m<sup>2</sup> Dachfläche neu begrünt, davon etwa 80% extensiv und 20% intensiv (siehe S. 18). In vielen Städten und Gemeinden werden mittlerweile Maßnahmen zur Dachbegrünung gefördert, da diese einen wichtigen Beitrag für die Umwelt leisten können. Bewertet werden dabei die höhere Lebensdauer, das Entgegenwirken zur Oberflächenversiegelung und die Nutzung als Grünfläche im Außenraum (siehe S. 26). Als Funktionserweiterung können Solaranlagen installiert werden und zum Thema Sicherheit gibt es Monitoring-Systeme (Siehe S. 20).

Wer noch tiefer in das Thema Dach eintauchen möchte, dem empfehle ich die Messe Dach+Holz vom 20. bis 23. Februar 2018 in Köln.

Ihre



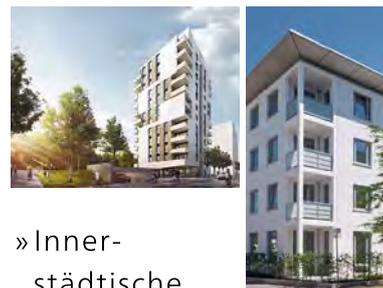
Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



Quelle: Neue GeWoGe



» Inner-  
städtische  
Nachverdichtung und  
Aufwertung: Suchen,  
finden und entwickeln  
Ihrer stillen Reserven! «

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

wow@iwb-ingenieure.de  
www.iwb-ingenieure.de





**Dachkonstruktion**

Egal ob intensiv oder extensiv genutzt, moderne Dächer erfüllen heute viele Funktionen. Was ist zu beachten?

Quelle: Zinco



**Konversion**

In Potsdam-Krampnitz entsteht ein neuer Stadtteil mit rund 3.500 Wohnungen in einer alten Kaserne - inmitten der Seenlandschaft.

Quelle: Benjamin Maltry



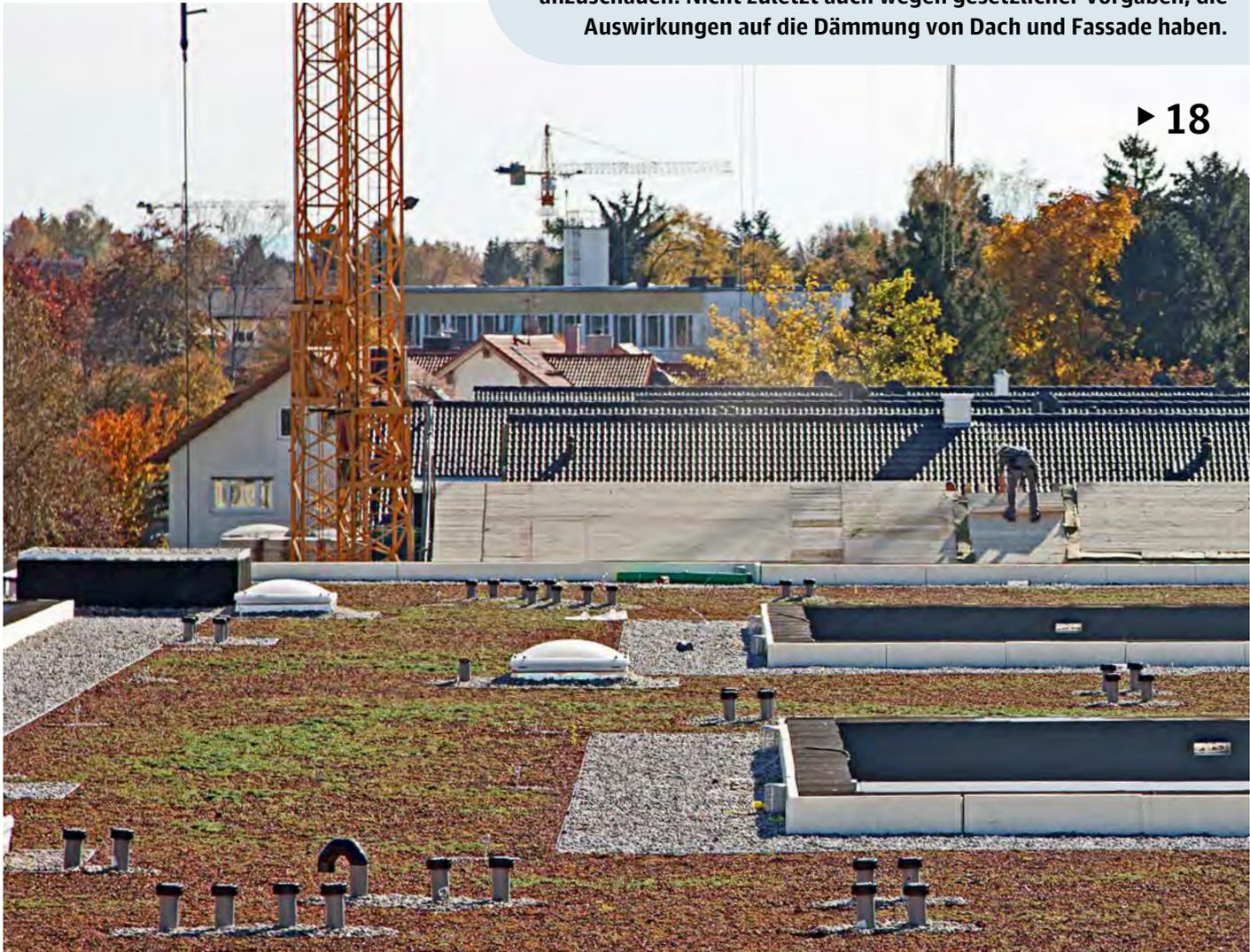
**Normen und Standards im Wohnungsbau**

Die Normung im Bausektor steht im Fokus der Politik. Konstruktive Lösungsvorschläge sind gefragt, um die Baukosten zu begrenzen.

Quelle: BMUB/Brüggemann-Egeling

**THEMA DES MONATS: ZUKUNFT DACH**

**Das Dach schützt ein Wohngebäude vor Regen, Sturm und Schneefall, vor Hitze und Kälte. Es hat zudem aber auch ästhetische sowie technische Funktionen. Grund genug, sich die Dachtrends einmal genauer anzuschauen. Nicht zuletzt auch wegen gesetzlicher Vorgaben, die Auswirkungen auf die Dämmung von Dach und Fassade haben.**



Quelle: Hams-Christoph Zebe, Kaiserslautern

## ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

### Modellvorhaben zur Energieeffizienz

Deutsche Experten beraten ukrainische Wohnungseigentümer bei der umfassenden energetischen Optimierung von Wohngebäuden.

## STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

### 4 Meldungen

- 8 Ein neuer Stadtteil für die boomende Landeshauptstadt**  
Potsdam-Krampnitz

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 12 Meldungen

- 18 Dachkonstruktionen: Warm oder Kalt?**  
Thema des Monats:  
Zukunft Dach
- 20 Feuchtemonitoring im Flachdach für größere Sicherheit im Wohnungsbau**  
Thema des Monats:  
Dach der Zukunft
- 23 Multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten**  
Thema des Monats:  
Zukunft Flachdach
- 26 Gut für Klima, Dämmung und Abwasserkosten**  
Thema des Monats:  
Dachbegrünung
- 30 Baukosten begrenzen!**  
Normen und Standards im Wohnungsbau

## MARKT UND MANAGEMENT



### Strategisches Personalmanagement

Welche Auswirkungen hat die Digitalisierung auf die Beschäftigten der Immobilienwirtschaft? Ein Thesenpapier gibt Antworten.

## ENERGIE UND TECHNIK

### 34 Meldungen

- 36 Praxistest für ein zukünftiges Förderprogramm der Gebäudesanierung**  
Energieeffiziente Wohngebäude in der Ukraine

### 40 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 42 Meldungen

- 46 Der genossenschaftliche Förderzweck und die Rolle der Prüfungsverbände**  
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 50 „Es sollte ein regelmäßiges Digitalisierungscontrolling geben“**  
Interview zu  
Auswirkungen der Digitalisierung

### 54 Stellenmarkt

## RECHT

- 61 Mietrecht, 62 WEG-Recht**

## LETZTE SEITE

- 64 Impressum**

# 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)



„Unsere Erfahrung mit Blome bei der Modernisierung von 48 Bädern war durchweg positiv. Wir waren sehr zufrieden mit der Abwicklung, der Zeitplan wurde super eingehalten. Auch Sonderwünsche der Mieter wurden problemlos umgesetzt. Die Mieter waren sehr positiv überrascht und haben die Monteure sehr gelobt. Es war ein gutes Miteinander. Auch ich muss ein großes Lob aussprechen!“



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



**Bauverein**  
Moers eG

Rüdiger Reuschel,  
Bauverein Moers

## Wettbewerb

# Erfolgreiche Bürgerbeteiligungsprojekte gesucht

Mit dem Wettbewerb „Ausgezeichnet! - Wettbewerb für vorbildliche Bürgerbeteiligung“ suchen das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Umwelt Bundesamt (UBA) deutschlandweit nach Projekten, Strategien und Regelungen mit gelungener Bürgerbeteiligung. Der Wettbewerb soll dazu beitragen, Bürgerbeteiligungsprozesse fortzuentwickeln und zu stärken. Er richtet sich an Vorhabenträger, Ministerien oder Kommunen, die vorbildliche Bürgerbeteiligungsprozesse



Quelle: BMUB

vor allem im Bau-, Städtebau-, Umweltbereich durchgeführt haben. Die Frist zum Einreichen von Wettbewerbsbeiträgen endet am **31. März 2018**. Eine interdisziplinär zusammengesetzte Expertenjury wird in einem 2-stufigen Verfahren die besten Projekte in den Kategorien „Beteiligung bei Vorhaben“, „Strategien“ und „Regelungen“ identifizieren. Unterstützt wird die Expertenjury von einer Bürgerjury und einer Onlinebefragung. Damit fließen neben dem fachlichen Blick der Experten auch Bürgerstimmen in die Auswahl ein. Zusätzlich zu den Preisträgern in den drei Teilnahmekategorien soll ein Sonderpreis für besonders innovative Ansätze vergeben werden. Die Gewinnerprojekte werden Ende 2018 im Rahmen einer Fachtagung von BMUB und UBA ausgezeichnet.

Weitere Informationen:  
[www.vorbildliche-buergerbeteiligung.de](http://www.vorbildliche-buergerbeteiligung.de)

## Mehrgenerationenwohnen

# Erster Bauabschnitt an der Hülchrather Straße fertiggestellt

Die Neusser Bauverein AG errichtet bis Sommer 2018 ein neues, generationenübergreifendes Quartier an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven. Insgesamt entstehen dort 198 barrierefreie Mietwohnungen. Darunter sind auch drei Gruppenwohnungen für 24 ältere oder gehandicapte Menschen, ein Nachbarschaftstreff sowie 22 Eigenheime, die für junge Familien gedacht sind.

Großzügige Grünflächen zwischen den Häusern sollen eine Vielzahl generationenübergreifender Aktivitäten ermöglichen. Zudem sind zwei Quartiersplätze geplant, einer davon in direkter Nähe der drei Gruppenwohnungen, zu denen auch Gemeinschaftsflächen für Senioren gehören. „Damit wird älteren hilfebedürftigen Menschen, aber auch jüngeren Menschen mit Handicap ein selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit gewährleistet“, erklärte Vorstandsvorsitzender Frank Lubig. Im Erdgeschoss wird der neue Nachbarschaftstreff untergebracht, der für alle Bewohner zugänglich und weitgehend kostenfrei ist.

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



Quelle: GESOBAU AG

Das Märkische Viertel der GESOBAU wird Teil eines Pilotprojekts

## Wissenschaft und Forschung

# GESOBAU und HOWOGE fördern Professur für urbane Resilienz

Die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften GESOBAU AG und HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH werden die Professur „Urbane Resilienz und Digitalisierung“ am Einstein Center Digital Future (ECDF) als Stifter fördern. Am ECDF werden Zukunftsfragen zu urbaner Resilienz, den Wiedererneuerungskräften von Städten, erörtert.

GESOBAU und HOWOGE werden drei Jahre lang die Forschungs- und Lehrtätigkeit mit jährlich insgesamt 70.000 € unterstützen. Am Ende des Forschungsprojektes ist geplant, zwei Pilotprojekte zu konzipieren, anhand derer die Potenziale der Digitalisierung auf dem Sprung zum resilienten Stadtquartier ausgelotet werden. Hierbei sollen besonders die Aspekte der Planung und des Betriebes von städtischen Infrastrukturen reflektiert und bewertet werden. Die GESOBAU wird das Märkische Viertel als Forschungsfeld zur Verfügung stellen, die HOWOGE das Quartier Warthenberg in Hohenschönhausen.

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



Quelle: Neusser Bauverein

In dem autofreien Quartier wurden zahlreiche Grünflächen angelegt



„1a-Beratung,  
top Teamwork

**Guido Esseln,**  
Geschäftsführer Gemeinnützige  
Siedlungsgesellschaft mbH

## Quartiersentwicklung

### Entwurf für Wasserstadt Oberhavel steht fest

Am Schnittpunkt von Maselakekanal, Havel und Wasserstadtbrücke will die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) auf einem rund 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal bis 2022 rund 350 Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten und einen öffentlichen Stadtplatz errichten. Nach einem ein 2-stufigen städtebaulichen Gutachterverfahren unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Spandau und einer Fachjury steht der Entwurf für die Quartiersentwicklung an der Rauchstraße, Wasserstadt Oberhavel, nun fest.

Nach den Plänen von Bruno Fioretti Marquez Architekten soll das Vorhaben in zwei Bauabschnitten mit einer Gesamtmietfläche von rund 25.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die Hälfte der Mietwohnungen entsteht im geförderten Preissegment. Es sind Wohnblöcke geplant, die zum umgebenden Park und zum Wasser ausgerichtet werden. Vorgesehen ist eine offene, mit Balkonen gestaltete Fassade zum Innenraum.



Quelle: PORNIE Images / Alexander Bartscher

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



Skizze des  
Areal an der  
Friedensallee

Quelle: corido architects Hamburg

## Konversion

### altoba schafft Quartier zum Wohnen und Arbeiten

Im Januar 2018 hat die Hamburger Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) von der Rheinmetall Immobilien GmbH (RIG) zwei Baufelder auf dem Gelände der künftigen Kolbenhöfe erworben. Das bis vor einigen Jahren gewerblich genutzte Areal umfasst ca. 13.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und liegt im elbnahen Stadtteil Hamburg-Ottensen. Die altoba plant dort den Bau von rund 120 öffentlich geförderten sowie zehn frei finanzierten Wohnungen. Eine Besonderheit des neuen Quartiers soll die Kombination aus Wohnen und Arbeiten darstellen.

Auf dem ehemaligen Kolbenschmidt-Werks Gelände an der Friedensallee sollen bis 2021/2022 insgesamt rund 420 Wohnungen entstehen, davon mindestens ein Drittel geförderter Wohnungsbau nach dem sog. „Hamburger Drittmix“. Das Konzept integriert Flächen für lokales Kleingewerbe sowie Büros in das Gebiet und verbindet damit Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft. Der Baustart ist für 2019 geplant.

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

## BERLIN-NEUKÖLLN

### 900 Wohnungen in den Buckower Feldern

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH will im Neuköllner Ortsteil Buckow ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 63.800 m<sup>2</sup> errichten. Die „Buckower Felder“ werden als autoarmes Quartier mit Stellplätzen in einer Quartiersgarage geplant. Gemeinschaftliche Nutzungen und grüne Höfe sollen das soziale Leben und gute Nachbarschaft fördern. An der Gerlinger Straße ist ein räumlich zusammenhängendes Angebot aus Kita, Grünflächen und Jugendspiel vorgesehen sowie ein Landschaftspark. In mehreren Bürgerwerkstätten wurden nicht nur gestalterische Anforderungen, sondern auch die Zielsetzungen für das soziale Miteinander formuliert. Stadt und Land plant, ein Nachbarschaftsmanagement einzurichten und bei der Dimension der entstehenden Kita die ver-

pflichtende Mindestanzahl von 120 Plätzen auf 180 Plätze zu erhöhen. Schnelles Internet und ein Mobilitätskonzept mit E-Mobilität und Quartiersgarage sind ebenfalls Teil der Quartiersplanung. Um die soziale Mischung sicherzustellen, werden 50% der entstehenden Wohnungen für einen Mietpreis von ca. 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Der Baubeginn für die Straßen und Erschließung ist für 2019/2020 geplant. „Mit diesem neuen Stadtquartier erreichen wir in Neukölln eine neue Dimension im preisgünstigen Bauen“, so Ingo Malter, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft.

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

## Symposium

# Lösungen für den Wohnungsbau

Im Rahmen der Bautech 2018 lädt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. am **21. Februar 2018** in die Messe Berlin zum Symposium „Lösungen für den Wohnungsbau“ ein. Von 10 bis 13 Uhr werden sich die Teilnehmer der Frage „Vorfahrt für den Wohnungsbau? Veränderte Rahmenbedingungen für das Planen und Bauen“ widmen. Dabei stellen Gastvorträge sowohl die Sicht der Wohnungswirtschaft als auch die Sicht der Architekten und Kommunen dar. Aktuelle Best-Practice-Beispiele runden das Programm ab.

Bevor am Abend die Preisverleihung des Deutschen Bauherrenpreises 2018 stattfindet, haben die Teilnehmer des Symposiums die Möglichkeit, eine Ausstellung der nominierten Projekte zu besuchen sowie einen geführten Messerundgang zu machen.



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

## Architektenwettbewerb

# WG Karl Marx kürt Sieger

Das Berliner Büro Bruno Fioretti Marquez Architekten ist Sieger des Architektenwettbewerbs der Karl Marx Potsdam eG zur Bebauung des Grundstücks „Zum Kahleberg 28“ in der Potsdamer Waldstadt. Es gelinge dem Entwurf, die städtebauliche Struktur des Stadtteils zu ergänzen, so die Jury. Mit einer Wohnzeile und einem Punkthochhaus ergebe sich - trotz maximaler Dichte - die geringste Beanspruchung von Fläche und Waldbestand bei weitestgehender Offenheit und Durchlässigkeit. Insgesamt sei von dem Entwurf eine städtebaulich, architektonisch und wohnungswirtschaftlich überzeugende Abrundung des Stadtteils zu erwarten.

Zum Wettbewerb waren fünf im Wohnungsbau erfahrene Architekturbüros aus Potsdam und Berlin eingeladen. Nach Auswertung der Arbeiten können auf dem Grundstück etwa 60 bis 80 Wohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern entstehen, die besonders für Familien geeignet sind. Auch altersgerechtes und barrierefreies Wohnen wird möglich sein. Darüber hinaus wurden nach Vorgabe auch Vorschläge für besondere genossenschaftliche Wohngemeinschaften und Gemeinnutzungen gemacht.



Der Sieger-Entwurf von Bruno Fioretti Marquez Architekten



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



## 1a-Beratung, top Teamwork

*Unser Ziel war es, mehr Flexibilität bei der Wahl möglicher Darlehensgeber zu erreichen, breiter aufgestellt und für die Zukunft vorbereitet zu sein.*

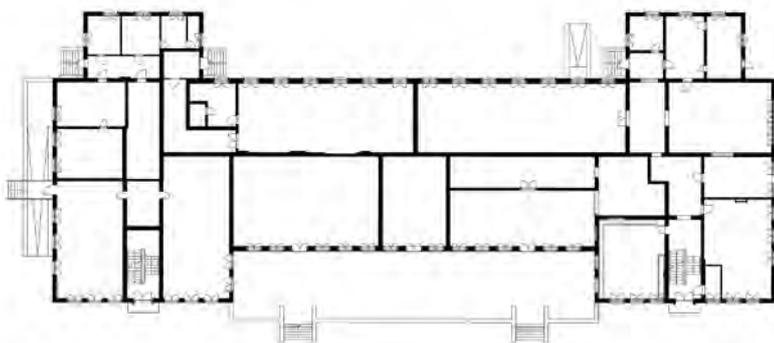
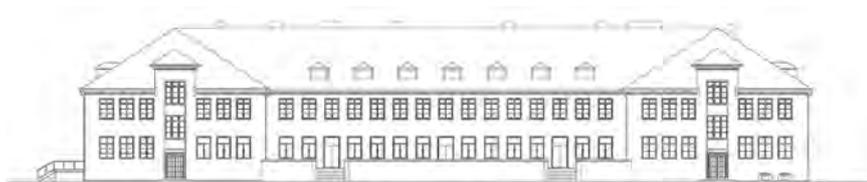
***Ergebnis:** Von Dr. Klein haben wir eine 1a-Beratung und eine starke Umsetzung erhalten. Es wurden unser Darlehens- und Sicherheitenportfolio neu strukturiert und dadurch Beleihungsfreiräume geschaffen. Unsere Grundbücher haben wir mit der Einführung von mywowi jederzeit und schnell im Blick. Im Ergebnis haben sich für uns neue Gestaltungsmöglichkeiten und eine größere Flexibilität eröffnet. Das Besondere: Von der ersten Minute an hat mich die tolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit begeistert. Dr. Klein ist ein Gewinn für uns.“*

**Guido Esseln**, Geschäftsführer  
Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH,  
Neunkirchen

## Potsdam-Krampnitz

# Ein neuer Stadtteil für die boomende Landeshauptstadt

Potsdam gehört zu den am stärksten wachsenden Städten Deutschlands. Jetzt bietet sich der brandenburgischen Landeshauptstadt die Chance, einen gänzlich neuen Stadtteil mit rund 3.500 Wohnungen zu realisieren. Maßgebliche Akteure sind der zum städtischen Unternehmensverbund Pro Potsdam gehörende Entwicklungsträger Potsdam sowie der MDax-Konzern Deutsche Wohnen.



Quelle: Entwicklungsträger Potsdam GmbH

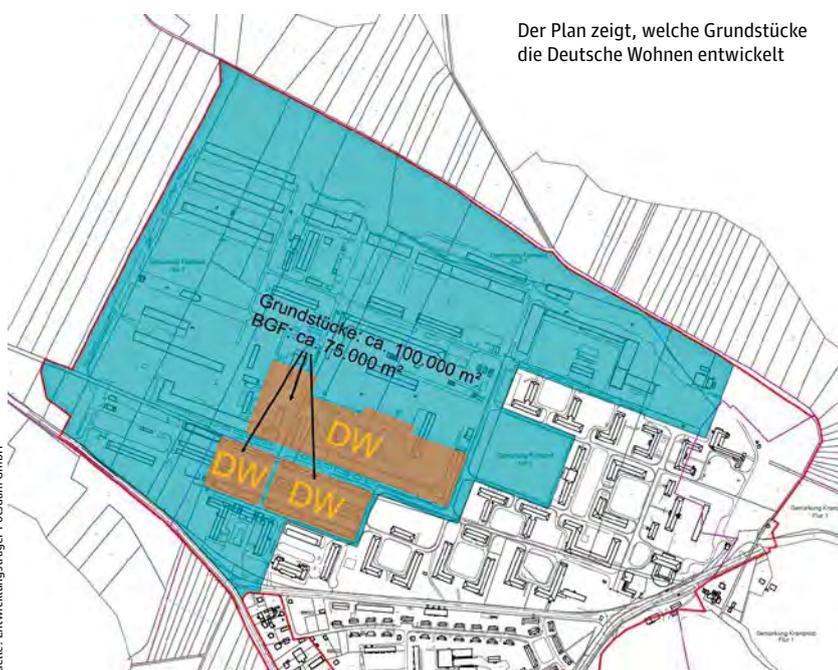
Grundrisse der historischen Kasernengebäude - hier entstehen neue Wohnungen in alten Mauern



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Gut 173.000 Einwohner zählte Potsdam Mitte des Jahres 2017 - das sind 44.000 mehr als um die Jahrtausendwende. Entsprechend knapp ist Wohnraum in der Stadt, und entsprechend froh sind die politisch Verantwortlichen über die Chance, in Krampnitz einen neuen Stadtteil zu schaffen. „Die Entwicklung von Krampnitz wird einen wichtigen Beitrag leisten, die Potsdamerinnen und Potsdamer mit Wohnungen zu versorgen“, ist Oberbürgermeister Jann Jakobs (SPD) überzeugt. Etwa 3.500 Wohneinheiten - davon drei Viertel in Form von Geschosswohnungen - sollen in den kommenden 15 Jahren auf dem 140 ha großen einstigen Kasernenareal im Norden der Stadt entstehen. Wie gigantisch das Vorhaben ist, zeigen weitere Zahlen: Realisiert werden soll nach gegenwärtigem Planungsstand eine Bruttogeschossfläche von etwa 200.000 m<sup>2</sup> für Wohnen und 20.000 m<sup>2</sup> für Arbeiten.

Dass dieser Plan jetzt Realität werden kann, ist alles andere als selbstverständlich. Denn über Jahre hinweg war die Entwicklung des Areals der ab 1937 errichteten ehemaligen Kavallerieschule durch einen höchst komplexen Rechtsstreit blockiert. Bereits 2007 hatte nämlich das Land Brandenburg über seine Brandenburgische Boden Gesellschaft (BBG) die Liegenschaft an einen Projektentwickler namens TG Potsdam GmbH veräußert. Die Transaktion beschäftigte in der Folge die Medien, einen Untersuchungsausschuss des brandenburgischen Landtags und die Justiz. Auch als 2013 die Landeshauptstadt Potsdam

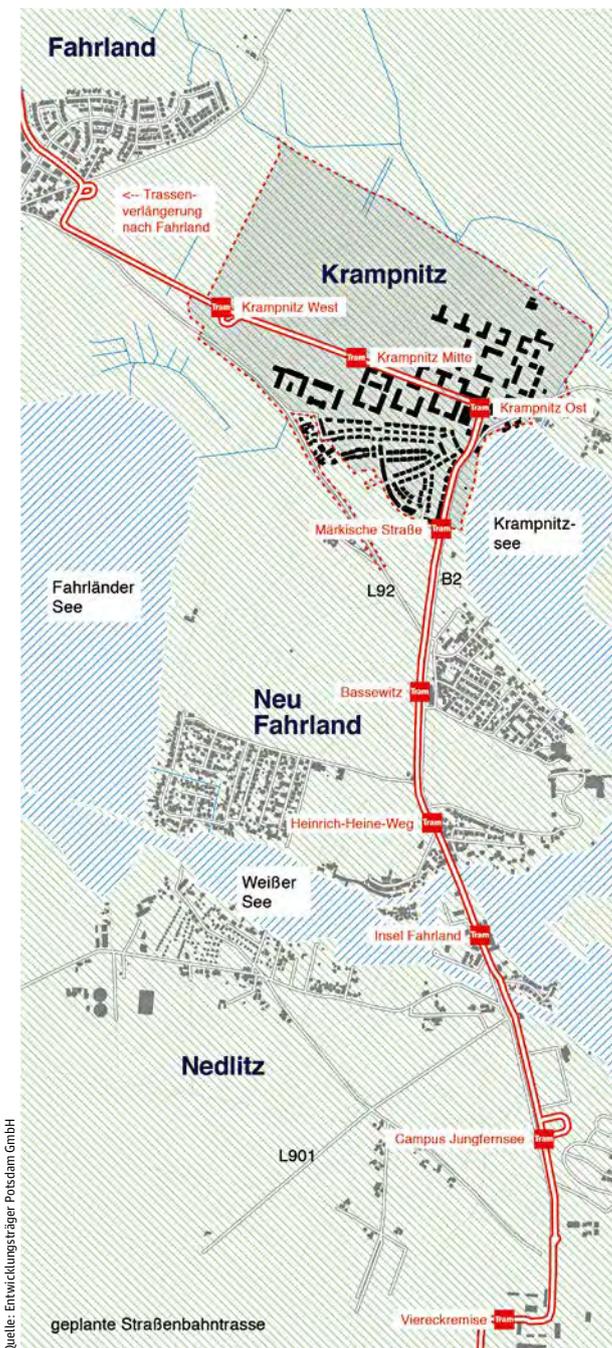


Der Plan zeigt, welche Grundstücke die Deutsche Wohnen entwickelt

Quelle: Entwicklungsträger Potsdam GmbH



Luftbild der Kasernenanlage am nördlichen Ende des Krampnitzsees, ca. 10 km von der Potsdamer Innenstadt entfernt



Besonders idyllisch wirkt das sog. Bergviertel

das Gebiet zum städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB erklärte, war noch kein Durchbruch in Sicht.

**„Wohngebiet mit urbanem Charakter“**

Dieser Durchbruch erfolgte erst 2017, als die Deutsche Wohnen SE auf den Plan trat. Darüber, wie die Einigung mit den Voreigentümern zustande kam, hüllen sich die Verantwortlichen zwar in Schweigen. Klar aber ist die neue Konstruktion: Die Entwicklungsträger Potsdam GmbH - eine 100%ige Tochter des städtischen Unternehmensverbands Pro Potsdam GmbH - erwirbt das Gesamtareal vom Land Brandenburg; knapp ein Fünftel davon, nämlich 25 ha, verkauft sie weiter an die Deutsche Wohnen. Die restlichen Grundstücke sollen in den kommenden Jahren an weitere Investoren wie Bauträger, Baugruppen und Genossenschaften verkauft werden.

Damit einher geht eine einschneidende Änderung der früheren Planung: Während ursprünglich ►

Der Plan zeigt die Einordnung des Entwicklungsgebiets in die Potsdamer Feldflur und die wunderbare Lage am Rande der Seenlandschaft - sowie den Verlauf einer angedachten Straßenbahnbindung



Quelle: Benjamin Maltry



Quelle: Benjamin Maltry

Seit dem Abzug der GUS-Truppen 1992 stehen die ehemaligen Militärgebäude in Krampnitz leer

„nur“ 1.900 Wohneinheiten geplant waren, sollen es jetzt 3.500 werden. „Potsdam gehört in Deutschland zu den Städten mit dem stärksten relativen Einwohnerzuwachs“, begründet dies Bert Nicke, Geschäftsführer der Entwicklungsträger Potsdam GmbH. „Um diesem Bedarf der wachsenden Stadt gerecht zu werden, wurde beschlossen, das alte Konzept zu verwerfen, um im Entwicklungsgebiet ein attraktives Wohngebiet mit urbanem Charakter entstehen lassen zu können.“ Voraussetzung dafür sei eine hohe städtebauliche Dichte, für deren Umsetzung laut Nicke die 3.500 Wohneinheiten die Mindestvoraussetzung sind.

### Deutsche Wohnen geht voran

Den Auftakt für den Bau des neuen Stadtteils macht die Deutsche Wohnen. Sie plant nach eigenen Angaben die Errichtung von rund 1.400 Wohnungen, davon etwa 500 im Neubau und 900 im denkmalgeschützten Bestand. Denn zahlreiche Gebäude in Krampnitz stehen als Zeugnisse der Militärarchitektur der 1930er Jahre unter Denkmalschutz. Obwohl der Denkmalschutzstatus Privatanlegern attraktive Steuervorteile verspricht, sind nach Angaben von Lars Wittan, Chief Investment Officer (CIO) der Deutsche Wohnen, „in dem von der Deutsche Wohnen erworbenen Teilbereich derzeit keine Eigentumswohnungen vorgesehen“.



Quelle: Günter Fuderholz

Ein Stillleben aus einer vergangenen Zeit: In der Kasernenanlage sind immer noch Zeugnisse der Nutzung durch die sowjetische Armee sichtbar

Mit dem ersten Bauabschnitt will die Deutsche Wohnen Anfang 2019 beginnen. „Ziel ist es, dass im Herbst 2020 die ersten Mieter einziehen können“, sagt Wittan. Momentan führen drei Architekturbüros Machbarkeitsstudien durch, um zu untersuchen, „ob die dringend benötigten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, etwa für Familien, hier umzusetzen sind“, wie Wittan sagt. Als Zielgruppe bezeichnet der Deutsche-Wohnen-Vorstand „Bewohner mit einem mittleren Einkommen“. Angaben des Entwicklungsträgers und der Stadt Potsdam, wonach als Zielgröße eine Nettokalt-

miete von 8,50 €/m<sup>2</sup> angepeilt wird, bestätigt Wittan nicht explizit. Auch sei noch offen, ob Mittel der Wohnungsbauförderung beantragt würden.

Warum aber hat sich die Deutsche Wohnen überhaupt auf das Megaprojekt eingelassen, in das sie 350 bis 400 Mio. € investieren will? „Krampnitz bietet die optimalen Voraussetzungen für ein neues, nachhaltiges und zukunftsorientiertes Stadtquartier“, antwortet Wittan. „Die Deutsche Wohnen sieht sich dank ihrer langjährigen Erfahrungen in den Bereichen Bestandserhalt,



Einen morbiden Charme strahlen die Gebäude aus – noch, denn alsbald sollen sie im neuen Glanze erstrahlen

Nahversorgung, Gastronomie, Veranstaltungen sowie für soziale Einrichtungen.“

### Keine Schlafstadt

Diese Absicht deckt sich mit den grundsätzlichen Zielen des Entwicklungsträgers und der Landeshauptstadt. Denn auch wenn Krampnitz schwerpunktmäßig ein Wohngebiet werden soll, so wollen die Verantwortlichen doch keine reine Schlafstadt schaffen. Zum einen ist nach gegenwärtigem Stand der Bau von drei Kindertagesstätten, einer Grundschule und einer weiterführenden Schule sowie einer Jugendfreizeiteinrichtung geplant. Zum anderen ist ein Gewerbeflächenanteil von bis zu 20% vorgesehen. Von den Teilnehmern des 2-stufigen städtebaulich-landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerbs, den der Entwicklungsträger im August 2017 ausgelobt hat, ist deshalb laut Bert Nicke gefordert, „multifunktionale Options- und kleinteilige Gewerberäume in den Erdgeschosszonen sowie kleine Einheiten als Büro- und Produktionsflächen für nicht störendes Gewerbe vorzuhalten“. Ebenfalls geplant ist ein Nahversorgungszentrum. Die erste Phase des städtebaulichen Wettbewerbs endete im Oktober 2017; Abgabetermin für die zweite Phase ist Anfang 2018.

Zu den städtebaulichen Zielen gehört darüber hinaus eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen. Beabsichtigt sei, „neben öffentlich geförderten Mietwohnungen auch günstiges Eigentum zu schaffen“, erläutert Bert Nicke. „Dazu gehören auch nachbarschaftliche bzw. gemeinschaftliche Wohn- und Bauformen wie z. B. Baugemeinschaften oder Baugruppen.“ Die Vermarktung des nicht der Deutsche Woh-

Denkmalschutz und Neubau als leistungsstarker Partner für die Stadt Potsdam.“ 2015 hatte die Deutsche Wohnen in Potsdam-Babelsberg ihren ersten Neubau seit langer Zeit fertiggestellt und sich dabei lobend über die Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden geäußert.

Einiges ist in Potsdam-Krampnitz allerdings noch offen – so z. B. die zukünftige Nutzung der besonders repräsentativen Gebäude (Kasino, Fähnrichsheim und Pfortnergebäude), die zum Bereich der Deutsche Wohnen gehören. „Denkbar“, sagt Lars Wittan, „wäre eine Nutzung für

## STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB

Das Preisgericht des offenen, 2-stufigen, städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Wohnen in Potsdam Krampnitz“ hat nach intensiven Diskussionen aus 31 eingereichten Arbeiten zehn für die zweite Phase des Wettbewerbs ausgewählt.

Ziel des Wettbewerbs ist es, ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Konzepte mit hoher städtebaulicher Qualität zu finden, damit sich auf dem ehemaligen Kasernenareal in Krampnitz ein lebendiges, urbanes Quartier entwickelt.

Der Wettbewerb wird vom Entwicklungsträger Potsdam GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam und in Abstimmung mit der Deutschen Wohnen durchgeführt, dies gab der Entwicklungsträger am 23. November 2017 bekannt.

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

nen gehörenden Gebiets soll Ende 2018 mit der Ausschreibung von drei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im westlichen Entwicklungsgebiet beginnen.

### Infrastruktur als Herausforderung

Eine weitere Herausforderung stellt die Verkehrsanbindung an die etwa 10 km entfernte Innenstadt dar. Bereits heute stehen Autofahrer, die von Norden kommen, im Berufsverkehr regelmäßig im Stau. Die Verantwortlichen streben deshalb an, die Straßenbahnlinie ins Bornstedter Feld nach Krampnitz zu verlängern. Dies soll laut Nicke innerhalb von zehn Jahren erfolgen, ist aber davon abhängig, ob der Bund und das Land Brandenburg Fördermittel zur Verfügung stellen. Bis es so weit ist, sollen Busse die Anbindung sicherstellen.

Bei der Finanzierung der Infrastruktur werden im Übrigen auch die Investoren zur Kasse gebeten. Grundlage dafür sind die Vorschriften in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, wie Nicke erläutert: „In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich werden die Grundstückseigentümer über gutachterlich ermittelte Ablösebeträge an den Gesamtkosten der Maßnahme beteiligt. Bodenwertgewinne verbleiben dabei grundsätzlich bei der Kommune, soweit sie der Finanzierung der Infrastruktur dienen.“ Abgeschlossen sein soll die Entwicklung des Gesamtbereichs von Krampnitz in den kommenden 15 Jahren – im Jahr 2032 könnten dann also rund 7.000 Menschen im neuen Stadtteil wohnen. ■



Vision – so stellen sich Architekten und Projektentwickler den künftigen Stadtteil vor

Quelle: Müller-Reimann Architekten Berlin

## Leipzig-Grünau

## Erster Hochhausneubau nach der Wende

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG beginnt im Juni 2018 mit den Bauarbeiten für den ersten Hochhausneubau in Leipzig-Grünau nach der Wende. Dabei entstehen 60 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen von 30 bis 103 m<sup>2</sup> mit moderner Ausstattung. In den Bereichen Funktion und Service zeigt sich die Modernität des Konzeptes: Gemeinschaftsräume mit Loggien bilden Kommunikationsinseln, die Bedürfnissen kleinerer Haushalte nach sozialem Austausch entgegenkommen. Ein Servicepaket mit Rezeption, Reinigungsdienst, Essensservice und hauseigener Cafeteria erfüllt die Wohnwünsche mobiler junger, aber auch älterer Menschen. Speziell für ältere Bewohner sind die Wohnungen zudem barrierefrei gestaltet und mit einer Notruf Funktion ausgerüstet.

Die Miete für die Wohnungen wird voraussichtlich bei ca. 10 €/m<sup>2</sup> kalt liegen, dazu kommt eine Servicepauschale von ca. 2 €. Darüber hinaus können weitere Serviceangebote gebucht werden. Die Wohnungsgenossenschaft investiert 12,2 Mio. € in das Projekt. Aufgrund einer 15-mo-

Visualisierung  
Neubau Bracke-  
straße

Quelle: Fuchshuber Architekten



natigen Wartezeit im Genehmigungsprozess hat sich die Maßnahme um über 1 Mio. € verteuert. Deshalb müssten Stadt und Immobilienwirtschaft gemeinsam nach Lösungen suchen, um Baukosten und damit Mieten niedrig zu halten, mahnte „Lipsia“-Vorstand Dr. Kristina Fleischer an.



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

## Bau von 96 Wohnungen

## Lincoln-Siedlung nimmt Form an



Die neuen Gebäude auf  
Baufeld 3.2 bilden das Entrée  
zur Lincoln-Siedlung

Auf dem ganz im Süden gelegenen Baufeld 3.2 der Lincoln-Siedlung in Darmstadt haben die Arbeiten für ein Neubauprojekt der Bauverein AG begonnen. Geplant sind eine Wohnanlage mit insgesamt 96 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 110 Stellplätzen. Das Ensemble aus drei Gebäuden nutzt das schwierige, fast dreieckige Areal optimal und schafft eine Verbindung zu bereits bestehenden alten Siedlungshäusern. Die Gebäude umschließen einen begrünten Innenhof, der als Treffpunkt für die Bewohner, als Spiel- und Bewegungsraum dienen soll. Die aus vier Geschossen und einem Staffelgeschoss bestehenden Häuser werden daher über den Innenhof erschlossen.

Die Wohnanlage vereint 86 frei finanzierte Wohnungen sowie zehn 1-Zimmer-Apartments für ein Wohnprojekt der Caritas. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, ein Teil ist zudem rollstuhlgerecht. Die ersten Bewohner sollen im Mai 2019 einziehen können. „Der Ausbau der Lincoln-Siedlung schreitet mit großem Tempo voran. Ging es zunächst darum, die Bestandsbauten schnell bewohnbar zu machen und die Planung für die Baufelder fertigzustellen, so ist nun der Startschuss für unsere Neubauprojekte gefallen“, so Armin Niedenthal, Vorstand der Bauverein AG und Geschäftsführer der mit der Entwicklung der Siedlung beauftragten Bauverein-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG.



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

## Neubau in Treptow-Köpenick degewo aktiviert Baulandreserve

Im Zuge des Neubauprogramms der degewo AG im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick werden bis 2021 rund 1.100 Wohnungen errichtet. Zuletzt haben die Bauarbeiten der Wohnanlage Bohnsdorfer Weg/Knospengrund mit insgesamt 72 Mietwohnungen begonnen. Dies ist bereits das fünfte Neubauprojekt der Wohnungsgesellschaft im Bezirk. Auf dem 8.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück werden bis Sommer 2019 attraktive und bezahlbare, 43 bis 104 m<sup>2</sup> große Mietwohnungen mit funktionalen Grundrisslösungen verwirklicht. Die sechs 2-geschossigen Gebäude mit einem Staffelgeschoss fügen sich in die kleinteilige, durch Reihenhausbauweise geprägte Umgebung ein und werden im Energieeffizienz-Standard KfW 55 realisiert.

Mehr als die Hälfte der Neubauwohnungen sind familiengerechte 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Auch Senioren, Singles oder junge Paare sollen hier qualitativ hochwertigen Wohnraum in ruhiger Lage finden. Alle Wohnungen sind frei finanziert und ausgestattet mit Parkett, Fußbodenheizung, bodentiefen Fenstern und verfügen über Balkon oder Terrasse. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei. Im Innenbereich des Quartiers werden großzügig und individuell gestaltete Grün- und Spielflächen angelegt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete wird bei unter 10 €/m<sup>2</sup> liegen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 12 Mio. €.



Visualisierung der neuen Wohnanlage Bohnsdorfer Weg/Knospengrund

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



Quelle: SBV

In drei Bauabschnitten sollen insgesamt elf Gebäude entstehen

## 15<sup>2</sup>-Modulhaus Auftakt für Neubauprojekte des SBV

Nach dem Abbruch von baufälligen Bestandsgebäuden aus den 1950er Jahren mit 65 Wohneinheiten baut die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) auf der Rude 115 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. In drei Abschnitten entstehen in der Flensburger Südstadt bis 2022 elf Gebäude. Damit schafft der SBV eine Wohnfläche von knapp 7.000 m<sup>2</sup>. Gebaut wird das für den SBV entwickelte 15<sup>2</sup>-Modulhaus, mit dem Planungsphasen verkürzt und die Kosten gesenkt werden sollen.

„Das Gebäudeensemble schafft nicht nur viel Wohnraum, den wir in Flensburg dringend brauchen. Es wird auch dem ganzen Quartier in der Südstadt ein neues, modernes Gesicht geben“, so SBV-Vorstand Jürgen Möller. „Etwa die Hälfte der 115 Wohnungen ist öffentlich gefördert. Damit bringen wir weiteren bezahlbaren Wohnraum für Flensburg auf den Markt“, ergänzt Vorstandskollege Michael Ebsen. Die ersten Mieter sollen nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Sommer 2019 einziehen.

Das Großprojekt auf der Rude bildet den Auftakt für weitere Bauvorhaben der Genossenschaft. Dazu zählen unter anderem der Neubau in der Travestraße 28 und das Projekt „Mølledam“.

Weitere Informationen:  
[www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de)

**SENFT** GmbH

Wir verschaffen Ihnen  
mehr Raum und Zeit!

GU-Leistungen • Wohnungsmodernisierung • Projektsteuerung  
Asbest-/Schadstoffsanierung • Brand-/Wasserschadensanierung

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

## Sanierung

## Ausgezeichnete Fassaden



Quelle: maurel und sigl

Die Fassade der Gebäude Ismaninger Straße 2 und 4 nach der Sanierung

Die Landeshauptstadt München zeichnet mit dem „Fassadenpreis“ besonders wertvolle Fassaden aus. Diesen erhielten nun die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding gmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH. Die GEWOFAG wurde für die Fassade der Ismaninger Straße 2 und 4 geehrt. Das Doppelhaus mit optisch zusammengehörender Fassade wurde um 1900 in barockisierendem Jugendstil erbaut. Neben der Ausbesserung der Fassade ersetzte die GEWOFAG eine großformatige Werbeanlage im Erdgeschoss des Hauses Nr. 4 durch eine denkmalgerechte Einzelbuchstabenschrift. Im gesamten Gebäude wurden neue Holzfenster eingebaut.

Die GWG wurde für ihre Wohnanlage an der Thalkirchner Straße ausgezeichnet, deren Charakter durch nicht denkmalgerechte Renovierungsarbeiten in der Vergangenheit stark verändert worden war. Die GWG sanierte die Wohnanlage in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde: Die Dachhaut wurde partiell erneuert, Kupferemente am Dach und an der Fassade ersetzen alte Elemente aus Aluminium und Stahlblech, auch die Fenster und Hauseingangstüren wurden nach historischem Vorbild erneuert. Alle nicht denkmalgerechten An- und Einbauten wurden entfernt.

Weitere Informationen:  
[www.gwg-muenchen.de](http://www.gwg-muenchen.de) und [www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

## Neubau und energetische Modernisierung

## VIVAWEST errichtet 5.000 neue Mietwohnungen

Die VIVAWEST Wohnen GmbH steigert ihre Investitionen für den Neubau von Mietwohnungen. Bis 2022 sollen 950 Mio. € für die Errichtung von 5.000 neuen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen fließen. Das sind 190 Mio. € mehr als vor einem Jahr veranschlagt. Die Ausgaben für den Bestand steigen im gleichen Zeitraum um 400 Mio. auf 2,8 Mrd. €. „Vom Jahr 2020 an werden wir jährlich über 1.000 Wohnungen fertigstellen“, kündigte VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld bereits auf dem VIVAWEST-Abend 2017 an. Rund ein Fünftel des Neubauprogramms werde mit öffentlichen Mitteln finanziert.

Bis 2022 wird zudem das Programm zur energetischen Modernisierung um rund 70 Mio. € auf knapp 610 Mio. € Euro aufgestockt. Jährlich sollen 1.800 Wohnungen saniert werden, damit 2022 die Hälfte des Bestandes energetisch modernisiert ist. Durch diese Maßnahmen, den Einbau neuer Heizanlagen oder den Neubau von Wohnungen hat VIVAWEST nach eigenen Angaben den CO<sub>2</sub>-Ausstoß je m<sup>2</sup> Wohnfläche seit 1990 um 50,3% reduziert. „Damit haben wir das Ziel der Bundesregierung, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß insgesamt um 40% bis 2020 zu senken, bereits heute schon weit übertroffen“, so VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen.



Quelle: VIVAWEST

Modernisierte Häuser der VIVAWEST in Köln-Buchheim

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

## KOOPERATIONSVEREINBARUNG

## Wohnen mit Service in Eberswalde

Im Rahmen eines derzeitigen Sanierungsvorhabens in der Eisenhammerstraße hat die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH in Eberswalde mit der Camilla Hauskrankenpflege und Beratungsgesellschaft mbH einen Kooperationsvertrag über ein Serviceangebot für altersgerechtes Wohnen abgeschlossen. Das Projekt sieht die Schaffung von 21 seniorengerechten Apartments mit Küchenbereich, Bad und Balkon vor. Die Umbauarbeiten sollen bis Dezember 2018 dauern.

Im Erdgeschoss des Hauses wird der Kooperationspartner Camilla eine Tagespflege betreiben. Gemeinsam mit der schwellenlosen und barrierefreien Gebäudeausstattung und dem Aufzug soll so ein Gesamtkonzept für ein „Wohnen mit Service“ entstehen.

Weitere Informationen:  
[www.whg-ebw.de](http://www.whg-ebw.de)

## Badumbau

# Kreisbau installiert 24 neue Bäder in Seniorenwohnanlage



Quelle: Blome, Foto: Dreht

Moderne Duscbäder statt 1970er-Jahre-Charme: In ihrer Seniorenwohnanlage in Weikersheim hat die Kreisbau Main-Tauber eG 24 Bäder mit der Firma Blome modernisiert. Der Umbau erfolgte innerhalb eines halben Jahres im bewohnten Zustand mit speziell vorgefertigten Wandelementen, die alle Versorgungsleitungen in sich tragen. An den Bäderumbau angeschlossen war auch eine Strangsanierung.

Entstanden sind in den 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen schwellenlose Duscbäder inkl. Waschtischen mit Handbrause zum Haare waschen und WC. Je nach Wohnungstyp ist auch

ein Waschmaschinenplatz vorgesehen. Die Decken wurden abgehängt und mit LED-Spotbeleuchtung ausgestattet. Zudem wurden Handtuchwärmekörper installiert. Dazu kam die Erneuerung des kompletten Versorgungsstranges mit Abwasser, Kalt- und Warmwasser sowie die komplette Haustechnik vom Keller bis unter das Dach. Sofern gewünscht, wurden seniorengerechte Haltegriffe installiert. Neben den neuen Bädern dürfen sich die Bewohner außerdem über einen neuen Aufzug freuen. Dieser wurde parallel zur Badsanierung eingebaut.



Weitere Informationen:  
[www.kreisbau-mt.de](http://www.kreisbau-mt.de)

## Quartiersergänzung in Marburg

# Bezahlbare Wohnungen statt Garagen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat ein 650 m<sup>2</sup> großes Grundstück für 290.000 € von der Marburger GeWoBau - Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Marburg/Lahn erworben. Nach dem Abriss der dort stehenden Garagen soll ab Herbst 2019 ein neues Wohnhaus entstehen. Insgesamt rund 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden sich auf 18 neue, barrierefreie Wohnungen verteilen. Etwa die Hälfte soll als geförderter Wohnraum vermietet werden. Weil die Geländesituation es erfordert, wird das neue Gebäude aufgeständert. Die Kfz-Stellplätze sowie Kellerräume werden im Erdgeschoss untergebracht, die Wohnungen befinden sich im 1. bis 3. Obergeschoss.



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

18.–23. 3. 2018

Frankfurt am Main

**light+building**

Weltleitmesse für Licht und Gebäudetechnik

Effizient und  
attraktiv:  
Mehr Kom-  
fort, weniger  
Kosten

Sicherheit, Komfort und Kosteneffizienz:  
Machen Sie sich fit für die Zukunft mit  
smarten und vernetzten Lösungen für Ihre  
Immobilie. Inspiring tomorrow.

[www.light-building.com](http://www.light-building.com)



messe frankfurt

## Modernisierung

### Keine Mieterhöhung für Bestandsmieter

Für gut 8,8 Mio. € ertüchtigt die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) bis 2020 105 Wohnungen samt Außenanlagen in der Lerchenstraße. Die vier Gebäude wurden Anfang der 1970er Jahre erbaut und weisen



Quelle: Mülheimer Wohnungsbau eG

Die Sanierung der Außenfassade an der Lerchenstraße 1 ist bereits abgeschlossen

klassische Merkmale ihrer Zeit auf. Im Zuge der Sanierung wird die asbesthaltige Vorhangfassade entfernt und durch ein modernes Wärmedämmverbundsystem ersetzt, anstelle der Nachtspeicherheizungen werden die Gebäude an das Nahwärmenetz des städtischen Energieversorgers angeschlossen. In drei Gebäuden werden die Aufzüge künftig nicht nur die Zwischengeschosse, sondern auch die vollen Geschosse anfahren. Darüber hinaus erfolgt eine barrierefreie Gestaltung der Gebäudeeingänge.

Die MWB nutzt für die Sanierung einen Mix aus Förderprogrammen des Landes und der NRW.Bank. „Die Förderangebote bieten uns einige Flexibilität“, so MWB-Vorstandsvorsitzender Frank Esser. Dennoch hätte die Unterstützung des Landes alleine nicht ausgereicht, um die Maßnahme kostenneutral zu verwirklichen. „Dafür sind die Baukosten durch allerlei gesetzliche Verschärfungen in den vergangenen Jahren einfach viel zu stark angestiegen.“ Die Wohnungsgenossenschaft ist auch als Bauträger und Immobilienverwaltung aktiv. So kann sie in anderen Unternehmensbereichen erwirtschaftete Mittel einsetzen, damit die derzeitige Kaltmiete an der Lerchenstraße in Höhe von 5,20 €/m<sup>2</sup> für alle Bestandsmieter bestehen bleibt. Wer neu einzieht, zahlt künftig eine Miete von rund 6,20 €/m<sup>2</sup>.

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

## Pilotprojekte in Esslingen und Berlin

### Paketboxen erleichtern Zustellung, Retoure und Versand

Die Baugenossenschaft Esslingen eG (BG Esslingen) hat in der Richard-Hirschmann-Straße in Esslingen eine Paketkastenanlage für 144 Wohneinheiten installiert und in Betrieb genommen. Über ein Authentifizierungssystem der sog. My-Renz-Box öffnet sich das richtige Fach, in dem Pakete und Sendungen für die Mieter oder zur Retoure hinterlegt sind – unabhängig vom Paketdienstleister. Sobald sich der Kasten füllt oder ein Paket abgeholt wurde, wird der Bewohner per E-Mail, SMS oder Push-Nachricht per App benachrichtigt. „Durch die starke Zunahme des Onlinehandels ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis mehr Pakete als Briefe zugestellt werden. Diesem Wandel möchten wir vorbereitet entgegenzutreten“, sagt Genossenschaftsvorstand Christian Brokate. Bis Ende 2018 sollen alle 3.000 Wohnungen der BG Esslingen über Paketkastenanlagen verfügen.

Von einem vergleichbaren Service profitieren auch Bewohner von rund 3.000 Wohnungen der Berliner degewo AG. In Kooperation mit DHL Paket stellt das Wohnungsunternehmen in oder vor Hausaufgängen Paketkastenanlagen auf. „Die Paketkästen sind rund um die Uhr zugänglich und der Versand erfolgt ohne Mehrkosten. Eine Anfahrt zur Postfiliale mit Parkplatzsuche und Wartezeiten entfällt“, benennt



Quelle: BG Esslingen

Die Paketkastenanlage in Esslingen ermöglicht sowohl Zustellung als auch Rücksendung unabhängig vom Paketdienstleister

Wolfgang Medger, degewo-Kundenzentrumsleiter Süd, die Vorteile für die Mieter.

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

Quelle: Thies Farnschlader Architekten



Visualisierung des Neubaus in der Georg-Wilhelm-Straße

## Neubau

# 34 ffentlich geförderte Wohnungen in Wilhelmsburg

Die kommunale SAGA Unternehmensgruppe errichtet 34 öffentlich geförderte Wohnungen in Hamburg-Wilhelmsburg. In der Georg-Wilhelm-Straße entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit vier und fünf Geschossen. Mit Größen zwischen 46 und 88 m2 und einer Vielzahl an Grundrissen sind die mit einem großzügigen Balkon versehenen Wohnungen gleichermaßen für Singles, Paare und Familien attraktiv. In einem der Gebäude soll ein Hauswartsttzpunkt eingerichtet werden. Die Wohnungen werden vom nahegelegenen Energiebunker mit Nahwärme versorgt. Die Fertigstellung ist im ersten Quartal 2018 geplant. Die Kaltmiete wird zunächst bei 6,20 €/m2 liegen.

 Weitere Informationen:  
[www.saga.hamburg](http://www.saga.hamburg)

## Bezahlbares Wohnen

# Neubau mit Preisdampfung

Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) schafft neuen Wohnraum. 121 Mietwohnungen befinden sich derzeit im Bau oder in der Vorbereitung, wie z. B. in der Heinrich-Schweitzer-Straße. Ein Teil der Wohnungen wird gefördert oder von der WBL freiwillig im Preis reduziert. Zudem plant die WBL, im Stadtteil Grunbhl 420 neue Wohnungen zu bauen, davon 280 als Mietwohnungen, die Hälfte preisgedampft, sowohl nach öffentlichem Förderprogramm als auch nach dem „Fair Wohnen“-Modell. Herzstück dieses Modells sind subventionierte Mietpreise, die bis zu 3 €/m2 unter den aktuell ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Quelle: Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH



Visualisierung des geplanten WBL-Projekts „Heinrich-Schweitzer-Straße“

 Weitere Informationen:  
[www.wohnungsbau-ludwigsburg.de](http://www.wohnungsbau-ludwigsburg.de)



Messegelände Köln  
20. – 23.02.2018

Dienstag – Freitag

DIE MESSE FÜR HOLZBAU UND  
AUSBAU, DACH UND WAND  
**GANZ GROSS IN JEDEM DETAIL.**

[www.dach-holz.com](http://www.dach-holz.com)



Wir freuen uns auf Sie in Köln!

**Auch für Sie interessant:**  
**Fachkongress „LIVING WOOD“**  
22.02.2018 | Congress-Centrum Nord

# UNSERE MESSE. UNSERE STÄRKE.



Zentralverband des Deutschen  
Dachdeckerhandwerks e.V. (ZVDH)



HOLZBAU  
DEUTSCHLAND  
BUND DEUTSCHER  
ZIMMERMEISTER  
im Zentralverband  
des Deutschen Baugewerbes



Your Fair Partner



Quelle: Zeitfahrendes/Deutsches Dachdeckerhandwerks/Claudia Böttner

---

**Josef Rühle**

Geschäftsführer Technik  
Zentralverband des Deutschen Dachdecker-  
handwerks  
Köln

---

Immer gut „bedacht“ sein, ist für den Wohnungsbau besonders wichtig. Denn das Dach als Bauteil soll das Haus vor Starkregenfällen, Sturm, Schneefall, vor Hitze und Kälte schützen, zudem

aber auch als Gestaltungselement ein ästhetischer Blickfang sein. Grund genug, sich die Dachrends einmal genauer anzuschauen.

Zunehmend beliebt ist z.B. das Flachdach. Der unbestrittene Vorteil ist der zusätzlich geschaffene Raum auf dem Haus. So lässt sich die Fläche als Terrasse, Dachgarten oder Parkplatz nutzen. Sogar Swimmingpool und Sportgeräte können dort untergebracht werden. Ein Flachdach muss orientiert an der Nutzung individuell geplant und

ausgeführt werden, denn Flachdächer verzeihen nicht die kleinste Unachtsamkeit. Sie müssen bauphysikalisch exakt durchdacht und von versierten Spezialisten errichtet und abgedichtet werden. Der Grund liegt in der Konstruktion: Flachdächer zeichnen sich durch eine flächige fugenlose Abdichtung aus und müssen zum Teil große Spannweiten überbrücken. Dabei sind sie unter Umständen hohen Kräften durch stehendes Wasser ausgesetzt.

## Zukunft Dach

# Dachkonstruktionen: Warm oder Kalt?

Im Zeitalter moderner Bautechnik werden neue Materialien und Verfahren für das Bauteil Dach entwickelt, nicht zuletzt auch wegen gesetzlicher Vorgaben wie der EnEV, die Auswirkungen auf die Dämmung von Dach und Fassade haben.

Beim Steildach kann das Wasser über die Schrägen kontinuierlich ablaufen. Deshalb können darauf überlappende Werkstoffe eingesetzt werden und die Fugen brauchen nicht unbedingt wasserdicht zu sein. Das Flachdach dahingegen muss absolut dicht sein.

### Warm- oder Kaltdach

Flachdächer gibt es als Warm- oder Kaltdächer. Welche Variante letztendlich zum Einsatz kommt, hängt von individuellen Rahmenbedingungen und baulichen Voraussetzungen ab. Die eine Version ist nicht per se besser als die andere.

Die älteste Konstruktionsart ist das belüftete Dach, auch Kaltdach genannt. Dieses Dach wird 2-schalig ausgeführt. Unter der Dachhaut befindet sich ein Freiraum, die sog. Lüftungsebene. Dort zirkuliert Luft, dadurch wird die von innen diffundierende Feuchtigkeit abtransportiert. So bleibt das Dach trocken. Typischerweise ist ein Kaltdach in Schichten aus Deckenbekleidung, Dampf- und Luftsperrschicht, Wärmedämmschicht, Luftraum, Tragkonstruktion (Holzschalung) und Dachabdichtung aufgebaut. Wegen der fehlenden oder sehr geringen Neigung von Flachdächern besteht die Gefahr, dass der Luftaustausch durch Windsog und -druck zu gering ist und deshalb die natürliche Lüftung nicht ausreicht.

Bevorzugt eingesetzt werden heutzutage jedoch Warmdächer – auch nicht belüftetes Dach genannt. Diese sind traditionell einschalig ausgeführt. Alle Schichten liegen unmittelbar auf der tragenden Decke auf. Ein typisches Warmdach besteht z.B. aus Stahlprofilblech, Dampfsperre, Wärmedämmschicht und Abdichtung. Früher neigten unbelüftete Dächer oft zur Durchfeuchtung durch die diffundierende Raumluft. Mit der Entwicklung leistungsfähiger Dampfbremsen hat sich das aber geändert. Flachdächer sind übrigens nicht immer flach. Das sog. Nulldach ohne jegliche Neigung

ist sogar die Ausnahme. Flachdächer sollen mit einer Neigung von mindestens 2% geplant werden, damit das Niederschlagswasser besser ablaufen kann. Stehende Pfützen sind immer eine Gefahr für die Dachabdichtung und sollten möglichst vermieden werden. Ein geringes Gefälle kann die Lebensdauer des Flachdachs erheblich erhöhen.

### Deutschland führend bei Dachbegrünung

Ein wichtiger Trend ist die Dachbegrünung, vor allem, weil in vielen Städten und Gemeinden Maßnahmen dafür gefördert werden, aber auch KfW-Mittel zum Einsatz kommen können (Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss, 430 und Energieeffizient Sanieren – Kredit, 151/152). Die Vorteile von Gründächern als Beitrag zur Klimaverbesserung hat auch der Gesetzgeber erkannt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für ein Bebauungsplangebiet oder für Teile baulicher Anlagen das Bepflanzen festgesetzt werden. Viele Landkreise und Kommunen machen daher im Bebauungsplan das Begrünen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern zur Auflage. In Deutschland werden jährlich etwa 10 Mio. m<sup>2</sup> Dachfläche neu begrünt, davon etwa 80% extensiv und 20% intensiv. Deutschland hat mit geschätzt 100 bis 150 Mio. m<sup>2</sup> weltweit die größte Fläche an ausgeführter Dachbegrünung.

### Dachgarten gestalten

Für einen funktionierenden Dachgarten ist die Art der Begrünung – extensiv oder intensiv – in Kombination zum Gefälle wichtig. Intensiv begrünte Dächer werden i. d. R. ohne Gefälle ausgeführt. Dafür spricht der gewünschte Wasserrückhalt. Extensiv begrünte Gründächer werden überwiegend mit einem Gefälle von 2% geplant. Die statische Last spielt eine große Rolle bei der Konstruktion des Daches, denn Aufbau und Bepflanzung können ein erhebliches Gewicht haben.

Ein extensives Gründach benötigt nicht viele Extras. Es muss lediglich Gewichte zwischen 60 bis 150 kg/m<sup>2</sup> verkräften. Die Pflanzen wachsen in einer 6 bis 20 cm hohen mineralischen Substratschicht. Ideal sind anspruchslose, niedrigwüchsige Pflanzen, die keine Pflege und Wasserversorgung brauchen.

Anders ist das bei Dachgärten, die intensiv genutzt werden und in denen sich Personen aufhalten. Hier müssen die Flachdächer 150 bis 500 kg/m<sup>2</sup> aushalten. Wie bei einem normalen Gartengrundstück lassen sich Dachgärten mit Rasen, Stauden, Sträuchern und sogar Bäumen bepflanzen. Auch Wege, Sitzplätze, Spielbereiche und Teiche können integriert werden, ebenso wie Solarstromanlagen auf Gründächern möglich sind.

### Dachsanierung

Muss im Rahmen einer Dachsanierung die Dach-eindeckung erneuert werden, sorgt eine gleichzeitig aufgebrachte Aufsparrendämmung für Wärmeschutz ohne Wärmebrücken. Außerdem lässt sich diese sehr gut mit einer Zwischensparrendämmung kombinieren. Viele Hersteller haben ihre Dämmsysteme optimiert und bieten dünnere und leichtere Dämmplatten an.

### Nachhaltige Dachbaustoffe

Etablieren konnten sich vor allem Holzfaserdämmstoffe und Zellulosedämmung. Bei Wärmedämmung, Schutz vor Brand oder Lärm, aber auch bei der CO<sub>2</sub>-Bilanz und als Wärmespeicher können Naturdämmstoffe durchaus mithalten. Aber auch hier gilt es abzuwägen, ob der vermeintliche Naturdämmstoff die bessere Wahl ist. Zu bedenken ist, dass auch ökologische Baustoffe oft Flammschutzmittel enthalten können, um die Brennbarkeit zu senken, und bei einer Dämmung z.B. aus Schafswolle können Pestizide zum Einsatz kommen, um sie vor Mikrobenbefall zu schützen. ■



Begrünt und genutzt, das sind zunehmend die Dachflächen in der Wohnungswirtschaft

#### THEMA DES MONATS

## Dach der Zukunft

# Feuchtemonitoring im Flachdach für größere Sicherheit im Wohnungsbau

Die Anforderungen an das sichere, dichte Flachdach im Wohnungsbau haben sich geändert. Flachdächer sind heute nicht mehr reine Funktionsflächen; sie sind integrativer Bestandteil der Gebäudehülle und werden vermehrt begrünt oder zum Aufbau von Solarkraftwerken genutzt. Im Mittelpunkt steht dabei immer: Das Dach muss dicht sein!



**Hanns-Christoph Zebe**  
Fachjournalist  
Kaiserslautern

Als Konstruktionsprinzip hat sich im Wohnungsbau in Deutschland das unbelüftete Warmdach durchgesetzt. Alle Regelwerke und Normen gehen grundsätzlich von funktionierenden Systemen aus.

So sollen der Wärmeschutz und der konstruktive Feuchteschutz gewährleistet sein. Nur verhältnismäßig trockene Konstruktionen sind entsprechend standsicher, gewährleisten ausreichenden Wärmeschutz und verhindern Schimmelbildung im Wohngebäude.

Dabei ist in der Wohnungswirtschaft das undichte Flachdach immer noch eine der häufigsten Ursachen von Gebäudeschäden. Die Vermeidung von Wassereintrag in die Baukonstruktion ist ein entscheidender Beitrag zur Erhöhung der Nutzungs-

dauer von Bauteilen und zum wirtschaftlichen Betrieb des Bauteils. Schon der 3. Bauschadensbericht 1995 hat für die Wohnungswirtschaft gefordert, dass praxisorientierte Diagnoseverfahren zur Ermittlung von Schadensursachen, Wärmeschutzmängeln und Energiesparmöglichkeiten entwickelt werden sollten, da ohne verlässliche Diagnose keine dauerhafte Therapie möglich sei. Bislang gilt die Feststellung, dass keiner so richtig weiß, was in einer Flachdachkonstruktion tatsächlich passiert.

## Hintergründe

Feuchtigkeit kann beispielsweise während der Bauphase eingedrungen und eingebaut worden sein, auch über konvektive Vorgänge an An- und Abschlüssen kann Feuchtigkeit in die Konstruktion gelangen und zu Tauwasser ausfallen. Selbstverständlich sind auch Diffusionsvorgänge am Feuchteintrag wie auch Feuchteaustrag beteiligt. Feuchtigkeit kann durch einen Schaden, einer Undichtigkeit an der Abdichtungsebene selber eingetragen werden. Mögliche Verarbeitungsfehler sowie Schädigungen von außen bei Verschleiß, Bauteilbewegungen oder auch Arbeiten von Fremdgewerken mit Unkenntnis sind häufige Ursachen.

Zwar sehen die Flachdachrichtlinien des Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks e. V. (ZVDH) auch die regelmäßige Inspektion und Wartung für Flachdächer vor. Inspektionen beschreiben aber nur die Feststellung des Zustandes der Abdichtung nach dem Augenschein. Eine tatsächliche Feststellung der geforderten Dichtigkeit einer Abdichtungsebene kann tatsächlich nur mit einer zerstörungsfreien Dichtigkeitsprüfung sowie konsequentem Roof Monitoring vorgenommen werden.

Die Dichtigkeit der Abdichtung ist wichtig, aber die Beurteilung der Zustände innerhalb einer Konstruktion bleibt bislang einer Dachöffnung

## ROOF MONITORING

Dichtigkeitsprüfungen und Leckageortung sind wichtige Maßnahmen im Rahmen eines professionellen Roof Managements (RM). Dichtigkeitsprüfungen kommen im Rahmen von Abnahmen, zu Status-quo-Feststellungen nach einer Sanierung oder Reparatur sowie vor dem Aufbau beispielsweise einer Solaranlage zum Einsatz. Sie können auch bei der Eigenqualitäts-sicherung für den Verarbeiter eingesetzt werden.

Dichtigkeitsprüfungen wurden in der Vergangenheit häufig durch Fluten der Dachfläche durchgeführt. Diese antiquierte Methode liefert allerdings keine zuverlässige Leckageortung. Allein aus der möglichen Feststellung, dass es auf der Dachunterseite nach einem gewissen Zeitraum nicht tropft, kann nicht geschlossen werden, dass die Dachabdichtung auch tatsächlich dicht ist. Vielmehr kann beispielweise eine vollflächig verschweißte, bituminöse Dampfsperre auf einer Betontragdecke ein Durchtropfen verhindern.



Das Messgerät wird in das Funktions-schichtenpaket einer Flachdachabdichtung eingebaut und erlaubt kontinuierliche Messungen des Feuchtezustands



In Verbindung mit einer Funkeinheit können die gemessenen Daten auf einen Server geladen werden; im Falle eines Wassereintruchs kann auch ein Alarm ausgelöst werden

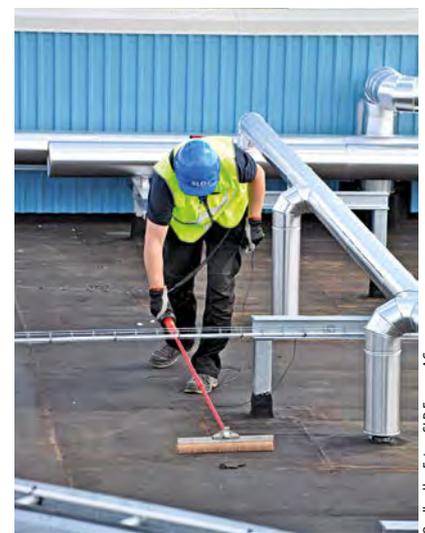
oder einer Revisionsöffnung vorbehalten. Aber selbst beim Nachweis von beispielsweise stehendem Wasser auf einer Dampfsperre kann noch keine Aussage über die Funktionsfähigkeit oder ein Versagen eines Dämmpaketes in einer Flachdachkonstruktion getroffen werden. Hierzu sind langfristige Monitoringsysteme einzusetzen.

## Anforderungen

Bei all diesen Feststellungen sind die relativ komplexen bauphysikalischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu beachten. Grundsätzliche Regeln für das sichere Flachdach ergeben sich aus den Anforderungen zum konstruktiven Feuchteschutz der DIN 4108-3, den Flachdachrichtlinien des ZVDH sowie bei Holzkonstruktionen unter Verzicht auf chemischen Holzschutz nach DIN 68 800-2. Diese Anforderungen sehen dabei vor allem von innen luftdichte Konstruktionen vor. Mit einem ausreichenden diffusionshemmenden Dampfperrwert versehen, sollen so über die jahreszeitlich bedingten Schwankungen hinweg ausreichend trockene Verhältnisse vor allem in der Dämmebene sichergestellt werden.

## Flachdach trocken?

Aus diesen Grundsätzen zum konstruktiven Feuchteschutz ergibt sich schon die Feststellung, dass es tatsächlich keine wirklich trockenen Konstruktionen gibt. Mit den gängigen Berechnungsverfahren kann zwar die grundsätzliche Eignung einer Konstruktion beschrieben werden; eine Feststellung der tatsächlichen Vorgänge in einer Konstruktion ist dadurch nur bedingt möglich. Diese Erkenntnisse können nur Roof-Monitoringsysteme liefern, die in Echtzeit das Feuchtemonitoring der Konstruktion übernehmen. Die so erzeugten Daten bilden die Basis für den wirtschaftlichen Betrieb



Im Trockenortungsverfahren (HV-SLD) zeigen Spannungsschwankungen Störungen der Abdichtungsebene an

von Flachdachkonstruktionen und ermöglichen große Funktionssicherheit.

## Bedeutung für die Wohnungswirtschaft

Gerade das professionelle Gebäudemanagement ist auf Informationen zum Zustand einer Konstruktion angewiesen. Mit innovativen Lösungen zum Roof Management bringt das Feuchtemonitoring in einer Flachdachkonstruktion große Vorteile. Dabei reicht das Spektrum der gelieferten Informationen von der klaren Schadenseingrenzung durch Ortung der Feuchtigkeit nach unmittelbarem Wassereintritt über die Unterscheidung zwischen Undichtigkeiten einer Dampfsperre zu Feuchteintritten aus Meteorwasser. Von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung für die Wohnungswirtschaft ist die Entscheidung, ob beispielsweise im Sanierungsfall eine durch- ▶

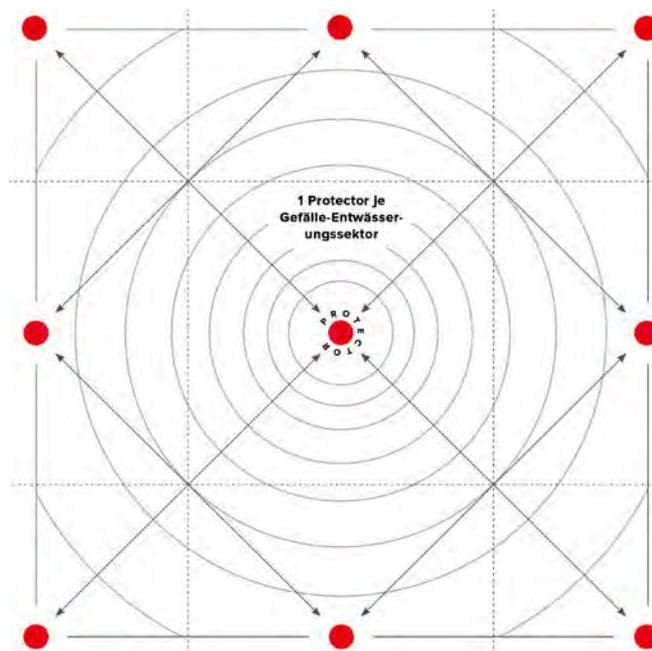
feuchtete Wärmedämmung auf dem Dach verbleiben kann. Ist eine Aussage zum weiteren Trocknungsverlauf der Dämmung möglich, kann bei einer Sanierung auch die alte Dämmung erhalten und weiterverwendet werden. Dies reduziert vor allem die Entsorgungskosten und ist im Sinne der Nachhaltigkeit eine Möglichkeit, die bestehenden Funktionsschichten weiter zu nutzen.

Häufig werden unbelüftete Flachdachkonstruktionen mit Sparrenvollämmung im Holzbau hinterfragt. Mit einem konsequenten Monitoringsystem kann gerade bei diesen kritischen Konstruktionen die dauerhafte Funktionssicherheit festgestellt werden.

### Roof Monitoring - Predictive Maintenance 4.0 für die Wohnungswirtschaft

Mit dem Einsatz eines Roofprotectors schon in der Phase der Gebäudeerrichtung kann gewerkeüber-

Über die Dachfläche verteilte Indikatoren messen Feuchtigkeit sowie Temperatur und erlauben so eine sichere Beurteilung der Zustände in der Konstruktion



Die Einbindung in die Dachabdichtungsebene erfolgt mit einem konventionellen Flachdachlüfter



Der Einbau des Messgerätes kann in jedes Flachdach erfolgen

greifend eine frühzeitige und lückenlose Überwachung der Dachdichtheit sichergestellt werden. Somit ergibt sich auch die sichere Nutzung der Dachflächen für Aufbauten wie mit Solaranlagen, da das Dachmonitoring eine lange Nutzungsdauer des Flachdaches und somit seiner Aufbauten ermöglicht.

Das konsequente Monitoring ist dabei eine Methode, um einerseits den Feuchtehaushalt einer Flachdachkonstruktion kontinuierlich zu messen und zu bewerten, andererseits ist die „Wächterfunktion“ geeignet, eine klare Schadenseingrenzung durch Ortung der Feuchtigkeit nach unmittelbarem Wassereintritt vorzunehmen. Je nach Ausstattung des Detektionssystems kann eine akute Warnung an eine Meldestelle abgesetzt werden. Dies ist nicht nur bei Flachdachkonstruktionen von kritischen Gebäuden wie Museen oder Krankenhäusern bedeutsam, sondern auch im Wohnungsbau.

Die kontinuierliche Beobachtung mit einer Online-Auswertung der Messdaten kann bei der Beurtei-

lung des Erfolgs von Interventionen oder Reparaturen am Dach den Erfolg beurteilen. So ergibt sich für die Wohnungswirtschaft und Nutzer von Flachdachkonstruktionen große Sicherheit.

#### Funktionsweise

Über die Dachfläche regelmäßig verteilte Sensoren messen die Temperatur, Wasser und Wasserdampf. Die gewonnenen Daten können entweder von Hand an der Messstelle ausgelesen oder per Funk an einen Datenserver versendet werden. Bei höherem Feuchtigkeitsaufkommen wird ein hoher, im trockenen Zustand dagegen ein niedriger Messwert erzielt, womit die Feuchtezunahme oder auch die Austrocknung im Dachpaket exakt gemessen und dokumentiert werden kann.

Mit dem Einsatz des Messgerätes schon in der Phase der Gebäudeerrichtung kann eine frühzeitige, lückenlose sowie gewerkeübergreifende Überwachung der Dachdichtheit sichergestellt werden und somit für eine sichere Nutzung der

Dachflächen über die technische Lebensdauer hinaus garantiert werden. Im Sanierungs- oder Reparaturfall kann durch den Einsatz des Monitoringsystems der Schaden genau bestimmt werden, dadurch werden die Reparatur- bzw. Sanierungskosten erheblich günstiger.

Nach erfolgter Reparatur bzw. Sanierung kann der Reparaturerefolg nachvollziehbar gemessen und dokumentiert werden.

#### Fazit

Die innovative Messtechnik zur Kontrolle der Feuchte in einer Flachdachkonstruktion ermöglicht den Einstieg in das Flachdach 4.0. Das professionelle Dachmonitoring ist somit Basis für das professionelle Bewirtschaften von Flachdächern für die Wohnungswirtschaft.

Die Erfassung der Feuchtezustände trägt zur Erhöhung der Nutzungsdauer der Konstruktion bei und erlaubt bei Schadensfällen den gezielten und schnellen Eingriff.

## Zukunft Flachdach

# Multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten

Mittlerweile wird ein Großteil der neu erstellten mehrgeschossigen Wohnbauten mit einem Flachdach ausgeführt. Auch eine Vielzahl der Bestandsimmobilien verfügen über ein flach geneigtes Dach. In beiden Bereichen, dem Neu- und dem Bestandsbau, bietet das Flachdach ein interessantes Gestaltungs- und Nutzungspotenzial.



**Josef Löcherbach**  
Produktmanager  
Flachdachabdichtungen  
Alwitra GmbH  
Trier

Grundsätzlich bietet das Flachdach im mehrgeschossigen Wohnungsbau bei identischem wirtschaftlichen Aufwand wie ein Steildach mehr nutz- und damit vermietbare Wohnfläche. Dachschrägen oder Gauben im obersten Geschoss entfallen. Zusätzlich lassen sich über gestalterische Varianten wie z. B. das Staffelgeschoss zusätzliche Wohnräume schaffen. Die freien Flächen befriedigen die vor allem in Ballungszentren hohe Nachfrage nach benutzbarem Außenwohnraum als Dachbalkon oder Dachterrasse.

### Leistungspaket Flachdach

Technisch sind Flachdächer heute genauso zuverlässig wie Steildächer. Vorbei sind die Zeiten, in denen Flachdächer wirklich „flach“ waren. Im Regelfall werden heute Flachdächer mit einem Gefälle  $\geq 2\%$  geplant. Das Gefälle sorgt für eine ausreichende Ableitung des anfallenden Niederschlags von der Fläche hin zu den Einläufen. Für die Abdichtung bieten sich gerade für den mehrgeschossigen Wohnungsbau hochwertige Materialien an, die nicht nur für eine lange Lebensdauer, sondern auch für eine größere Flexibilität sorgen. Denn im Gegensatz zum klassischen Steildach hat sich beim Flachdach neben der frei bewitterten oder bekiesten Variante das begrünte Dach als erweiterte Nutzung durchgesetzt.

### Zukunftsfähiges Bauteil

Darüber hinaus hat das Flachdach erhebliches Potenzial für die Zukunft. Denn die größtenteils

ungenutzten Flächen können multifunktional verwendet werden. Die wie schon angesprochen häufigste Nutzung ist die Begrünung. Sie bietet gleich eine Vielzahl von Vorteilen. Neben der Entsiegelung von Flächen und dem verbesserten Regenwasserhaushalt schaffen begrünte Dächer Lebensräume für Fauna und Flora. Zudem schützt die Begrünung die Dachabdichtung und ist auch optisch eine Bereicherung. Der Aufbau von be-

grünten Dächern ist abhängig von der Art der Begrünung. Unterschieden wird zwischen extensiver und intensiver Begrünung.

Auf die nach dem FLL-Verfahren geprüfte durchwurzelungs- und rhizomfeste Abdichtung kommt ein Begrünungspaket mit Drainage- und Substratschicht sowie der Pflanzschicht. Damit die Abdichtung keinen Schaden nimmt, werden die beiden Bereiche Abdichtung und Begrünung durch ein ►



Durch die Aufstockung lässt sich auf einem Flachdach zusätzlicher Wohnraum schaffen

Quelle: Andrea Kroth, Berlin



Eine nicht selten anzutreffende Nutzung des Flachdachs ist die der Erzeugung von Energie aus regenerativer Quelle: dem Sonnenlicht

### Erweiterter Lebensraum

Eine ebenfalls häufig anzutreffende Variante der zusätzlichen Flachdachnutzung ist die Dachterrasse. Ähnlich wie bei der Dachbegrünung wird auch hier oberhalb der Abdichtung eine zweite Ebene angeordnet: eine begehbare Fläche beispielsweise mit einem Plattenbelag im Kies- oder Splittbett auf entsprechender Schutzlage. Aber i. d. R. bleibt es nicht bei dieser Flächenlast. Zusätzlich kommen je nach Größe der Terrasse noch Pflanzkübel, Terrassenmöbel etc. hinzu.

Nicht zuletzt zählt auch der Nutzer der Dachterrasse als zusätzliche Last, der Experte spricht hier von Verkehrslast. Aufgrund der „Unwägbarkeit“ der zusätzlichen Lasten ist die Nutzung eines Daches als Dachterrasse statisch gesehen deutlich anspruchsvoller als eine extensive Begrünung. Deshalb ist die Summe dieser unterschiedlichen zusätzlichen Lasten bereits bei der Planung zu berücksichtigen.

### „Energieförderer“ für die Immobilie

Eine dritte, ebenfalls nicht selten anzutreffende Variante ist die Nutzung des Flachdachs zur Erzeugung von Energie aus regenerativer Quelle: dem Sonnenlicht. Ob Photovoltaik oder Solarthermie, in beiden Fällen werden auf weitgehend

Schutz- und Trennvlies voneinander entkoppelt. Während sich die extensive Begrünung vor allem durch niedrig wachsende Pflanzen (Sedum, Wildkräuter und Gräser) und eine „dünne“ Substratschicht auszeichnet, kennzeichnet die intensive Begrünung eine erheblich reichere Pflanzenvielfalt von Gräsern über Sträucher bis hin zu Gehölzen. Technisch ist es vor allem die Flächenlast, die die beiden Begrünungsformen voneinander unter-

scheidet. Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Flächenlast ist die extensive Begrünung selbst auf Leichtdachkonstruktionen möglich. Hingegen belastet die intensive Begrünung das Dach zusätzlich aufgrund der hohen Substratschichten und der damit verbundenen größeren Wasserspeicherung sowie durch die Bepflanzung. Deshalb lassen sich je nach Statik und Begrünungsform auch vorhandene Flachdächer nachträglich begrünen.



Die bekannteste Zusatznutzung von Flachdachflächen ist die Begrünung



Flachdachflächen über Tiefgaragen werden gerne auch als „Grünanlage“ für das Quartier genutzt

beschattungsfreien Flachdachflächen PV- oder Solarthermie-Anlagen installiert. Auch hier gilt es, wie bei der Begrünung und der Dachterrasse, auf die zusätzliche Flächenlast zu achten. Zudem ist die Dachabdichtung durch entsprechende

hat sich das Flachdach als Bauteil weit von seiner ursprünglichen Funktion als Schutz gegen Witterungseinflüsse entfernt. Gleichzeitig muss es diese jedoch immer noch erfüllen. Dank moderner Materialien und Konstruktionen sind mittlerweile eine

die Nutzung als „reines“ Dach die wichtigste. Aber gleichzeitig ist sie auch die „unwirtschaftlichste“, denn jede Nutzungserweiterung bietet einen vergleichsweise hohen Mehrwert für Mensch und Umwelt.

### **Bisher eher ungewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten: als Sport- oder Spielplatz, als „urban garden“, als Restaurant oder Café – ein erweiterter Lebensraum für Menschen und Tiere.**

Schutzlagen vor Beschädigungen durch die Tragkonstruktion der Anlagen zu schützen.

#### **Variabel kombinierbar**

Aus den bisher vorgestellten Varianten der Nutzung von Flachdachflächen als zusätzlicher Wohnraum, als begrünte Fläche, als Dachterrasse oder als Fläche für die Erzeugung von Energie aus regenerativer Quelle lassen sich auch immer neue Alternativen entwickeln und kombinieren. Ideal ist die Kombination zwischen Dachterrasse und Dachbegrünung, PV- bzw. Solarthermie-Anlage mit Dachbegrünung oder eben exklusive Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse und/oder Dachbegrünung.

#### **Alles außer gewöhnlich**

Aber das sind „nur“ die üblichen und weitgehend bekannten Nutzungsmöglichkeiten von Flachdachflächen. Gerade in Ballungszentren, in denen Flächen knapp und teuer sind, bietet das Flachdach weitere, bisher eher ungewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten: als Sport- oder Spielplatz, als „urban garden“, als Restaurant oder Café, als Ruhe- und Rückzugszone usw. – kurzum: als erweiterter Lebensraum für Menschen und Tiere. Damit

Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen auch auf vorhandenen Flachdachflächen möglich. Von all den möglichen Nutzungsvarianten, die sich heute und auch in Zukunft für das Flachdach bieten, ist

#### **Multifunktional planen**

Deshalb gilt gerade für die Entwicklung neuer Wohnimmobilien, das Flachdach als zusätzliche Nutzfläche mitzuplanen. Hier rechnen sich technisch hochwertige Abdichtungsmaterialien, weil sie flexibler für zukünftige Nutzungen sind. Gleiches gilt auch für die Instandsetzung oder Sanierung von Bestandsdächern. Damit ist die beste Grundlage für die multifunktionale Zukunft des Flachdachs gelegt. ■



Neben Erschließungswegen bieten genutzte Flachdächer auch Raum für Spielplätze oder Sportanlagen



Vorteile begrünter Dachflächen: ein besseres Mikroklima, ein geringerer Energieverbrauch, eine preiswertere Regenwasserentsorgung und je nach Ausgestaltung auch eine zusätzlich betretbare Freifläche

#### THEMA DES MONATS

## Dachbegrünung

# Gut für Klima, Dämmung und Abwasserkosten

Muss ein Wohngebäude neu gebaut oder grundlegend energetisch saniert werden, kommt man um die Dachdämmung nicht herum. Hier könnte man gleich das Angenehme mit dem Nützlichen verbinden und eine Dachbegrünung installieren. Das hat viele Vor- und nur wenige Nachteile. Und gefördert wird das Ganze auch noch.



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
Leipzig

Ein grünes Dach hat ganz klar Vorteile für die Umwelt. Etwas von der Baufläche, die der Natur entrissen wurde, wird ihr wieder zurückgegeben. Das Mikroklima in einem Wohnquartier kann sich dadurch merklich verbessern, denn begrünte Dächer verringern die Verdunstung, sorgen für einen

besseren Wasserrückhalt und dienen damit auch dem Hochwasserschutz. Gleichzeitig binden und filtern sie Schadstoffe aus der Luft.

Mit all diesen Eigenschaften sparen sie zudem Energie, weil sie gleichzeitig als Wärmedämmung und Hitzeschild dienen. Und: Dachbegrünungen

haben auch ganz pragmatische Vorteile. Ihre Dachabdichtung schützt besser vor Temperaturdifferenzen und durch die Wasserrückhaltung fallen die Abwassergebühren geringer aus (siehe Interview). Ist das Dach zudem noch begehbar, was allein schon für die Pflege wünschenswert ist, kann man für die Bewohner eine kleine Oase der Erholung schaffen – und das meist mit einem schönen Ausblick.

In Frage kommen zwei grundlegende Verfahren, die hier hinsichtlich ihrer Technologie, der Vor- und Nachteile sowie der Kosten beschrieben werden sollen. Beide fußen auf der DIN EN 13948 sowie der Dachbegrünungsrichtlinie der FFL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (siehe auch nebenstehenden Kasten).

### Extensivbegrünung

Die Extensivbegrünung ist naturnah angelegt und besonders pflegeleicht. Bei ihr werden niedrigwachsene, trockenheitsangepasste Pflanzen genutzt, die sich weitestgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Das sind vor allem solche, die man aus Stein- und Gewürzgärten kennt, wie Dachwurz, Mauerpfeffer, Fetthenne, Karthäuser- und Felsennelke, Schnitlauch, Thymian oder Origanum.

Diese trockenheitsangepassten, langjährigen Pflanzenarten werden mittels Saat, Sedum-Sprossen, Flachballen-Stauden oder Vegetationsmatten aufgebracht. Das Gewicht einer sol- ▶

## WAS BEI EINER DACHBEGRÜNUNG ZU BEACHTEN IST

### Dachkonstruktion/Wurzelschutz

- geeignete Dachkonstruktion, Wärmedämmung und wurzelfeste Dachabdichtung nach FLL-Dachbegrünungsrichtlinie bzw. DIN EN 13948
- ausreichende Anschlusshöhen und geeignete Randabschlüsse und -einfassungen
- vollflächiger Wurzelschutz, d.h. auch die Bereiche, die nicht begrünt sind
- ggf. Leckortung zur Gewerkeübergabe bzw. als Frühwarnsystem

### Zusätzliche Flächenlast

- Verkehrslasten bei genutzten Dachterrassen beachten

### Gefälle/Dachneigung

- Flachdächer (0-5°): bei gefällelosen Dächern und Extensivbegrünungen Pfützenbildung entgegenwirken
- Schrägdächer (5-15°): ab 15° Dachneigung Schubsicherungsmaßnahmen gegen Abrutschen des Gründach-Aufbaus vorsehen

### Entwässerung

- ausreichende Anzahl der Dachabläufe und Notüberläufe berücksichtigen
- ausreichend dimensionierte Dränageschicht

### Absturzsicherung

- ab 3 m Absturzhöhe und Arbeiten näher als 2,50 m an der Absturzkante
- Verpflichtung des Bauherren bzw. Planers
- Berücksichtigung in der Bau- und Nutzungsphase

### Gründach-Aufbau

- bege- und befahrbare Verkehrsflächen auf dem Dach
- Schichtaufbau je nach Belastung, Mindestgefälle von 2% beachten

### Windsoglast und Verwehsicherheit

- bei hohen und windexponierten Gebäuden

### Wasseranschluss

- generell bei Intensivbegrünung und zur Startbewässerung von Extensivbegrünungen

### Zugang zum Dach

- zu Pflege- und Wartungszwecken



Fotos: Gunter Mann/FBB

Extensivbegrünungen stellen wenig Anspruch an die Pflege und nutzen niedrigwachsene und sich selbst erhaltende Pflanzen

chen Dachbegrünung liegt bei 60 bis 170 kg/m<sup>2</sup>, die Kosten belaufen sich auf 15 bis 40 €/m<sup>2</sup>. Die gesamte Aufbauhöhe beträgt 6-15 cm und besteht aus Extensiv-Einschichtsubstrat und einer Schutzlage.

Durch das eher geringe Gewicht ist diese Begrünungsart geeignet für Dächer mit niedriger Traglast und für Steildächer. Die Extensivbegrünung kann sowohl ein- als auch mehrschichtig aufgebracht werden. Ein- bis zweimal jährlich sind Pfl-

gemeinmaßnahmen durchzuführen, hier insbesondere eine Kontrolle der Dachrandbereiche und Dachdurchdringungen auf Hinterwurzelungen durch Pflanzen, die Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen, Entfernen von unerwünschtem Fremdbewuchs, Mähen und Düngen.

## GRÜNDACH DURCH KFW GEFÖRDERT

Eine Dachbegrünung kann auch im Rahmen des KfW-Programms 151/152 „Energieeffizient Sanieren“ gefördert werden. Hausbesitzer können einen zinsgünstigen Kredit (momentan zu 0,75% p. a.) von bis zu 100.000 € je Wohneinheit für alle Energieeffizienzmaßnahmen – inklusive der Dachbegrünung – erhalten, wenn das Objekt den Effizienzhausstandard der KfW erreicht. Förderfähig sind jedoch auch die technischen Mindestanforderungen erfüllende Einzelmaßnahmen in Verbindung mit einer Dämmung. Maximal 50.000 € je Wohneinheit werden gefördert. Auch hier ist die Dachbegrünung Teil der förderfähigen Maßnahmen. Werden die technischen Mindestanforderungen erfüllt, erhält der Kunde einen Tilgungszuschuss in Höhe von 7,5% der förderfähigen Maßnahmen, maximal 3.750 € pro Wohneinheit. Eigentümer von 1- und 2-Familienhäusern sowie Wohneigentümergeinschaften (WEG) können im Falle einer eigenständigen Finanzierung ohne KfW-Kredit auch eine Zuschussförderung durch das KfW-Programm 430 beantragen. Bei Einzelmaßnahmen – Voraussetzung ist z. B. ein maximaler U-Wert von 0,14 W/(m<sup>2</sup>K) für das Dach bzw. 0,95 W/(m<sup>2</sup>K) für die Fenster – beträgt sie 10% der förderfähigen Kosten bzw. maximal 5.000 € je Wohneinheit. Wird der Effizienzhausstandard erreicht, steigt der Investitionszuschuss auf bis zu 30% bzw. 30.000 € je Wohneinheit.



Weitere Informationen:  
[www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151) bzw. [www.kfw.de/430](http://www.kfw.de/430)

## Intensivbegrünung

Die Intensivbegrünung eignet sich vor allem für tragfähige und begehbbare Flachdächer, da sie auch größere Pflanzen wie Stauden, Gehölze und sogar Bäume wachsen lässt. In Frage kommen dabei langjährige Pflanzenarten, etwa vergleichbar mit denen in einem ebenerdigen Garten, die man mittels Stauden, Ballenware oder Fertiggrasen einpflanzt. Das Gewicht liegt zwischen 320 und 1.200 kg/m<sup>2</sup>, die Intensivbegrünung ist deswegen nur für Dächer mit hoher Traglast geeignet. Die Kosten belaufen sich auf 60 €/m<sup>2</sup> und mehr. Die Aufbauhöhe beträgt insgesamt 30-100 cm und besteht aus Intensivsubstrat, Filtervlies-Drainage und Schutzlage.

Sie können ähnlich angelegt werden wie bodengebundene Freiräume, haben aber eben einen höheren Anspruch an den Schichtaufbau sowie die regelmäßige Versorgung mit Wasser und Dünger. Auch der Pflegeaufwand ist mit drei- bis zehnmaliger Pflege im Jahr deutlich höher. Ebenso müssen die Bewässerungseinrichtungen regelmäßig



Quelle: Gunter Mann/FBB

## Interview mit Dr. Gunter Mann

### „Dachbegrünung steigert den Immobilienwert“

Der Präsident der Fachvereinigung Bauwerksbegrünung e.V. (FBB) erklärt, was bei Dachbegrünungen zu beachten ist und welcher Mehrwert erreicht werden kann.

#### Welche grundlegenden Unterschiede gibt es bei der Begrünung von Steil- und Flachdächern?

Ab etwa 15° Dachneigung gehen wir von Steildächern aus, bei denen eine einschichtige Begrünung mit Schubsicherungsmaßnahmen mittels Schubschwellen und dergleichen üblich ist.

#### Was ist bei der Dachbegrünung eines Bestandshauses zu beachten?

Zu beachten ist auf jeden Fall eine wurzelfeste Dachabdichtung und ausreichende Aufkantungungen sowie Absturzsicherungen im Randbereich. Und wichtig sind ferner ausreichende Lastreserven.

#### Mit welchen baulichen Mehrkosten ist bei einer Dachbegrünung zu rechnen?

Das kann man so nicht sagen. Man muss etwas mehr Kosten in der Statik einplanen. Je früher allerdings eine Dachbegrünung geplant wird, desto geringer fallen die Mehrkosten aus. Alles in allem kostet ein Gründach nur ein paar Euro



Beispiel für eine Intensivbegrünung auf einem Flachdach, bei der auch Bäume gepflanzt werden können

überprüft, die Hölzer zurückgeschnitten und der Schnitt entsorgt werden.

Ein begrüntes Dach, egal ob intensiv oder extensiv angelegt, hält bei regelmäßiger Pflege und Wartung einschließlich Abdichtung mindestens 40 bis 60 Jahre. Wichtig ist der fachgerechte Einbau von

Dachabdichtung und Schichten nach den genannten Normen und Richtlinien. Je nach Objekt und Standort kann sich eine Dachbegrünung in einem Zeitraum von 10 bis 30 Jahren amortisieren.

Im Bestand wird die Investition auch durch die KfW gefördert (siehe Kasten S. 26). ■

mehr als ein Kiesdach. Leider ist hier auch die Dämmung nicht anrechenbar.

Letztlich steigert eine Dachbegrünung aber schon durch die längere Lebensdauer den Wert einer Immobilie. Zudem sinken die energetischen Nebenkosten ebenso wie die Abwassergebühren. Das sorgt für langanhaltende Kostenvorteile.

#### **Welche Fehler oder Probleme treten am häufigsten auf und wie kann man sie von vornherein ausschließen?**

Gerade Steildachbegrünungen sollten nur von erfahrenen Fachleuten vorgenommen werden.

Ansonsten kann es zu einigen Fehlern kommen: Häufig sind eine Wahl des falschen Gründachaufbaus, stehendes Wasser bzw. Überschusswasser aus anderen, höher gelegenen Dachflächen oder die Wahl der objektbezogen ungeeigneten Dränage.

#### **Durch wen erfolgt die Wartung begrünter Dächer?**

Das sollte Fachpersonal des Garten- und Landschaftsbaus machen.

Bei extensiven Begrünungen ist das ein- bis dreimal im Jahr nötig. Dabei wird unerwünschter Fremdbewuchs entfernt, die Dachabläufe werden kontrolliert und bei Bedarf gesäubert sowie Kiesstreifen und Plattenbeläge freigehalten. Und natürlich brauchen die Pflanzen Dünger.

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

Die Fragen stellte Frank Urbansky.



Weitere Informationen:  
[www.fll.de](http://www.fll.de) und  
[www.gebaeudegruen.info](http://www.gebaeudegruen.info)



## **Badaccessoires mit innovativem Klebesystem**

Bohren ist teuer und riskant, beschädigt Oberflächen und verletzt Leitungen und Dichtschichten.

Badaccessoires von **nie wieder bohren.** sind sicher zu befestigen und jederzeit rückstandsfrei zu entfernen. So bieten sie volle Flexibilität und Werterhalt, ganz ohne Rückbaukosten.

#### **tesa nie wieder bohren GmbH**

René Trageser • Mail: [rene.trageser@niewiederbohren.de](mailto:rene.trageser@niewiederbohren.de) •  
Mobil: +49 (0)162 241 6955 • [www.niewiederbohren.com/b2b/](http://www.niewiederbohren.com/b2b/)  
Ein tesa Unternehmen 



Am Bau ist viel in Bewegung. Normen und Standards im Wohnungsbau sind zur Begrenzung von Baukosten gefragter denn je – damit nur die Kräne und nicht die Baukosten in den Himmel wachsen

Quelle: Michael Galda, pflabbau.com, CC0/Creative Commons

## Normen und Standards im Wohnungsbau Baukosten begrenzen!

Die Immobilien- und Bauwirtschaft sowie die planenden Berufe beachten eine Vielzahl von Normen, bauaufsichtlichen Anforderungen und technischen Regeln, wenn sie Wohnungsbauprojekte durchführen. Normen und Regeln sollen Anwendern Hilfestellungen geben, Lösungen für technische Anforderungen bieten, eine Vielfalt vergleichbarer Produkte gewährleisten und Planung bzw. Durchführung von Baumaßnahmen unterstützen. Alle im Bausektor Beschäftigten kennen jedoch Normen, bei denen Anspruch und Wirklichkeit auseinanderklaffen.



**Gunther Adler**  
Staatssekretär  
Bundesministerium für Umwelt,  
Naturschutz, Bau und Reaktor-  
sicherheit (BMUB)  
Berlin

Die Normung im Bausektor steht im Fokus der Politik. Es ist wichtig, hier die Fronten zu durchbrechen

und konstruktive Lösungsvorschläge zu entwickeln. Normung soll für mehr Effizienz in den Wirtschaftssektoren und der Volkswirtschaft sorgen, also dem Allgemeinwohl dienen. Ziel muss es sein, jede neue und bestehende Norm auf ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Das ist eine Mammutaufgabe, aber sie muss Schritt für Schritt bewältigt werden.

Seit einigen Jahren herrscht große Unzufriedenheit in Teilen der Baubranche. In der Baukos-

tensenkungskommission sowie im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wurde das sehr deutlich, als im Jahr 2015 die ersten Gespräche mit den Akteuren begannen.

### **Wohnungsbauoffensive**

Aus einer Vielzahl von Empfehlungen der Baukostenenkommision wurde ein 10-Punkte-Programm entwickelt, das die wichtigsten Maß-

nahmen zusammenfasste. Aktiv begleitet wurde die ministerielle Arbeit von einem Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbauoffensive. Die Erfolge dieser Arbeit können sich sehen lassen, auch wenn noch nicht alle Probleme gelöst sind bzw. auf alle festgestellten Defizite angemessen reagiert werden konnte.

Eine wichtige Aufgabenstellung des 10-Punkte-Programms war es, Standards im Bauwesen auf den Prüfstand zu stellen. In der vom BMUB eingerichteten Arbeitsgruppe „Standards im Bauwesen“ wurden Vorschläge für ein verbessertes Beteiligungsverfahren unterbreitet, wie Normungsprozesse transparenter zu gestalten und Mitwirkungsmöglichkeiten der interessierten Kreise zu verbessern sind.

### Handlungsfelder

Der DIN e. V. hat die Anregungen dieser AG zügig aufgegriffen und einen Sonderpräsidialausschuss „Bauen und Gebäude“ unter Leitung des Präsidenten Dr. Albert Dürr eingerichtet.

Zwei Handlungsfelder gilt es hier hervorzuheben:

- Eine „Folgekosten-Abschätzung“ soll bei der Erteilung eines Normungsauftrags, aber auch bei der Verabschiedung eines Normentwurfs durchgeführt werden. Dies halte ich für ganz wesentlich, um der Kritik vieler Akteure, die in der Normung aktiv sind, wirksam entgegenzutreten zu können. Im nationalen Normungsbereich beim DIN e. V. ist dieser Aspekt zügig umsetzbar, beim Europäischen Komitee für Normung (CEN) sollte ein entsprechender Vorschlag eingebracht werden.

## WESENTLICHE FAKTOREN FÜR DIE VERÄNDERUNG DER HÖHE VON BALKOSTEN

Neue gesetzliche Vorschriften und Änderungen an bestehenden Vorschriften

Änderungen von Qualitäten (bspw. Qualitätsstandard, Größe, Umfang und Ausstattung)

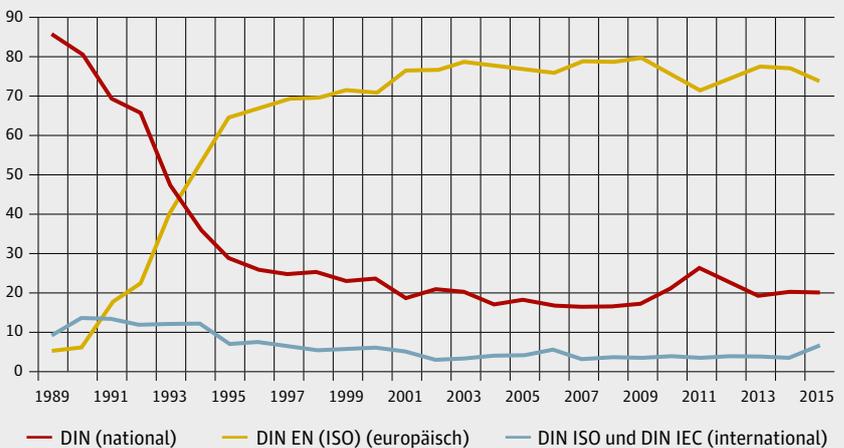
Veränderungen des Planungs- und Bauprozesses einschl. Industrialisierung des Bauens

Entwicklung von Preisen für Bauprodukte und Bauleistungen sowie deren Inputfaktoren

Veränderung der Höhe von Baukosten

Quelle: BMUB/Bericht der Baukostenlenkungs-kommission, Berlin 2015, S. 12

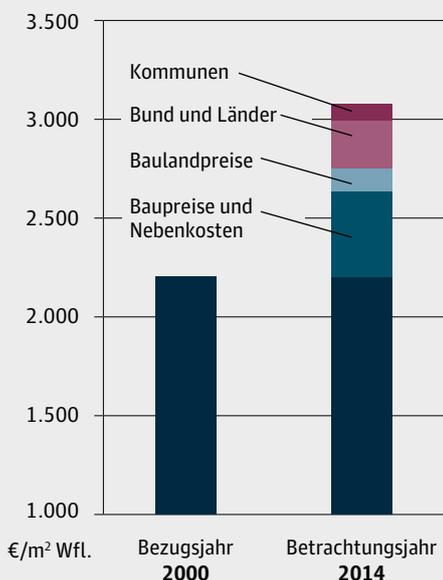
## ENTWICKLUNG DER NORMUNG (GESAMT) - RÜCKGANG NATIONALER NORMEN ZUGUNSTEN VON EUROPÄISCHEN NORMEN



Quelle: © 2017, DIN e. V.

## KOSTENTREIBER FÜR DEN WOHNUNGSBAU

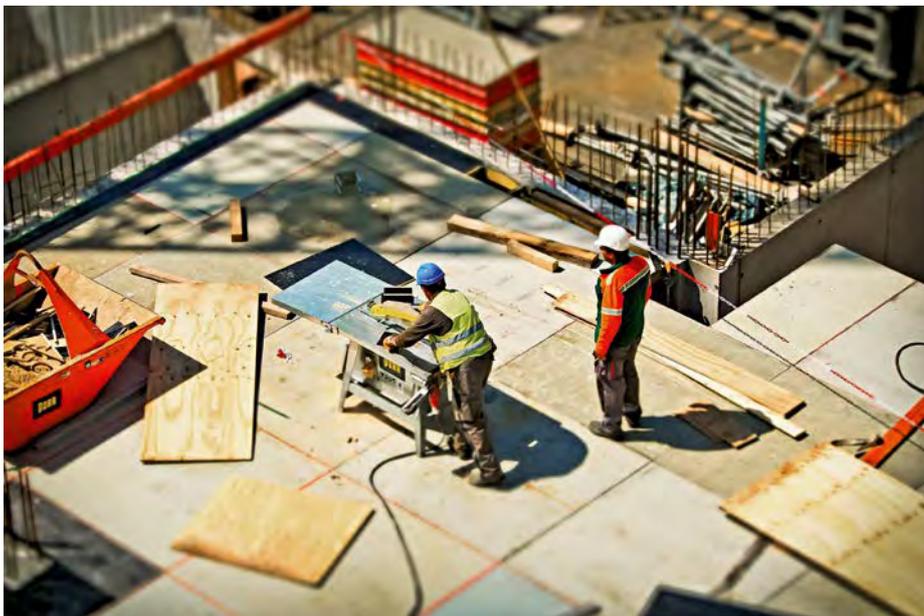
Gestehungskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude <sup>MFH</sup>



82 €/m <sup>2</sup> 3,7%	Vorgaben/Anforderungen <b>Kommunen</b>	Besondere Auflagen bei Planverfahren und Gebäudeausführung sowie zusätzliche Abgaben
248 €/m <sup>2</sup> 11,2%	Vorgaben/Anforderungen <b>Bund und Länder</b>	Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie von technischen Bestimmungen/Normen
115 €/m <sup>2</sup> 5,2%	Entwicklung <b>Baulandpreise</b>	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauland in Deutschland
426 €/m <sup>2</sup> 19,3%	Entwicklung <b>Baupreise und Nebenkosten</b>	Veränderungen des mittleren Preisniveaus für Bauprodukte/Bauleistungen sowie Nebenkosten in Deutschland
2.209 €/m <sup>2</sup> 100%	Bezugsjahr <b>Gestehungskosten</b>	Gesamt-/Investitionskosten im Jahr 2000

Hinweis: Zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungsjahr 2014 sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland um rund 25% angestiegen

Quelle: BMUB/Bericht der Baukostenlenkungs-kommission, Berlin 2015, S. 37



Quelle: Michael Gaida, pixabay.com, CCO Creative Commons



Quelle: BMUB/Brüggemann-Egeling

Typisches Bauprodukt, produziert und geprüft auf Grundlage von EU-Bauproduktnormen

Am Bau ist vieles heute noch Handarbeit. Um kostengünstigere und gleichzeitig baukulturell hochwertige Gebäude gewährleisten zu können, tritt verstärkt das modulare und serielle Bauen in den Fokus

- Auch aufgrund des EuGH-Urteils zum Bauproduktenrecht sind die Beteiligungs- und Entscheidungsverfahren im DIN e. V. und bei CEN zu straffen sowie die nationalen Abstimmungsverfahren zu verkürzen, um die deutschen Positionen bei CEN und dem Europäischen Komitee für elektrotechnische Normung (CENELEC) klarer und deutlicher einbringen, aber auch gut abgestimmte deutsche Positionen in den Ausschüssen der Europäischen Kommission für Bauwesen und Normung vortragen zu können.

Die „Normungsroadmap Bauwerke“ hat neben den o. g. auch weitere Lösungsvorschläge des Präsidialausschusses zur Verbesserung der Normungsprozesse aufgegriffen. Sie ist Ausdruck des intensiven Diskussionsprozesses mit den Verbänden der Bauwirtschaft, der Bauproduktehersteller und planenden Berufe, die sich an der Normung aktiv beteiligen. Die fortwährende und systematische Weiterentwicklung der europäischen Normung ist eine herausfordernde Gemeinschaftsaufgabe.

Gemeinsame Anstrengungen sind notwendig, um die deutschen Interessen in Europa sowie im internationalen Bereich überzeugend einzubringen.

#### Regelmäßige Fortentwicklung

Damit die erarbeitete „Normungsroadmap Bauwerke“ insgesamt eine positive Wirkung entfalten kann, sind alle Beteiligten aufgefordert, die dort festgelegten Grundsätze zu beachten und nach ihnen zu handeln. Ich habe die Erwartung, dass die Normungsroadmap positive Auswirkungen auf die nationalen und europäischen Normungsprozesse im DIN und CEN entfaltet und regelmäßig fortentwickelt wird.

Einen wesentlichen Beitrag und Impuls für die Berücksichtigung einer Folgekostenabschätzung bei Gesetzen und gesetzlichen Regelungen leistet seit 2006 der Nationale Normenkontrollrat. Für den Normungsprozess kann das von meinem Hause beauftragte und abgeschlossene Forschungsvorhaben zur Kostenrelevanz von Normen und

Standards im Wohnungsbau und Entwicklung einer Prüfmethodik aufgegriffen werden. Die Auseinandersetzung mit der Fragestellung, was die Anwendung der Norm kostet, ist ein ganz wesentlicher Baustein, um die Verabschiedung und Veröffentlichung von Normen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Folgen besser beurteilen zu können. Eine Kosten-Nutzen-Abwägung muss bei jeder Norm durchgeführt werden, da sie durch rechtliche Inbezugnahme obligatorisch werden kann.

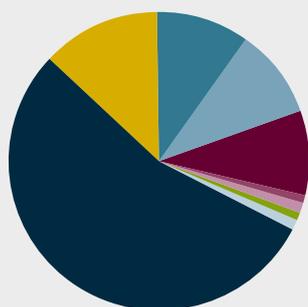
#### Abschätzung von Kostenauswirkungen und Folgekosten

Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass die Notwendigkeit zur Implementierung einer Folgekostenabschätzung und Ermittlung der Kostenauswirkungen von Normen und gesellschaftlich erwarteten Standards in Wohngebäuden allseits erkannt worden ist. Jetzt ist es an der Zeit, hier zügig voranzukommen und eine belastbare Methodik zur Abschätzung von Kostenauswirkungen zu entwickeln. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, mit den Bundesländern eine gemeinsame unabhängige Institution zur Feststellung und Bewertung von Kosten im Wohnungsbau einzurichten.

Der Nationale Normenkontrollrat kann durchaus beispielgebend sein. Auch seine Zielsetzung, für mehr Transparenz hinsichtlich der Kostenfolgen bei neuen bundesgesetzlichen Regelungen zu sorgen sowie sich für die Begrenzung und den Abbau der Folgekosten einzusetzen, ist vergleichbar.

Ermuntern möchte ich alle Beteiligten, ihr Engagement in der Baunormung, im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und insbesondere im Zusammenhang mit der Implementierung einer Folgekostenabschätzung zur Ermittlung der Kostenauswirkungen von Normen und gesellschaftlich erwarteten Standards in Wohngebäuden fortzusetzen. Nur gemeinsam kommen wir zu guten und tragfähigen Lösungen.

#### DURCHSCHNITTliche BESETZUNG DER NORMUNGS-AUSSCHÜSSE BAUWESEN 2016



- 9% Anwender
- 1% Arbeitsschutz
- 10% Öffentliche Hand
- 1% Regelsetzende Institutionen
- 1% Umweltschutz
- 1% Verbraucherschutz
- 55% Wirtschaft
- 13% Wissenschaft und Forschung
- 10% ohne Angabe

Quelle: © 2016, DIN e. V.

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



## So wohnt man gerne: Schaden per App gemeldet, abends war das Problem behoben!

### 3 Zimmer, Küche, App – das Upgrade für Ihre Mietobjekte!

Aareon macht möglich, was sich Ihre Mieter wünschen: Mit der neuen App für Ihr Unternehmen lassen sich Mietangelegenheiten jetzt noch komfortabler erledigen. Wo immer Ihre Kunden auch sind – mit nur wenigen Klicks können sie zum Beispiel einen Schaden melden, ihre Betriebskostenabrechnung herunterladen, die Mietbescheinigung anfordern und vieles mehr.

Und davon profitieren auch Sie. Als perfekte Ergänzung zum CRM-Portal und mit Integration in die ERP-Systeme unterstützt Sie Ihre App dabei, Prozesse noch effizienter zu gestalten. Ein weiterer Vorteil: Aareon passt die App komplett an den Auftritt Ihres Unternehmens an und stellt immer die aktuelle Version für Ihre Kunden in den gängigen Stores ein.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.aareon.de/app](http://www.aareon.de/app)

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

Ihre eigene  
**APP**  
jetzt im Apple App  
und Google Play  
Store!



 Aareon

## Glasfasernetz ausgebaut

# Schnelles Internet in Lübben und Pritzwalk



Quelle: Tele Columbus AG

WBG-Geschäftsführerin Ellen Prill (2.v.r.) bei der Netzinbetriebnahme in Pritzwalk

3.000 Haushalte der Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH (LWG) und der Genossenschaftlichen Wohngemeinschaft Lübben eG (GWG) sind nun an ein leistungsfähiges Netz mit Internetgeschwindigkeiten von bis zu 400 Mbit/s angeschlossen. Dafür hatte der Kabelnetzbetreiber Pepcom GmbH 28 km Glasfasernetz im brandenburgischen Lübben verlegt. Hinzu kommen drei WLAN-Hotspots für die Bewohner der LWG und GWG sowie WLAN-Hotspots für die Stadt, die am Marktplatz und am Bahnhof zur Verfügung stehen. Je nach Bedarf sind über das hybride Glasfaser-Koax-Netz Geschwindigkeiten bis zu 1 Gbit/s möglich. Dies entspricht dem Versorgungsniveau, das in den Ballungsräumen und großen Wirtschaftszentren üblich ist.

Für die Wohnungsbaugesellschaft Pritzwalk mbH (WBG) hat der Netzbetreiber das bestehende Kabelnetz modernisiert. Dadurch wurden Gebäude mit insgesamt 1.445 Wohneinheiten sowie 22 Gewerbeeinheiten mit Glasfaser erschlossen. „Das neue Netz bietet unseren Mietern sämtliche Möglichkeiten einer zeitgemäßen und nachhaltig leistungsfähigen Multimediaversorgung“, sagte WBG-Geschäftsführerin Ellen Prill. „Die Chancen der Digitalisierung bieten zudem auch der Wohnungswirtschaft neue Perspektiven, die wir zunehmend für uns nutzen möchten“, so Prill weiter.



Weitere Informationen:

[www.gwg-luebben.de](http://www.gwg-luebben.de), [www.luebbener-wbg.de](http://www.luebbener-wbg.de) und [www.wbg-pritzwalk.de](http://www.wbg-pritzwalk.de)

## Wohnriegel in Frankfurt/Main

# Energieeffizientes Modellprojekt

Die ABG Frankfurt Holding setzt im Frankfurter Stadtteil Oberrad bis April 2018 ein ehrgeiziges Modellprojekt um: Für eine neue Wohnanlage wurde ein standardisierter Gebäudetypus entwickelt, der sich auf die Minimierung des beheizten Gebäudevolumens konzentriert und durch eine Halbfertigteilbauweise die Baukosten deutlich senkt. Geplant sind zwei parallele, volumenoptimierte Wohnriegel mit Satteldach. Das Modellkonzept setzt die gesamte Gebäudeerschließung mit Treppenhäusern vor die Fassade und reduziert somit das beheizte Gebäudevolumen auf die bewohnten Flächen.

Die gesamte Lastabtragung des Gebäudes findet über seitlich der Wohnungsmodule gesetzte, querlaufende Stahlbetonschotten und längslaufende Stahlbetondecken statt. Die Wohnungswände selbst sind variabel konzipiert und in Trockenbauweise ausgeführt. Die Außenfassade ist aller statischen Funktionen enthoben und ganz der energetischen Optimierung der Gebäudehülle zugeordnet.

Flankierend zu den baulichen Maßnahmen wurde eine Wärmerückgewinnung realisiert, die für Heizung und Warmwasser nutzbar ist. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach deckt einen Großteil des benötigten Stroms ab, eine Frischwasserstation ermöglicht niedrige Systemtempera-

turen. Die technische Gebäudeausstattung in den Wohnungen ist auf das Notwendige reduziert und wird über zentrale Schächte in den Wohnungen verteilt. Eine Fensterfalzlüftung soll energetische Lüftungsverluste reduzieren. Das Projekt wird im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 realisiert. Seine gesamte energetische Versorgung fußt auf dem eigens für das Projekt entwickelten „Frankfurter Klimaschutzhaus“.



Quelle: Schneider+Schumacher, Frankfurt

Durch die Auslagerung der Treppenhäuser kann das zu beheizende Gebäudevolumen auf die bewohnten Flächen reduziert werden



Weitere Informationen:

[www.abg-fh.com](http://www.abg-fh.com)

## Mieterstrom-Plattform für Berlin

# Wohnungsbaugesellschaften und Stadtwerke kooperieren

Kaum 1% des in Berlin verbrauchten Stroms wird heute auf den Dächern der Hauptstadt gewonnen, 25% wären möglich. Das teilte ein neues Bündnis aus Berliner Stadtwerken und den sechs kommunalen Wohnungsbauunternehmen mit, die nun eine Mieterstrom-Plattform in Form eines kooperativen Netzwerks gegründet haben. Gemeinsam wollen sie auf den Dächern sog. Sonnenkraftwerke bauen, deren Ökostrom die Mieter in den Häusern kostengünstig beziehen können.

An dem Projekt beteiligen sich degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH.

Durch die Zusammenarbeit sollen die Potenziale der Immobilien für Photovoltaik (PV) entwickelt, Anlagen gebaut und betrieben und der Strom direkt vor Ort an die Mieter vertrieben werden. „Wir fangen nicht bei null an, sondern haben alle schon gute Erfahrungen mit Mieterstromprojekten, die wir entweder allein oder auch mit Partnern umgesetzt haben“, sagte GESOBAU-Chef Jörg Franzen stellvertretend für die kommunalen Berliner Wohnungsgesellschaften.



Strom vom Dach: Die Berliner Wohnungsbaugesellschaften und Stadtwerke kooperieren künftig im Rahmen einer Mieterstrom-Plattform

Die Berliner Stadtwerke ergänzen diese Kompetenz und werden Landesmittel vor allem in Infrastrukturmaßnahmen investieren.

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

### LITERATURTIPP

## Dachtabellen

Quelle: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller

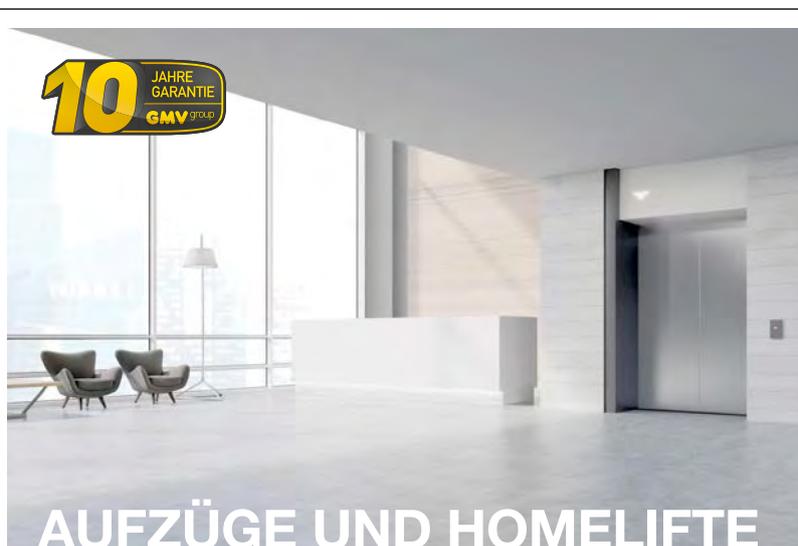


„Dachtabellen“ von Friedhelm Maßong ist ein kompaktes Nachschlagewerk zur Planung, Berechnung und Ausführung von Dach-, Wand- und Abdichtungsarbeiten. Es richtet sich an verschiedene Gewerke wie Zimmerer und Klempner, aber auch Planer und Bausachverständige. Alle Kapitel der 4. Auflage wurden dem aktuellen Stand der Technik bzw. des Regelwerks angepasst. Zahlreiche Erläuterungen und techni-

sche Detailzeichnungen erleichtern die Umsetzung und Einhaltung konstruktiver Vorgaben bei der Auftragsplanung und -abwicklung. Sämtliche Inhalte sind übersichtlich nach Produkt- und Themengruppen gegliedert und orientieren sich an den Leistungsbereichen des Dachdeckerhandwerks.

Die beiliegende CD beinhaltet digitale Berechnungshilfen zu den Themen Mathematik, Bauphysik und Statik. Besondere Hilfestellung in der täglichen Praxis bieten auch die Berechnungsprogramme zur Dachentwässerung (u. a. Flachdachentwässerung) und zur Solartechnik (Berechnung der Modulabstände).

**Friedhelm Maßong „Dachtabellen - Anforderungen, Berechnungen, Arbeitshilfen“, 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 966 Seiten inkl. CD-ROM, Preis: 69 €, ISBN 978-3-481-03558-7, auch als E-Book erhältlich**



## AUFZÜGE UND HOMELIFTE

1. **Das beste Preis-Leistungs-Verhältnis**
2. **Aufzüge „non proprietary“:** der Betreiber ist in der Wahl und Vergabe der Wartung jederzeit wirklich frei und unabhängig
3. Für eine tatsächliche **Kostenreduzierung bis zu 50% in 20 Jahren entwickelt**
4. Möglichkeit der **Garantieerweiterung auf 10 Jahre**, da die Hauptkomponenten der Anlage auf einen langen Lebenszyklus und dauerhaft geprüft ausgelegt wurden und um die Kosten der Wartung bestmöglich zu reduzieren.





Quelle: Ralf Protz, Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Typisches Wohnhaus mit individueller Wärmedämmung in Lviv

## Energieeffiziente Wohngebäude in der Ukraine

# Praxistest für ein zukünftiges Förderprogramm der Sanierung von Wohngebäuden

Seit dem politischen Umbruch herrscht in der Ukraine großer Reformdruck. Hohe Investitionen sind notwendig, um den enormen Energieverbrauch des Landes zu reduzieren. Dabei spielt der Wohnungssektor eine besondere Rolle. Hier schlummern Einsparpotenziale von deutlich über 50%, wie das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. in früheren Projekten nachwies. Mittlerweile wurde ein Projekt zur „umfassenden energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern“ initiiert. Ein Erfahrungsbericht mit ersten Ergebnissen.



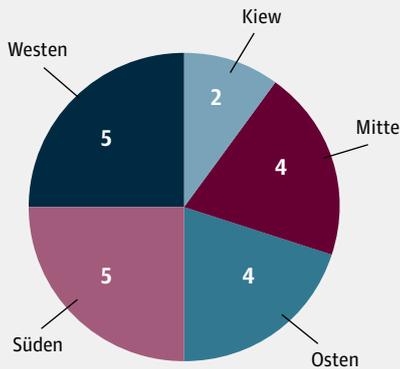
**Ralf Protz**  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e. V.  
Berlin

Die Berichterstattung über die Ukraine ist ruhiger geworden. Andere Themen bestimmen den deutschen Alltag und russisches Gas strömt wieder ungehindert nach Europa. Für Millionen ukrainische Wohnungsbesitzer und -mieter hat sich - betrachtet man den Zustand ihrer Häuser oder Wohnun-

gen - bis auf die immensen Preissteigerungen für die Wärmeversorgung seit den Maidan-Protesten und der politischen Neuausrichtung ihres Landes wenig bis gar nichts getan. Das Thema Energieeffizienz ist hoch aktuell und wird mit dem diesem Winter an Brisanz zunehmen.

## REGIONALE VERTEILUNG UND VERWALTUNGSFORMEN DER IMMOBILIEN

### Gleichmäßige Verteilung der Projekte



### Wichtigste Verwaltungsformen vertreten



OSBB = Wohneigentümergeinschaften  
ZhEK = kommunale Wohnungsverwaltung

Quelle: IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V.

Bei den Anstrengungen, den enormen Energieverbrauch des Landes zu reduzieren, spielt der Wohnungssektor eine besondere Rolle. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen konnte in seinen Projekten in Dnepropetrowsk (2010-2013) und Zhovkva (seit 2012) Einsparungspotenziale von deutlich über 50% eindrücklich nachweisen (siehe auch DW 11/2014, S. 46 ff.).

Trotz des großen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Druckes ist es bisher zu keinen umfassenden energetischen Modernisierungen an den Mehrfamilienhäusern gekommen. Einzelmaßnahmen von Wohnungseigentümern, wie Fenstererneuerungen, Verkleidung der alten Balkone oder Wärmedämmung der Wohnungen, prägen das Bild der ukrainischen Wohnsiedlungen und machen die unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohner und damit die heterogene Eigentümerstruktur sichtbar.

Eine nationale Strategie zur umfassenden, flächendeckenden Sanierung des Wohnungsbestandes, wie sie das Kompetenzzentrum aus den Erfahrungen des Projektes aus Dnepropetrowsk für die Ukraine fordert, ist bisher nicht in Sicht. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen und die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) haben sich deshalb u. a. mit der Deutschen Energie-Agentur (dena) und weiteren Partnern<sup>1</sup> in der „Initiative Energieeffizienz Ukraine“ zusammengeschlossen und ein Projekt zur „umfassenden energetischen Sanierung von Mehrfamilienhäusern in der Ukraine“ initiiert. Die dena erhielt hierfür vom Bundeswirtschaftsministerium den Umsetzungsauftrag.

### Modellprojekte für die Ukraine

In der ersten Phase eines 2-stufigen landesweiten Auswahlverfahrens wurde ein Interessenbe-

kundungsverfahren von Wohnungseigentümern, Eigentümergeinschaften oder auch Genossenschaften in der Ukraine initiiert. Allgemein herrschte sowohl bei deutschen als auch bei ukrainischen Experten die Skepsis vor, dass die Resonanz bei den Betroffenen auf ein solches Verfahren nur sehr gering sein würde, auch weil von Beginn an keine Übernahme der Sanierungskosten zugesagt wurde. Dieser Pessimismus hat sich nicht bestätigt. Ganz im Gegenteil: meldeten sich doch Vertreter von über 1.000 Häusern mit über 100.000 Wohnungen aus allen Teilen der Ukraine, sogar aus den sog. Separatistengebieten Donezk und Lugansk in der Ostukraine, an.

Mehr als die Hälfte der Interessenten nahm an der beschränkten Ausschreibung in der zweiten Phase teil. Hieraus wurden 20 Modellprojekte ausgewählt. Bei der Auswahl der Projekte wurde besonders auf eine hohe Transparenz geachtet. Ein nicht unwichtiges Thema in einem von Korruption gezeichneten Land. Die Kriterien für die Projektauswahl wurden öffentlich gemacht; dazu zählten u. a.:

- eine gleichmäßige landesweite Verteilung der Projekte,
- Projekte in großen und kleinen Städten und Kommunen,
- Berücksichtigung häufig auftretender Gebäudetypen, Baualter und Klimazonen,
- Abbildung möglichst vieler Eigentumsformen.

Die Auswahl war nicht einfach und bei so vielen Bewerbern sicherlich auch mit Unzulänglichkeiten behaftet – sie war allerdings transparent. Damit wurden in der Ukraine neue Maßstäbe gesetzt, die für die Legitimation der beteiligten Wohnungseigentümer von großer Wichtigkeit sind!

### Einbeziehung der Bewohner

Mitte Juni 2016 fanden die ersten Treffen mit den Vertretern der Modellprojekte und zuständigen Kommunalvertretern in fünf Städten der Ukraine statt. In den Seminaren wurden die Rahmenbedingungen, die Aufgaben und Pflichten diskutiert, aber auch die Wünsche und Ideen, die Ängste und Befürchtungen der Bewohner wurden intensiv und offen besprochen. ▶

## ENERGETISCHE OPTIMIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN

### Ein Praxistest mit 20 „Modellhäusern“

In allen mittel- und osteuropäischen Ländern sowie den GUS-Staaten erfolgte nach der Erlangung der staatlichen Souveränität eine massenhafte Privatisierung des ehemals staatlichen bzw. kommunalen Wohnraums an die bisherigen Mieter, so auch in der Ukraine.

In mehreren Gesetzesakten wurde nun in den vergangenen Jahren der Versuch unternommen, die neuen Wohnungseigentümer so zu organisieren, dass sie ihren gemeinschaftlichen Besitz erhalten und – so die große Hoffnung – auch modernisieren können. Von anfänglichen Unterstützungszusagen des Staates in den Gesetzen, wie der Übernahme der „Kapitalremont“, ist in aktuellen Gesetzesnovellen schon lange keine Rede mehr und bei aktuellen Zinssätzen von über 20% p. a. sind die vorhandenen oder geplanten Unterstützungsprogramme keine ausreichende Motivation für die Eigentümer. Die Mehrzahl der Eigentümer ist schlicht wirtschaftlich überfordert, ihren Eigentumpflichten nachzukommen.

Weitere Organisationsformen des Eigentums sind deshalb gefragt und hier könnte Deutschland z. B. mit seinen guten und langjährigen Erfahrungen mit den Wohnungsgenossenschaften hilfreich unterstützen.



Der Kindergarten in Zhovkva vor der Sanierung ...

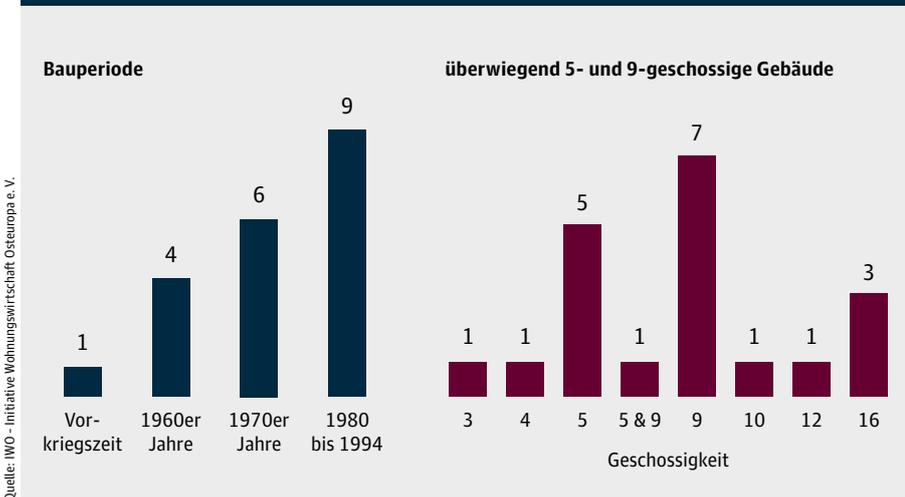


... und der Kindergarten in Zhovkva nach der Sanierung

Quelle: Ralf Protz, Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Quelle: Ralf Protz, Kompetenzzentrum Großsiedlungen

### AUSGEWÄHLTE PROJEKTE NACH BAUALTER UND GESCHOSSIGKEIT



Bewohnerversammlung nach ukrainischem Recht durchzuführen ist, wie man die Sanierungsvarianten den Bewohnern präsentiert und wie man die Bewohner für die Maßnahmen motivieren kann. Auch ob Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden können, welche finanzielle Unterstützung der Staat, die Kommunen oder internationale Geldgeber vorbereiten, wurde diskutiert. Einige beteiligte Kommunen haben bereits ihre ersten Überlegungen und Ideen zur Unterstützung der Projekte vorgestellt. Neben administrativen Hilfen wird finanzielle Unterstützung in Erwägung gezogen, die von Zuschüssen über zinsgünstige Kredite bis hin zur Übernahme der kompletten extrem hohen Zinsen (meist über 20% p.a.) geht.

Bis zum Ende des Jahres 2016 erfolgten dann die technischen Bestandsaufnahmen an den Häusern. Hierbei standen Ingenieurbüros aus Deutschland den ukrainischen Fachleuten unterstützend zur Seite. Auf dieser Basis wurden energetische Sanierungskonzepte erarbeitet, die gemeinsam mit den Bewohnern diskutiert und abgestimmt werden, um individuelle, auf ihr Haus zugeschnittene Lösungen mit konkreten Maßnahmen sowie Finanzierungsvorschlägen ableiten zu können. Dieser Teil der Arbeit wird von deutscher Seite finanziert und mit fachlicher Expertise ergänzt.

#### Informations- und Abstimmungsbedarf

Die vielen Anfragen und Unsicherheiten bei den Wohnungsverwaltern sowie den kommunalen Stellen haben die Projektverantwortlichen dazu bewogen, Anfang März 2017 in Kiew ein zusätzliches Arbeitstreffen durchzuführen. An drei Tagen wurde intensiv darüber diskutiert, wie eine



Deutsche Experten - hier Bastian Stenzel von der dena (Mitte) - stellen sich den vielen Fragen der Wohnungseigentümer auf dem Arbeitstreffen in Kiew im März 2017

## Erste Erfolge im west-ukrainischen Zhovkva

Da es zurzeit nur Mittel für die komplexe Sanierung öffentlicher Einrichtungen gibt, werden diese von der Stadt dafür genutzt, den eigenen Immobilienbestand energetisch zu ertüchtigen, Bewirtschaftungskosten zu minimieren und so wirtschaftliche Spielräume im Stadthaushalt zu schaffen, die eine Unterstützung der Wohnungseigentümer durch die Kommune in der Zukunft möglich machen. Weitere öffentliche Gebäude (Schulen, Kitas, eine Poliklinik usw.) werden nun von der Stadt untersucht und energetische Planungen erstellt, um Förderprogramme – so sie denn vorhanden sind – weiter nutzen zu können. Die Strategie der Stadt Zhovkva wurde auf diese Weise den realen Bedingungen angepasst, ohne den Wohnsektor zu vergessen, und hat das Ziel einer energieeffizienten Stadt auch weiterhin im Auge.

Für die Stadt Zhovkva untersuchte das Kompetenzzentrum Großsiedlungen gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Drees & Sommer im Auftrag des Ost-Ausschusses der Deutschen Wirtschaft exemplarisch fünf Wohngebäude, ein Heizhaus und einen Kindergarten und erstellte energetische Sanierungskonzepte. Diese Planung bildete die Grundlage, um 2015 energetische Sanierungsmaßnahmen in ein EU-Programm für die Ukraine zu integrieren und Gelder für die öffentlichen Einrichtungen (Heizhaus und Kita) zu akquirieren. Die Empfehlung der Untersuchung und die Aussage des Stadtrates von Zhovkva waren diesbezüglich deutlich: „Zuerst muss die Situation für die Kinder verbessert werden!“ Denn in den Wintermonaten erreichten die Raumtemperaturen oft den unteren zweistelligen Bereich nur durch zusätzliche Elektroheizkörper.

Mit den EU-Mitteln konnten die alten Gasheizkessel durch moderne Holz hackschnitzel-Kessel ersetzt, die Fernwärmeleitungen erneuert und der Kindergarten energetisch saniert werden<sup>2</sup>. Pünktlich zur beginnenden Heizperiode Mitte Oktober 2017 wurde der fertige Kindergarten an seine Nutzer übergeben. Die Freude darüber war bei allen Beteiligten und vor allem bei den Kindern sehr groß.

### Wie geht es weiter?

In dem bisherigen Verfahren hat sich gezeigt, dass die noch vorhandenen Wohnungsgenossenschaften überaus aktiv und in Fragen der Partizipation wesentlich geübter sind als die noch jungen Wohnungseigentümergeinschaften (OSBB). Gleichwohl werden sie von der Politik immer noch als ein Überbleibsel des alten (kommunistischen) Systems angesehen, das nicht weiter gefördert werden soll. Aus diesem Grund bereiten das Kompetenzzentrum Großsiedlungen und

IWO e. V. gemeinsam mit dem CHI - Co-operative Housing International (Internationaler Verband der Wohnungsgenossenschaften) eine Tagung zum Genossenschaftswesen vor, um mehr Sachlichkeit in die Diskussion einzubringen und die Vorteile dieses Modells der gemeinschaftlichen Organisation und Verantwortung darzustellen. Für diese Tagung haben weitere nationale Verbände der Wohnungsgenossenschaften Unterstützung signalisiert.

Das Ziel des Projektes der „20 Modellhäuser“ soll es sein, diese in den nächsten Jahren in Abstimmung mit den Eigentümern umfassend energetisch zu modernisieren. Am Ende dieses Praxistests sollen die erforderlichen Erkenntnisse vorliegen, die ein realisierbares ukrainisches Förderprogramm für eine flächendeckende ener-

getische Sanierung von Wohngebäuden ermöglichen, das auch von den Wohnungseigentümern genutzt werden kann.

Die Ukraine könnte hier, für viele andere GUS-Länder, eine Vorreiterrolle übernehmen. Alle Beteiligten wollen ihren Beitrag leisten, die Chancen zu nutzen, die dieses Projekt bietet. ■

<sup>1</sup> Weitere Partner der Initiative Energieeffizienz Ukraine sind: Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft, BE Berlin Economics GmbH, Delegation der Deutschen Wirtschaft in der Ukraine.

<sup>2</sup> Ein ausführlicher Bericht zu den Sanierungsmaßnahmen an dem Kindergarten ist in Vorbereitung.



Eröffnung der energieeffizienten Kita in Zhovkva im Sommer 2017

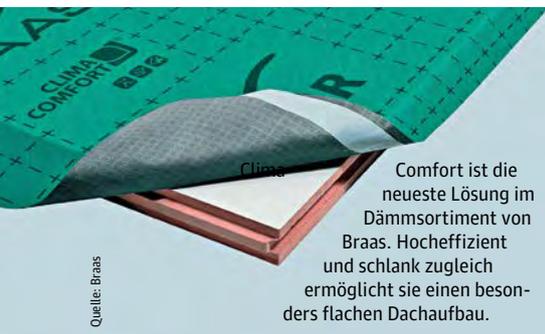


WEG-Versammlung mit den Bewohnern/Eigentümern in Zhovkva im Dezember 2017. Für das Treffen wurde extra der Keller nutzbar gemacht, da die Wohnungen zu klein für alle Teilnehmer gewesen wären

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

## Sommerlicher Wärmeschutz

# Aufsparrendämmungen für angenehmes Wohnklima



Warm im Winter, kühl im Sommer: Eine gute Dämmung ist unerlässlich für ein gesundes Klima in der Wohnung. Die Dämmlösung Clima Comfort von Braas ermöglicht eine hohe Dämmleistung bei geringer Materialstärke.

Das ist nicht nur effizient, sondern sorgt auch für einen schlanken Dachaufbau, sowohl beim Neubau als auch bei der Renovierung. Die Dämmplatten der Aufsparrendämmung bestehen aus Resol-Hartschaum, einem Material, das schon seit vielen Jahren als Dämmstoff eingesetzt wird. Ein weiterer Vorteil ist die Verlegung als vollflächige Dämmung oberhalb der Sparren, wodurch die Bildung von Wärmebrücken verhindert wird. Zusammen mit der Diffusionsfähigkeit des Materials, die Schimmelbildung vorbeugt, wird so ein angenehmes Wohnraumklima sichergestellt - 365 Tage im Jahr.

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

## Spannende Lösungen fürs Dach

# Wohn- und Bedienkomfort beim Dachfenster

Roto startet mit der Weiterentwicklung des Dachfensters Designo R8 Quadro ins neue Jahr. Dank der neuen, vom Hersteller entwickelten Trage- und Kranhilfe erhöht es die Sicherheit bei der Montage, ermöglicht eine einfache Handhabung auf der Baustelle und trägt so zu einer effektiven Zeit- und Kostenersparnis für Handwerker und Auftraggeber bei. Eine neue Verglasungsart sorgt zudem für eine bessere Energieeffizienz.



Quelle: Roto Dach- und Solartechnologie GmbH

Weitere Informationen: [www.roto-dachfenster.de](http://www.roto-dachfenster.de)



Quelle: Creaton

Charity-Projekt „7summits4help“

## Ton, Beton und Faserzement

# 7 Dächer der Welt, eine #weltderdächer

„Welt der Dächer“ beschreibt auf emotionale Art das Produktsortiment von Creaton: Mit Tondachziegeln, Betondachsteinen, Dach- und Fassadenplatten sowie Wellplatten des Herstellers entstehen eindrucksvolle Dachlandschaften und Fassadenbekleidungen. Gleichzeitig unterstützt Creaton auch den Höhenbergsteiger Nicolas Scheidweiler bei seinem Weg auf die „Dächer der Welt“. Der Bremer Extremsportler hat sich mit dem Projekt „7summits4help“ das Ziel gesetzt, den jeweils höchsten Berg der sieben Kontinente zu besteigen. Dabei geht es ihm aber nicht nur um reines Gipfelsammeln: Er möchte mit der Langzeit-Expedition auch Aufmerksamkeit und Spenden für zentrale Hilfsprojekte der German Doctors in den jeweiligen Kontinenten generieren. Via Twitter, Instagram, Facebook und dem Blog [weltderdaecher.de](http://weltderdaecher.de) berichtet Creaton über Scheidweilers Abenteuer.

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

## Smart-Home-Innovation unterm Dach

# Neuer Wohnkomfort

Wichtige Aspekte für Wohnqualität im Dachgeschoss sind frische Luft und angenehme Temperaturen. Für ein gutes Raumklima kann künftig die Smart-Home-Anwendung Velux Active automatisch sorgen. Auf Basis von Sensordaten zu Temperatur, Luftfeuchtigkeit und CO<sub>2</sub>-Gehalt sowie externen Wetterdaten berechnen intelligente Algorithmen dabei die für Belüftung und Hitzeschutz notwendigen Aktionen und steuern Dachfenster, Rollläden und Sonnenschutzprodukte dementsprechend. Die Anwendung kann über Smartphones mit Android- und iOS-Betriebssystem - auch per Sprachsteuerung - bedient werden und ist mit dem Apple Homekit kompatibel.



Quelle: Velux Deutschland GmbH

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

**SPAREN SIE ZEIT  
UND STREIT!**



#### VERTRÄGE SCHNELL UND RECHTSSICHER ERSTELLEN

Mit Haufe Vertragsgestaltung steht Ihnen für alle wichtigen Rechtsgebiete eine Vielzahl von Musterverträgen zur Verfügung. Diese können Sie einfach per Knopfdruck übernehmen und bequem an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Natürlich sind alle Verträge von unseren Experten sorgfältig und absolut rechtssicher erstellt. Damit sparen Sie sich Zeit und teure Rechtsstreitigkeiten!

Jetzt informieren und 4 Wochen  
unverbindlich testen:  
**[www.haufe.de/vertragsgestaltung](http://www.haufe.de/vertragsgestaltung)**  
Oder rufen Sie uns einfach an:  
0800 72 34 244 (kostenlos)

## Pilotprojekt gestartet

# Freiburger Stadtbau animiert zum Wohnungstausch

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat das Pilotprojekt „Große Wohnung gegen kleine Wohnung“ zur individuellen Wohnraumversorgung von unterschiedlichen Haushaltsgrößen ins Leben gerufen. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Paare und Alleinstehende, die in 3- und 4-Zimmer-Wohnungen leben, so viel Wohnraum jedoch nicht benötigen. Entscheiden sie sich für einen Umzug in eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung aus dem FSB-Bestand, unterstützt sie das Wohnungsunternehmen bei den Umzugskosten.

Ziel des Pilotprojekts ist, Familien mit Kindern ausreichend großen und bezahlbaren Wohnraum zu bieten und gleichzeitig älteren Mietern möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden

zu ermöglichen. Die FSB wird das Projekt zunächst zwei Jahre lang in den Stadtteilen Stühlinger und Weingarten-Ost anbieten. Die Mieter in beiden Stadtteilen wurden schriftlich über die Möglichkeit zum Wohnraumaustausch informiert und können sich bei Interesse an die zuständigen Mieterbüros wenden. Gemeinsam mit den Mitarbeitern der FSB wird dann nach einer kleineren, auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmten Wohnung gesucht.

Ein Ziel des FSB-Pilotprojekts ist, älteren Mietern ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen



Quelle: Rainer Muranyi

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



Quelle: Neue Lübecker

## Mieterkommunikation

# Neue Lübecker chattet in Echtzeit

Um die Kommunikation zwischen Wohnungsmietern und Vermieter noch besser zu machen und die monatlich 10.000 telefonischen Kontakte noch effizienter annehmen zu können, hat die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) einen Livechat eingeführt. In Echtzeit erhalten damit Kunden und Interessenten Antworten auf ihre Fragen. Der Chat ist zu den Servicezeiten der NL geöffnet und direkt über die Startseite der Website erreichbar. Die Anfragen nehmen fachlich qualifizierte Mitarbeiter entgegen, die sich dann um die schnelle Beantwortung aller Themen kümmern. „Die Idee, einen Chat ins Leben zu rufen, entstand mit der vergangenen Mitgliederbefragung, die wir in 2017 durchführten“, berichtet Vorstandsvorsitzender Marcel Sonntag. „Wir wollen für unsere Mitglieder und Interessenten innovativ und so gut wie möglich erreichbar sein. Natürlich haben wir dafür viele weitere Kontaktmöglichkeiten. Neben dem Rückrufwunsch, dem Feedbacksystem sowie dem Online-Mitgliederportal auf der Website sind wir an unseren 36 Standorten selbstverständlich weiterhin persönlich für alle Besucher da“, so Sonntag.

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

## CARSHARINGANGEBOT

# Verband verleiht Elektroautos

Unter dem Slogan „Watt ihr Volt“ hat der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) ein stationsbasiertes Carsharing-Angebot mit zwei Elektroautos eingerichtet. Ein Audi A3 E-Tron und ein VW E-Golf stehen auf dem Verbandsgelände in Hamburg-Langenhorn zur Ausleihe bereit.

Die Fahrzeuge sind keine reinen Firmenwagen, sondern können nach einer einmaligen Registrierung von jedem genutzt werden. Buchung und Reservierung geschehen über eine App. Die Nutzung eines der Fahrzeuge kostet 2,90 € Miete pro Stunde plus 19 Cent pro gefahrenen Kilometer.



Quelle: VNW

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

## Auslobung

# DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Unter dem Motto „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“ haben die Aareon AG und DW Die Wohnungswirtschaft in enger Partnerschaft mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) zum 15. Mal den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgelobt.

In diesem Jahr stehen kreative, praktikable, effiziente und gleichzeitig bezahlbare Lösungen zur Umsetzung der Energiewende im Fokus, die bewusst Alternativen zum politischen Mainstream schaffen. Denn immer mehr stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fest, dass die einseitige Konzentration auf die Gebäudeeffizienz im Wärmebereich und die gleichzeitig zentralistische Organisation im Strombereich in der Praxis das Gelingen der Energiewende in Frage stellen.

Gesucht werden Projekte und Prozessbeispiele, z. B. Betreiber- und Kooperationsmodelle, Quartierslösungen und intelligente Steuerungen, aber auch Beiträge aus den Bereichen Sektorkopplung oder Ressourceneffizienz. Bewerben ist noch bis zum **9. März 2018** möglich.

Der DW-Zukunftspreis wird seit 2004 einmal im Jahr an Wohnungs- und Immobilienunternehmen vergeben, die besonders zeitgemäße und zu-

kunftsfähige Konzepte zur Bewältigung ihrer immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen erarbeitet und umgesetzt haben. Auf diese Weise haben die Unternehmen anhand von Best-Practice-Beispielen die Möglichkeit, voneinander zu lernen und Innovationen zu übernehmen.

Seit 2017 unterstützt auch der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. den DW-Zukunftspreis. Schirmherr des Preises ist GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Gewinner werden auf dem Aareon Kongress 2018 am **7. Juni 2018** in Garmisch-Partenkirchen ausgezeichnet.



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2018**

 Weitere Informationen:  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)

## Jubiläumsveranstaltung

# Fachtagung für die Immobilienwirtschaft

Anlässlich ihres 25-jährigen Bestehens veranstaltet die iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH (iwB) vom **27.-28. Februar 2018** eine Fachtagung für die Immobilienwirtschaft in Braunschweig.

An den zwei Veranstaltungstagen werden jeweils die Themen „Wertschöpfung in Immobilienunternehmen“ und „Digitalisierung“ im Vordergrund stehen. Ersterem Thema werden sich Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), und iwB-Geschäftsführer Prof. Dr. Norbert Raschper in ihrem Eröffnungsvortrag „Womit verdienen wir zukünftig unser Geld?“ widmen. Weitere Vorträge werden sich u. a. mit „Wertschöpfungsansätzen in der Wohnungswirtschaft am Beispiel einer Energietochter“ und „Baukostensenkungen durch modulares Bauen“ beschäftigen.

Der zweite Veranstaltungstag, der unter dem Motto „Digitalisierung“ steht, wird sich sowohl mit der „Digitalen Transformation“ als auch „Mobilen Prozessen in der Bestandsbewirtschaftung“ auseinandersetzen. Weitere Themen sind smarte Gebäude und Building Information Modeling (BIM). Die Teilnahmegebühr wird zu 50% einem Projekt der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. gespendet.

 Weitere Informationen:  
[www.iwb-e.de](http://www.iwb-e.de)



**KIRCHHOF PROWOH®**

Das KIRCHHOF PROWOH  
Informationsforum  
8. – 9. Februar 2018 in Düsseldorf



Wir beraten Sie gerne vor Ort

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

vtw

## Frank Emrich wird neuer Verbandsdirektor



Quelle: vtw

Vom 1. Februar 2018 an ist **Frank Emrich** neuer Verbandsdirektor beim Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw). Er übernimmt den Posten von Reinhard Guhr, der diesen interimweise innehatte, nachdem die ehemalige Verbandsdirektorin Constanze Victor zum 31. Mai 2017 ausgeschieden war. Seit dem 1. Dezember 2017 ist Emrich bereits als Vorstand für den Verband tätig.

Zuvor war der 48-jährige Diplom-Sparkassenbetriebswirt lange Sparkassenvorstand in Thüringen und in dieser Funktion den Unternehmen der Wohnungswirtschaft eng verbunden. Als Motivation für seinen Wechsel nennt Emrich das Bestreben, seine wirtschaftliche Kompetenz stärker mit politischen und gesellschaftlichen Aspekten verbinden zu wollen. Die wesentlichen Herausforderungen der thüringischen Wohnungswirtschaft, wie insbesondere die Bezahlbarkeit des Wohnens vor dem Hintergrund steigender Baukosten, würden die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsunternehmen entscheidend beeinflussen. Er wolle intensiv daran arbeiten, die Wohnungsbestände zukunftssicher weiterzuentwickeln.

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

## Nachwuchsförderung

### DESWOS verleiht Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis 2018

Zur Förderung des wohnungswirtschaftlichen Nachwuchses hat die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. bereits zum zweiten Mal den „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ ausgelobt. Mit dem Preis soll besonderes gesellschaftliches Engagement von Auszubildenden und Studierenden gewürdigt werden. Bewerbungen können sich bis zum **31. Juli 2018** sowohl Einzelpersonen als auch Initiativen und Gruppen, die sich in der Ausbildung, im Studium oder auch im privaten Bereich ehrenamtlich mit entwicklungspolitischen, sozialen oder gemeinnützigen Fragestellungen befassen und dabei außerordentliches Engagement und Weitblick zeigen.

Teilnehmer erhalten einen Förderbetrag von 5.000 €, deren Verwendung sie für ein spezielles DESWOS-Projekt ihrer Wahl bestimmen. Auf diese Weise leisten sie gleichzeitig Hilfe für Menschen in Projektländern der DESWOS. Der von der Jury ermittelte Preisträger (Einzelperson oder Gruppe) erhält zudem ein Preisgeld von 500 € und die Möglichkeit, sein Engagement bzw. Projekt bei der Preisverleihung zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ am **14. November 2018** in Berlin vorzustellen.

Der Namensgeber des Preises, Georg Potschka († 27.11.2014), war über 30 Jahre ehrenamtlich für die DESWOS aktiv, 17 Jahre als Vorstandsmitglied und davon zwölf Jahre als Generalsekretär.

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

## Charta der Vielfalt

### Bekennnis zu Fairness und Respekt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist im Dezember 2017 der „Charta der Vielfalt“ beigetreten. Die Charta wurde 2006 ins Leben gerufen, bis heute haben 2.650 Organisationen mit 9,3 Mio. Beschäftigten die Charta unterzeichnet. Die „Charta der Vielfalt“ ist ein grundlegendes Bekenntnis zu Respekt, Toleranz, Fairness und Wertschätzung in Arbeitswelt und Gesellschaft, aber auch zum wirtschaftlichen Nutzen von Vielfalt. „Das entspricht zu 100% unserem Unternehmensleitbild sowie unserer Nachhaltigkeitsstrategie und somit auch den Werten, die in unserem Unternehmen gelebt werden“, sagt Dr. Thomas Hain, leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe. Im Zuge dieses „Diversity Management“ werde die Verschiedenheit der Beschäftigten bewusst im Rahmen der Personalstrategie und der Organisationsentwicklung gefördert. Denn in den rund 60.000 Wohnungen der Unternehmensgruppe leben Mieter aus mehr als 100 Nationen, diese Vielfalt spiegelt sich auch in der Zusammensetzung der Belegschaft wider. Im November 2016 hatte das Unternehmen außerdem bereits die hessische „Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege“ unterzeichnet (siehe DW 4/2017, S. 63 ff.).

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



Kai Klose, Staatssekretär des hessischen Ministeriums für Soziales und Integration (2. v.l.), überreichte Vertretern des Wohnungsunternehmens die Urkunde

Quelle: UGNHWS, Foto: Thomas Rohrlke

## Weg von Werten, hin zu Flächen



Am 16. Januar 2018 hat das Bundesverfassungsgericht zu den „Einheitswerten als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer“ verhandelt. Es stellte schnell klar, dass es vorrangig um die Zugrundelegung der Wertverhältnisse von 1964 gehen würde. Bund und Länder verteidigten das heutige System als noch verfassungsgemäß und wiesen auf

die Herausforderungen eines Systemwechsels für die öffentliche Verwaltung hin. Sie forderten eine Weitergeltungsanordnung für die bestehenden Einheitswerte durch das Bundesverfassungsgericht und lange Übergangsfristen von bis zu zehn Jahren.

Vor allem aus den Nachfragen in Sachen Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes war eine große Skepsis des ersten Senats herauszuhören, ob die Einheitswerte noch verfassungsgemäß sind. Klar wurde schnell, dass es nicht um die niedrigen Werte oder Wertverzerrungen im Verhältnis zu anderen Vermögensarten geht, sondern ausschließlich um die innerhalb der Vermögensart Grundstücke selbst. Außerdem wurde über die Länge des Übergangszeitraumes gesprochen, falls die Einheitswerte verfassungswidrig sind.

Der Vorsitzende brachte es auf den Punkt: So lange Übergangszeiträume – wie geplant von zehn Jahren – sind für das Bundesverfassungsgericht bei Feststellung eines verfassungswidrigen Zustandes eine Zumutung. Zu Recht hinterfragten die Richter, ob nicht ein Systemwechsel hin zu einem einfacheren System, wie einem Flächenmodell, hier Abhilfe schaffen könnte.

Genau darauf zielte die „Vision“ von Finanzsenator Tschentscher aus Hamburg in seinem Schlussstatement ab. Weg von Werten, teilweise auch spekulativen Bodenrichtwerten, hin zu Flächen. Dies könne mit dem Äquivalenzprinzip begründet werden, wonach die zu finanzierenden Leistungen der Kommune gerade in den Hotspots Deutschlands nicht mit der Höhe der Bodenrichtwerte korrelieren. Mehr noch: Ein regelmäßig angepasstes wertorientiertes System würde die ohnehin schon explodierenden Mieten in den Ballungsräumen weiter befeuern. Und er wies darauf hin, dass man dann deutlich kürzere Umstellungszeiträume bräuchte.

Diese Forderung stimmt 1:1 mit der der Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft überein. Damit steht auch Bayern mit seinem flächenorientierten Südländermodell nicht mehr alleine. Es bleibt zu hoffen, dass das Bundesverfassungsgericht das aufgreift und eine Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip für zulässig erachtet.



**WP/StB Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW  
Berlin



iX-Haus ist die Nr. 1 Software für Immobilienmanagement – von zufriedenen Anwendern empfohlen.

Setzen auch Sie in Zukunft auf den Spitzenreiter der Branche. Wir haben mehr als 35 Jahre Erfahrung in Umstellungsprojekten inkl. der Übernahme komplexer Datenbestände.

Sie erreichen uns über die Rufnummer **0049 2102 5546 0** oder per E-Mail: [info@crem-solutions.de](mailto:info@crem-solutions.de)

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

# Der genossenschaftliche Förderzweck und die Rolle der Prüfungsverbände

Das Genossenschaftsgesetz formuliert den genossenschaftlichen Förderzweck als ein zentrales genossenschaftliches Prinzip und verpflichtet die Genossenschaftsorgane gleichzeitig zu dessen Einhaltung. Den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden kommt die Rolle zu, die Einhaltung des genossenschaftlichen Förderzwecks zu prüfen. Der Stellenwert dieser Prüfung hat sich durch die Genossenschaftsnovelle 2017 erhöht.



**WP/StB Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW  
Berlin



**Dr. Matthias Zabel**  
Referatsleiter  
Genossenschaftsrecht,  
Genossenschaftswesen  
GdW Berlin

War es bereits in der Vergangenheit Gegenstand der genossenschaftlichen Pflichtprüfung, die Einhaltung des genossenschaftlichen Förderzwecks zu prüfen, sind die Prüfungsverbände durch die im Juli 2017 in § 58 Abs. 1 Satz 3 GenG eingeführte Regelung nunmehr verpflichtet, im Prüfungsbericht explizit Stellung zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

### Anlass der Gesetzesänderung

Anlass dieser gesetzlichen Änderung ist es, ein wirksames System zu entwickeln, um Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zu identifizieren. Ausgangspunkt war nach der Verabschiedung des KAGB ein Auslegungsschreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)<sup>1</sup>, wonach Genossenschaften regelmäßig keine Investmentvermögen im Sinne des KAGB sind. Dies wurde damit begründet, dass sie zwingend nach dem Genossenschaftsgesetz einen besonderen Förderzweck verfolgen müssen, und dies eine fondstypische reine Gewinnerzielungsab-

sicht ausschließe. Darüber hinaus wird in dem BaFin-Schreiben darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der besonderen Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes, insbesondere des genossenschaftlichen Förderzwecks, der regelmäßigen umfassenden Prüfung durch die Prüfungsverbände unterliegt.

Gleichzeitig muss die Neuregelung zur expliziten Stellungnahme der Prüfungsverbände zur Einhaltung des genossenschaftlichen Förderzwecks im Zusammenhang mit einer weiteren Gesetzesänderung gesehen werden, namentlich § 62 Abs. 3 Satz 2 GenG-Neu. Danach ist der Prüfungsverband berechtigt, der BaFin eine Abschrift des Prüfungsberichts ganz bzw. auszugsweise zur Verfügung zu stellen, wenn sich aus diesem Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die geprüfte Genossenschaft keinen zulässigen Förderzweck verfolgt, sondern ihr Vermögen gemäß einer festgelegten Anlagestrategie investiert, sodass ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB vorliegen könnte. Nach der Gesetzesbegründung wird dies dahingehend weiter konkretisiert, dass dieses Recht des Prüfungsverbandes aus Sicht des Gesetzgebers zu einer Pflicht wird,

wenn Vermögensschäden für die Mitglieder zu befürchten sind.

Bei beiden Änderungen geht es also darum, künftig ein wirksames Instrumentarium zu entwickeln, um Investmentvermögen im Sinne des KAGB zu identifizieren, die in der Rechtsform der Genossenschaft agieren. Zunehmend sind dies auch Genossenschaften, die als „Wohnungsgenossenschaften“ auftreten.

Die Regelungen gelten mit dem Inkrafttreten der Änderungen des Genossenschaftsgesetzes und sind damit ab sofort bei allen stattfindenden Prüfungen anzuwenden.

### Förderzweck vs. Unternehmensgegenstand

Nach § 1 Abs. 1 GenG muss der Zweck der Genossenschaft zwingend darauf gerichtet sein, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder, oder deren soziale oder kulturelle Belange zu fördern (Förderzweck). Das Gesetz formuliert den genossenschaftlichen Förderzweck als ein zentrales genossenschaftliches Prinzip. Welche Förderleistungen im Einzelnen zu erbringen sind, ergibt sich primär aus der gewählten Genossenschaftsart. Bei den Wohnungsgenossenschaften steht die Förderung ihrer Mitglieder im Vordergrund.

Die Mittel und die Art und Weise, mit denen bzw. wie der Förderzweck verfolgt wird, werden durch den Unternehmensgegenstand konkretisiert. Unternehmensgegenstand und Förderzweck sind mithin nicht gleichbedeutend. Der Unternehmensgegenstand darf jedoch dem Förderzweck nicht widersprechen.

## BEISPIEL: GDW-MUSTERSATZUNG

Das Zusammenspiel von Förderzweck und Unternehmensgegenstand findet sich beispielhaft auch in der GdW-Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften wieder. Gemäß § 2 Abs. 1 der GdW-Mustersatzung wird der Förderzweck (Förderung der Mitglieder) vorrangig erreicht durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung (Unternehmensgegenstand). Der Unternehmensgegenstand bzw. die Mittel, mit denen der Förderzweck verfolgt werden soll, erfahren in der GdW-Mustersatzung eine weitere Konkretisierung (vgl. § 2 Abs. 2 GdW-Mustersatzung). So ist z. B. bestimmt, dass die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen kann.

In der GdW Mustersatzung ist ferner festgelegt, dass die Genossenschaft Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 GenG übernehmen kann. Durch diesen Verweis auf § 1 Abs. 2 GenG wird sichergestellt, dass nur solche Beteiligungen zulässig sind, die sich im Rahmen des Förderzwecks bewegen (siehe dazu unten).

Einige Genossenschaften haben in ihrer Satzung den Unternehmensgegenstand dahingehend konkretisiert, dass sie nach Zulassung durch die BaFin eine Spareinrichtung betreiben dürfen. Das „Bankgeschäft“ der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nach § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 KWG ist jedoch beschränkt auf die Hereinnahme von Spareinlagen von den Mitgliedern und deren Angehörigen. Das Betreiben des Einlagengeschäftes durch Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung bedarf der Erlaubnis der BaFin (siehe §§ 32 ff. KWG).

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Von der Prüfungssystematik her betrachtet, gehört die Prüfung, ob und inwieweit der Vorstand den genossenschaftlichen Förderzweck verfolgt und eingehalten hat, zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ist demnach zu prüfen, ob und inwieweit der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft in Übereinstimmung mit dem satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand und damit zugleich in Übereinstimmung mit dem satzungsmäßigen Förderzweck geführt hat.

## Stellungnahme des Prüfungsverbandes

Das Ergebnis der Prüfung muss in einer entsprechenden Stellungnahme des Prüfungsverbandes im Prüfungsbericht münden. In dieser Stellungnahme ist darauf einzugehen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat. Die entsprechende Stellungnahme muss mithin nicht nur eine Aussage dahingehend treffen, ob die Genossenschaft einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat. Vielmehr muss die Stellungnah- ▶

# RECHTSSICHERHEIT FÜR IHR BAUPROJEKT

## AKTUELLE MUSTER UND PRAXISVORLAGEN

Mit über 200 Musterschreiben, Verträgen und Checklisten bietet dieses Standard-Formularhandbuch mit Kommentierungen und Hinweisen zur Rechtsprechung für jeden Bauabschnitt die richtige Vorlage: Von der Planung über den Vertragsabschluss zu Beginn der Baumaßnahme und typischen Problemen während der Bauabwicklung bis hin zur Geltendmachung von Mängelansprüchen nach der Abnahme.

Aktuell in der sechsten Auflage: Das neue Bauvertragsrecht 2018! Ab diesem Zeitpunkt wird das Werkvertragsrecht um spezielle Regelungen für Bauverträge, Verbraucher-Bauverträge, Architekten- und Ingenieurverträge ergänzt. Die Neuerungen betreffen alle ab 1.1.2018 abzuschließenden Bauverträge.

**HAUFE.**



ISBN 978-3-648-08454-0  
Bestell-Nr. E06300  
€ 79,00 [D]

**Jetzt versandkostenfrei  
bestellen:**

**[www.haufe.de/fachbuch](http://www.haufe.de/fachbuch)  
0800 5050445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung**

me auch eine Aussage dahingehend treffen, auf welche Weise die Genossenschaft einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

Die Stellungnahme erfolgt im Prüfungsbericht an zwei Stellen. Zum einen unter den „Grundsätzlichen Feststellungen“ und zum anderen im „Zusammengefassten Prüfungsergebnis“ (ZPE). Sollten sich im Rahmen der Prüfung keine Beanstandungen ergeben, wird festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Diese Feststellung enthält eine Stellungnahme dazu, ob und auf welche Weise (mit der ausgeübten Geschäftstätigkeit) der satzungsmäßige Förderzweck verfolgt wurde. Bei entsprechenden Beanstandungen ist die zuvor genannte Stellungnahme mit entsprechenden Einschränkungen zu versehen oder zu versagen.

In Bezug auf die neu eingeführte „vereinfachte Prüfung“ nach § 53a GenG gilt es, den entsprechenden Besonderheiten im Rahmen der Stellungnahme nach § 58 Abs. 1 Satz 3 GenG Rechnung zu tragen. Bei dieser sog. vereinfachten Prüfung handelt es sich gerade nicht um eine Prüfung im eigentlichen Sinn, sondern ausschließlich um die Durchsicht bestimmter Unterlagen und die Feststellung, ob es anhand dieser Durchsicht Anhaltspunkte dafür gibt, an einer geordneten Vermögenslage oder der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu zweifeln. Dieser Aspekt muss auch im Rahmen der Stellungnahme zur Einhaltung des genossenschaftlichen Förderzwecks seinen Niederschlag finden.

### **Selbst wenn es seitens des Prüfungsverbandes keine Beanstandungen in Bezug auf die Einhaltung des Förderzwecks gibt, muss die entsprechende Stellungnahme „negativ“ formuliert werden.**

Selbst wenn es seitens des Prüfungsverbandes keine Beanstandungen in Bezug auf die Einhaltung des Förderzwecks gibt, muss die entsprechende Stellungnahme „negativ“ formuliert werden: Die Durchsicht der entsprechenden Unterlagen hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft im Prüfungszeitraum nicht mit dem satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand übereinstimmt und somit der satzungsmäßige Förderzweck nicht verfolgt wird. Des Weiteren muss die Stellungnahme klarstellen, dass die Durchsicht der entsprechenden Unterlagen keine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Geschäftstätigkeit erlaubt. Diese Klarstellung ist erforderlich, um eine Erwartungslücke der Prüfungsberichtsadressaten zu vermeiden.

### **Beispiel: Beteiligungen**

In der genossenschaftlichen Praxis stellt sich nicht selten die Frage, ob Beteiligungen von Genossenschaften an anderen Gesellschaften und sonstigen Personenvereinigungen mit dem genossenschaftlichen Förderzweck im Einklang stehen und damit zulässig sind.

§ 1 Abs. 2 Nr. 1 GenG regelt die Zulässigkeit der Beteiligungen von Genossenschaften an anderen Gesellschaften und sonstigen Personenvereinigungen. Danach ist eine Beteiligung statthaft, „wenn sie der Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft der Mitglieder der Genossenschaften oder deren sozialer oder kultureller Belange (...) zu dienen bestimmt ist.“ Als Beteiligung gilt nicht nur jeder Beitritt zu einer Körperschaft oder Personenvereinigung, gleich welcher Rechtsform, sondern auch die Gründung einer Tochtergesellschaft.

Bei Wohnungsgenossenschaften besteht zwischen der Genossenschaft und dem Mitglied immer eine wirtschaftliche Leistungsbeziehung. Die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder erfolgt primär auf der Ebene der (Mutter-)Genossenschaft durch die Versorgung mit Wohnraum und nicht durch Beteiligungen an anderen Unternehmen. Aus diesem Grund sind Beteiligungen, die eine reine Kapitalanlage darstellen, von vornherein unschädlich und von Beteiligungen abzugrenzen, die über die reine Kapitalanlage hinausgehen und nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

In Bezug auf Beteiligungen, die über die reine Kapitalanlage hinausgehen, ist zunächst danach zu fragen, ob die Tätigkeit des Beteiligungsun-

ternehmens über die Beteiligung bzw. Beteiligungsgesellschaft keine wirtschaftlichen Vorteile (mehr) zufließen. D. h., dem Förderzweck der Genossenschaft wird nicht (mehr) gedient, wenn die Beteiligung bzw. Beteiligungsgesellschaft ständig Verluste erwirtschaftet.

Um den sachlichen Zusammenhang mit dem statutarischen Unternehmensgegenstand der Muttergenossenschaft sicherzustellen, gilt es, eine gewisse Einflussnahme der Muttergenossenschaft auf die Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft herzustellen. Bei Minderheitsbeteiligungen bietet es sich an, Entsenderechte in Geschäftsführung bzw. Aufsichtsrat der Beteiligungsgesellschaft festzulegen.

Eine abschließende Beurteilung, ob die jeweiligen Voraussetzungen erfüllt sind, hängt von der konkreten Prüfung im Einzelfall ab.

Durch die Beteiligung einer Genossenschaft an einem anderen Unternehmen wird dieses Unternehmen zu einer „Einrichtung“ der Genossenschaft. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Genossenschaft Teile der Unternehmenstätigkeit auf ein Tochterunternehmen auslagert. Somit ist dieses Tochterunternehmen im gleichen Umfang wie die (Mutter-)Genossenschaft selbst in die genossenschaftliche Prüfung nach § 53 GenG einzubeziehen und nach eben diesen Kriterien zu prüfen.

Soweit die Genossenschaft die Mehrheit der Anteile und die Mehrheit der Stimmrechte an der Tochtergesellschaft z. B. in den Rechtsformen AG oder GmbH hat, darf sich diese Gesellschaft auch vom Prüfungsverband nach Art. 25 EGHGB prüfen lassen, wenn sie bei ihm Mitglied ist.

### **Fazit**

Den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden kommt eine zentrale Rolle bei der Beurteilung der Frage zu, ob die Genossenschaft einen zulässigen Förderzweck im Sinne des Genossenschaftsgesetzes verfolgt. Der vorliegende Beitrag hat die diesbezüglichen wesentlichen Eckpunkte näher erörtert.

Für weitergehende Fragen stehen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gern zur Verfügung. ■

<sup>1</sup> [https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Auslegungsentscheidung/WA/ae\\_130614\\_Anwendungsber\\_KAGB\\_begriff\\_invvermoegen.html](https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Auslegungsentscheidung/WA/ae_130614_Anwendungsber_KAGB_begriff_invvermoegen.html)



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

# Alles einfach. Einfach alles.

Die webbasierte ERP-Plattform.



**Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Chancen der Digitalisierung.**

- Einfache Vernetzung mit Zusatzanwendungen
- Jederzeit mobil und endgeräteunabhängig arbeiten
- Automatisierter, bankenunabhängiger Zahlungsverkehr
- Flexible Anpassung an neue Unternehmensanforderungen
- Abdeckung aller wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Prozesse
- Zugriff auf aktuelles, juristisch geprüftes Fachwissen und Arbeitshilfen von Haufe
- Zentrale Arbeitsplattform für übergreifende Zusammenarbeit ohne Zeitverlust und Medienbrüche

## Interview zu Auswirkungen der Digitalisierung

# „Es sollte ein regelmäßiges Digitalisierungscontrolling geben“

Die Digitalisierung verändert die Wohnungswirtschaft. Neue Dienstleister und Services entstehen, Arbeitsweisen, Geschäftsfelder und -modelle wandeln sich. Der digitale Fortschritt verändert auch die Arbeitswelt erheblich. Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV) hat deshalb gemeinsam mit der EBZ Business School ein Thesenpapier veröffentlicht, das die Auswirkungen der Digitalisierung auf die Beschäftigung von Arbeitnehmern in Immobilienunternehmen thematisiert. Im DW-Gespräch erläutern Werner Dacol (Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, AGV-Vorstandsvorsitzender), Prof. Dr. Tobias Keller (EBZ), Ruth Haring (Personalleiterin wbg Nürnberg GmbH) und Wolfram Gay (Vorstand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG) die Zielrichtung des Papiers.

**Auf die Branche prasselt derzeit eine Flut verschiedener Beiträge zum Thema Digitalisierung nieder. Was hat den Arbeitgeberverband veranlasst, sich ebenfalls mit einem Papier zu Wort zu melden?**

**Dacol:** Wir haben dieses Papier von unserem Personalleiterkreis erarbeiten lassen, gerade weil viele Unternehmen sich im Dschungel der Veröffentlichungen gar nicht mehr zurechtfinden. Wir wollten in kurzer und knapper Form – insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen – darstellen, welche Auswirkungen die Digitalisierung auf die Arbeitsplätze und die Prozesse in den Unternehmen hat und was Geschäftsführer und Vorstände tun müssen. Denn es gilt, einerseits keine wichtigen Entwicklungen zu verpassen, andererseits nicht unnötig viel Zeit und Energie auf das Thema zu verschwenden. Dazu haben wir uns praktische Expertise aus den Unternehmen und wissenschaftliche Begleitung durch die EBZ Business School geholt.

**Herr Prof. Keller, ist ein eher wissenschaftliches oder ein eher praxisorientiertes Papier entstanden?**

**Prof. Keller:** Die Schwerpunkte haben ganz klar die Praktiker erarbeitet. Es sollte ja kein sog. He-

likopterpapier werden, bei dem viele Leute von oben auf das Thema draufschauen, aber nie „zur Landung ansetzen“. Deswegen beschränkten wir uns darauf, einige Ideen beizutragen und das Papier abzurunden. Es war uns aber auch wichtig, zu sehen, welche Gedanken sich in den Unternehmen zum Thema Digitalisierung entwickeln. Diese können wir gut in unsere Arbeit einfließen lassen und darüber hinaus mit unserer wissenschaftlichen Expertise unterstützen.

**„Es muss Vorständen und Geschäftsführern klar sein, dass es nicht allein um die Frage geht, ob eine bestimmte neue Möglichkeit der Digitalisierung umgesetzt wird, sondern dass auch das Wann und das Wieviel eine bedeutende Rolle spielen kann.“**

Wolfram Gay

**Viele Experten betonen, es müsste in den Unternehmen eine Digitalisierungsstrategie geben, die Unternehmensphilosophie müsse entsprechend ausgerichtet sein. Das betrifft den Kern der Unternehmensführung. Sind die größeren Unternehmen schon so weit?**

**Haring:** Natürlich haben sich schon viele Unternehmen intensiv mit Fragen der Digitalisierung beschäftigt. Für uns war jedoch wichtig herauszuarbeiten, dass es – unabhängig von der Größe des

Unternehmens – einer übergeordneten Digitalisierungsstrategie bedarf, die von der Geschäftsführung oder dem Vorstand mitgetragen und freigegeben sein muss. Die Digitalisierungsstrategie ist zentraler Bestandteil der strategischen Ausrichtung und kulturellen Prägung eines Unternehmens.

Es gibt aktuell schon viele nutzbare technische Optionen – und sie werden sich in den nächsten Jahren noch um ein Vielfaches vermehren. Das Papier nennt einige Beispiele – von intelligenter

Haustechnik über digitale Mängelbeseitigungsprozesse und Mieterportale bis hin zu Smart Home. Ein Unternehmen muss aber nicht alles umsetzen, was man umsetzen kann. Jedes Unternehmen muss für sich definieren, in welchem Umfang es Strukturen und Prozesse verändern, neue Geschäftsmodelle aufgreifen und die Arbeitsorganisation neu gestalten will. Ja, es gehört zu den unternehmerischen Kernaufgaben, diese Entscheidungen zu treffen.

Weiter auf Seite 52



Gay

Quelle: PWG 1956



Dacol

Quelle: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft



Keller

Quelle: EBZ



Haring

Quelle: wbg Nürnberg

## THESENPAPIER: AUSWIRKUNGEN DER DIGITALISIERUNG AUF DIE BESCHÄFTIGUNG VON ARBEITNEHMERN IN IMMOBILIENUNTERNEHMEN BIS ZUM JAHR 2025

*Digitalisierung ist nicht nur die Überführung analoger Größen und Informationen in digitale, für Computer lesbare Formen, um sie dann elektronisch zu speichern, zu verarbeiten oder auszuwerten. Der Themenbereich ist deutlich größer. Er erfasst alle Fragen der Optimierung von Strukturen und Prozessen im Unternehmen. Davon betroffen sind viele Bereiche in den Unternehmen - von kulturellen Belangen bis hin zu Geschäftsmodellen. Hiervon bleiben auch die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft - unabhängig von ihrer Größe - nicht unberührt.*

*Unter der Leitung des AGV wurden folgende Thesen erarbeitet. Ein Auszug:*

### **Veränderungen bei Beschäftigung und Arbeitsplatzstrukturen**

Die fortschreitende Digitalisierung wird sich auf verschiedene Bereiche in den Unternehmen auswirken. Auch wenn konkrete Vorhersagen zu den Veränderungen im Detail kaum möglich sind, so steht doch fest, dass Änderungen der Beschäftigung und Arbeitsplatzstrukturen unausweichlich sind. Die Bereiche Prozessoptimierung, externe und interne Kundenanforderungen sowie Service stehen dabei im Mittelpunkt.

### **Digitalisierungsstrategie als Teil der Unternehmensphilosophie**

Notwendig ist daher eine Digitalisierungsstrategie als Kern der Unternehmensführung. Zur Entwicklung einer solchen Strategie ist es notwendig, eine entsprechende Unternehmensphilosophie zu definieren. Nicht jede neue Option, die die Digitalisierung bietet, muss im Unternehmen (sofort) umgesetzt werden. Das betrifft einerseits die grundsätzliche Entscheidung der Umsetzung, andererseits den Zeitpunkt und Umfang einer möglichen Umsetzung. Die Digitalisierungsstrategie muss daher insbesondere definieren, wie weit neue technische Möglichkeiten eingesetzt werden sollen und in welchem Umfang der persönliche Kontakt zwischen Mitarbeitern des Unternehmens zu externen und internen Kunden erhalten bleiben soll.

Es ist somit von Fall zu Fall zu entscheiden, ob eine neue Möglichkeit zur Prozessmodifizierung oder eine neue Kundenanforderung technisch umgesetzt wird. Sowohl das „Ob“ der Umsetzung als auch das „Wann“ und das „Wieviel“ wird regelmäßig von Unternehmen zu Unternehmen differieren. Dabei spielt die Größe des Unternehmens, aber auch die Unternehmensphilosophie eine maßgebliche Rolle.

*Weiter auf Seite 53*

**Gay:** Das betrifft aber auch kleinere und mittlere Unternehmen. Für sie ist es wichtig festzustellen, welche Ansprüche die Kunden im Bereich Digitalisierung an das Unternehmen stellen. Es macht betriebswirtschaftlich keinen Sinn, technische Einrichtungen ggf. für viel Geld zu schaffen, die dann von den Mietern nicht angenommen werden. Für diese Fragen muss die Unternehmensleitung das Ohr am Puls der Kundschaft haben.

#### **Das klingt einfach und selbstverständlich.**

**Prof. Keller:** Genau das ist es aber nicht. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Unternehmen mit einer Vielzahl von Angeboten zur Digitalisierung konfrontiert werden und in Gefahr geraten, den Überblick zu verlieren. Oftmals werden Maßnahmen implementiert, die gar keinen Nutzen für das Unternehmen oder seine Kunden bringen. Wichtig und unternehmenspolitisch entscheidend ist es in der Tat, die bestehenden Angebote in Ruhe zu sondieren und die betriebswirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten umzusetzen. Bei der Gestaltung digitaler Angebote ist zudem auch die Innovationskraft der Unternehmen gefragt.

### **„Jedes Unternehmen muss definieren, in welchem Umfang es Strukturen und Prozesse verändern, neue Geschäftsmodelle aufgreifen und die Arbeitsorganisation neu gestalten will. Es gehört zu den unternehmerischen Kernaufgaben, diese Entscheidungen zu treffen.“**

Ruth Haring

**Gay:** Es muss Vorständen und Geschäftsführern zudem klar sein, dass es dabei nicht allein um die Frage geht, ob eine bestimmte neue Möglichkeit der Digitalisierung umgesetzt wird, sondern dass auch das Wann und das Wieviel eine bedeutende Rolle spielen kann. Da kann es durchaus sinnvoll sein, erst einmal abzuwarten, ob ein bestimmtes Angebot in anderen Unternehmen bei den Kunden tatsächlich ankommt, bevor man es umsetzt. Ebenso kann es bei verschiedenen Angeboten auch sinnvoll sein, zu fragen, wie viel davon das Unternehmen umsetzen muss, um positive Effekte zu erzielen oder zukunftsfähig zu bleiben.

#### **Was heißt das konkret für die Unternehmen?**

**Haring:** In jedem Unternehmen – unabhängig von der Zahl der Wohnungen oder Mitarbeiter – muss ein Prozess implementiert werden, der den verantwortlichen Vorständen und Geschäftsführern die Entscheidungsgrundlagen liefert. Dafür muss es im Unternehmen zunächst einmal jemanden geben, der sich federführend um das Thema Digitalisierung kümmert. D. h., dieser Mitarbeiter muss entweder die Angebote am Markt beobachten und vorsondieren, welche neuen Möglichkeiten für das Unternehmen und die Mieter einen Mehrwert darstellen können. Oder er muss für das

Unternehmen einen Prozess organisieren, in dem dies durch Führungskräfte, ein Arbeitsteam oder bestimmte Mitarbeitergruppen erfolgt. Dieser Mitarbeiter muss ferner sicherstellen, dass alle von Prozessveränderungen betroffenen Einheiten im Unternehmen in die Erarbeitung der Entscheidungsvorlagen eingebunden werden. Und er muss insbesondere auch die wechselseitigen Abhängigkeiten im Unternehmen im Blick haben. Denn wenn die Einführung digitaler Tools in einer Organisationseinheit nennenswerte Auswirkungen auf Ablaufprozesse in anderen Einheiten hat, ist dies in den Entscheidungsprozess einzubeziehen. Dieser für die Digitalisierungsthemen zuständige Kollege muss über klar definierte Schnittstellen Informationen an die Entscheidungsträger weiterleiten. Das kann in einem kleineren Unternehmen unmittelbar die Geschäftsleitung sein. In größeren Unternehmen ist dies häufig auch ein Gremium, das diese Möglichkeiten noch einmal sondiert und filtert. Letztlich müssen die relevanten Informationen der Geschäftsleitung zur Verfügung gestellt werden, die dann die notwendigen Entscheidungen trifft.

**Dacol:** Ein weiterer Punkt darf in den Unternehmen nicht vergessen werden. Es sollte ein regelmäßiges Digitalisierungscontrolling geben. Das sollte – wie im Papier erwähnt – die tatsächliche Umsetzung, die Zielerreichung, die Kosten, die Budgeteinhaltung und ggf. auch die Kosten-Nutzen-Relation jeder Maßnahme zum Gegenstand haben. Durch ein solches Controlling wird für die Unternehmensleiter auch das Fingerspitzengefühl für das Notwendige geschärft.

#### **Was ist in personalwirtschaftlicher Perspektive noch zu beachten?**

**Prof. Keller:** Die Digitalisierung führt zu ständigen Veränderungsprozessen in den Unternehmen. D. h. für die Mitarbeiter, dass sie sich relativ häufig auf neue Abläufe und neue Arbeitsinhalte einstellen müssen. Wir wissen allerdings, dass es nicht wenige Mitarbeiter gibt, die damit Schwierigkeiten haben. Das kann zu Unzufriedenheit bis hin zur „inneren Kündigung“ führen. Letztlich kann ein vom Mitarbeiter erlebter Druck zur Veränderung auch ernsthaft krank machen. In der Personalführung sind Vorstände und Geschäftsführer daher gefordert, die Sorgen und Ängste ihrer Mitarbeiter ernst zu nehmen und eine anfängliche Zurückhaltung nicht gleich als

Ausdruck mangelnder Veränderungsbereitschaft abzutun. Im Idealfall sind die Mitarbeiter in die Implementierung neuer technischer Entwicklungen unmittelbar einzubeziehen. Jedenfalls sind sie so hinreichend aus- und weiterzubilden, dass sie keine Angst vor den neuen technischen Gegebenheiten haben brauchen. Hierzu sollte in größeren Unternehmen von den Personalverantwortlichen, in kleineren Unternehmen unmittelbar von der Geschäftsleitung, ein Change- bzw. Wissensmanagement installiert werden, das parallel zu den technischen Fortentwicklungen läuft. Auch hierzu muss es ein ausreichendes Controlling geben. D. h., die Unternehmensleitung bzw. die Personalverantwortlichen müssen regelmäßig prüfen, ob die Aus- und Weiterbildungsanstrengungen mit der technischen Entwicklung Schritt halten und ihre Wirkung nicht verfehlen.

#### **Wie sieht es mit den rechtlichen Rahmenbedingungen aus? Gibt es hier Handlungsbedarf? Dürfen wir denn das tun, was wir technisch könnten?**

**Dacol:** Der Gesetzgeber hält mit der technischen Entwicklung schon seit geraumer Zeit nicht mehr Schritt. Das wird mittlerweile sehr augenfällig. Das Arbeitszeitrecht ermöglicht nicht in hinreichender Weise flexibles Arbeiten. So dürfen z. B. Eltern, die nachmittags nach dem Kindergarten Zeit für ihre Kinder haben wollen und diese dann endlich um 20 Uhr ins Bett gebracht und um 21 Uhr zu Abend gegessen haben, nicht noch eine Stunde oder zwei von zu Hause aus am Computer arbeiten. Denn nach Beendigung dieser Tätigkeit müssten sie eine elfstündige Ruhezeit einhalten, sodass sie ihre Arbeit erst im Laufe des folgenden Vormittages wieder aufnehmen dürften. Das ist nur eines von vielen arbeitszeitrechtlichen Problemen. Die neue Arbeitsstättenverordnung gibt praktisch keine Antwort auf die drängende Frage, was bei Einrichtung von Home-Office-Arbeitsplätzen zu beachten ist. Der Gesetzgeber hat diese wichtigen Fragen schlicht und ergreifend sehenden Auges nicht geregelt.

Weitere offene Fragen enthält das Datenschutzrecht. Statt vernünftige, flexible Regelungen zu treffen, werden wir im Mai 2018 von der EU-Datenschutzgrundverordnung und dem neuen Bundesdatenschutzgesetz diesbezüglich in Ketten gelegt werden. Modernes Arbeiten sieht anders aus.

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

Die Antworten notierte Olaf Berger.



Bestellung des Thesenpapiers inklusive vieler Beispiele: [kontakt@agv-online.de](mailto:kontakt@agv-online.de)

Für jedes Unternehmen besteht jedoch die Notwendigkeit, die Nutzung neuer Digitalisierungsoptionen kontinuierlich zu analysieren.

Diese Prozesse sind in die Unternehmensorganisation zu implementieren - unabhängig von der Größe des Unternehmens.

### Auswirkungen für die Beschäftigten

Die fortschreitende Digitalisierung führt zu ständigen Veränderungsprozessen im Unternehmen. Im Fokus der Unternehmen sollte daher stehen, den Beschäftigten vorhandene Berührungsängste und Vorbehalte zu nehmen.

Von besonderer Bedeutung sind dabei Fragen des Changemanagements. Den Beschäftigten muss verdeutlicht werden, dass Änderungen der Prozesse und Arbeitsinhalte einerseits unausweichlich sind, andererseits für ihre Tätigkeiten neue Chancen bieten und diese bereichern können. Die Mitarbeiter sollten in Veränderungsprozesse so früh wie möglich eingebunden werden, mit dem erkennbaren Ziel, die Arbeitsplätze zu sichern und an veränderte Anforderungen anzupassen. Gesundheitliche Aspekte der Arbeit mit digitalen Medien sind zu berücksichtigen und transparent zu kommunizieren.



Changemanagement: Die Digitalisierung verändert viele Arbeitsbereiche

Die Beschäftigten sind für neue Aufgaben, die sich aus der Digitalisierung ergeben, aus- und weiterzubilden. Es sollte darauf geachtet werden, dass neue IT-Systeme möglichst anwenderfreundlich und aus sich heraus verständlich sind. Hier gilt es, bedarfsgerechte Schulungsprogramme zu implementieren, die die unterschiedliche technische Affinität von Beschäftigtengruppen berücksichtigen.

In den Unternehmen ist hierzu ein Wissensmanagement zu implementieren. Die Personalverantwortlichen müssen als zentrale Schnittstelle zwischen Unternehmensleitung, Fachvorgesetzten und Mitarbeitern die Notwendigkeit der Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter im Hinblick auf die fortschreitende Digitalisierung kontinuierlich prüfen und umsetzen. Da die Halbwertszeit von Wissen im Zuge der Digitalisierung abnehmen wird, ist insoweit eher auf das Angebot flexibler Schulungsprogramme zurückzugreifen. Dazu eignen sich insbesondere E-Learning-Angebote, da diese schnell und ortsunabhängig abrufbar sind. Die notwendigen Kompetenzen sind sicherzustellen und für die nachhaltige Nutzung im Unternehmen - z. B. im Zuge eines strategischen Nachfolgemanagements - zu dokumentieren.



Quelle: EBZ

In diesem Kontext kommt den Akademien als Dienstleister der Unternehmen große Bedeutung zu. Um eine zielgerichtete Aus- und Weiterbildung zu gewährleisten, ist eine enge inhaltliche Abstimmung zwischen Unternehmen und Akademien unerlässlich. Die Unternehmen müssen den Akademien rechtzeitig ihren Aus- und Weiterbildungsbedarf mitteilen, die Akademien ihrerseits schnell auf geänderten Bedarf reagieren und flexible Lernangebote unterbreiten.

Unerlässlich für ein funktionierendes Wissensmanagement ist schließlich ein Aus- und Weiterbildungscontrolling. Es muss stets geprüft werden, ob die Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen zielführend gewesen sind.

Flexible Beschäftigungs- und Arbeitsformen werden zunehmen und aktiv von Beschäftigten eingefordert werden. Hierzu gehören u. a. die Möglichkeit von Home-Office-Tätigkeiten, Crowd-Working, flexiblen Arbeitszeitmodellen und Sabbatical-Modellen. Angebote flexiblen Arbeitens sind bedarfsorientiert zu entwickeln und in Betriebsvereinbarungen zu regeln.

### Rechtlicher Handlungsbedarf

Viele Änderungen, die die Digitalisierung mit sich bringen wird, stoßen derzeit noch an rechtliche Grenzen. Das betrifft z. B. Fragen der Arbeitszeit, des Arbeitsschutzes, des Datenschutzes und der Mitbestimmung des Betriebsrats.

Die Digitalisierung führt oftmals zu einer Verlagerung von Arbeit aus dem physischen Unternehmensgebäude heraus in den privaten Bereich des Arbeitnehmers (z. B. Home-Office). Zudem ist zu erwarten, dass Beschäftigte zukünftig auch private Sachmittel (z. B. Smartphone, Tablet) zur Erledigung von Arbeitsaufgaben nutzen werden (Stichwort: Bring your own device!). Dies berührt steuerrechtliche Aspekte sowie Fragen des Datenschutzes, die nach einer Regelung verlangen.

Der Gesetzgeber ist gefordert, durch Flexibilisierung von gesetzlichen Regelungen die Möglichkeiten zu schaffen, die die Digitalisierung zur Optimierung von Prozessen und Leistungen bietet. Die Flexibilisierung von gesetzlichen Regelungen hat in Deutschland bis heute jedoch keine Tradition. Insofern ist ein Umdenken dringend notwendig. Das vom Bundesarbeitsministerium (BMAS) dazu vorgelegte Weißbuch „Arbeiten 4.0“ (siehe Homepage des BMAS) ist angesichts der zu erwartenden Entwicklungen inhaltlich unzureichend. Insbesondere das Arbeitsrecht (tägliche/wöchentliche Höchstarbeitszeit, Arbeit an Sonn- und Feiertagen), der Datenschutz (Entbürokratisierung) und das Betriebsverfassungsrecht (Beschleunigung von Beteiligungsverfahren) bedürfen dringend der Anpassung an die aktuellen und zukünftigen Gegebenheiten. ■

# HAUFE.Stellenmarkt

## für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com



**Buchungsschluss**  
für die nächste Ausgabe  
ist am **07.02.2018**.

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

### Juniorverkäufer (m/w)

ophelis GmbH  
Hamburg, Hannover, Köln, Frankfurt am  
Main, Nürnberg  
Job-ID 007012525

### Ingenieur / Ingenieurin für den Bereich Verkehrssteuerung

Landeshauptstadt München  
München  
Job-ID 007012165

### Immobilienverwalter/in

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und  
Städtebau  
Böblingen  
Job-ID 007012658

### Stadtplanerin / Stadtplaner

Stadt Iserlohn  
Iserlohn  
Job-ID 006847816

### Projektleiter Versorgungstechnik TGA (m/w)

Apleona Wolferts GmbH  
Mannheim  
Job-ID 006914129

### Badgestalter (m/w)

Duravit AG  
Hornberg  
Job-ID 007011806

### Bauingenieur (m/w) als technischen Berater im Außendienst

HALFEN Vertriebsgesellschaft mbH  
Region Süd-West  
Job-ID 006712100

### Auftragsmanager (m/w)

Hamburg  
Hamburg  
Job-ID 007009520

### Transaktionsberater (m/w)

Aareal Bank AG  
Wiesbaden  
Job-ID 007022951

### Projektmanager (m/w)

CG Gruppe AG  
Köln  
Job-ID 007010821

### Klimaresilienzmanager (m/w)

Stadt Regensburg  
Regensburg  
Job-ID 007009039

### Diplom-Ingenieur / Diplom-Ingenieurin der Fachrichtung Bauingenieurwesen für den Bereich Straßenbautechnik und Asphalttechnologie

Regierungspräsidium Stuttgart  
Stuttgart  
Job-ID 007011945

#### 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)



## Geschäftsführer/-in

### Unser Angebot

- ✓ Sie verwalten ca. 1.900 eigene Objekte und modernisieren den Bestand kontinuierlich.
- ✓ Sie betreiben eine aktive Neubautätigkeit und treten als Bauträger von Eigentumswohnungen auf.
- ✓ Der Ausbau der Wohnungsverwaltung für Dritte gehört zu Ihren Aufgaben.
- ✓ Ihnen obliegt die strategische sowie operative Führung und Weiterentwicklung der Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH innerhalb der Stadtwerke Heidenheim AG – Unternehmensgruppe.
- ✓ Sie führen die Mitarbeiter auf eine motivierende und zugleich dynamische Art und Weise.

### Ihr Profil

- ✓ Sie haben fundierte Kenntnisse und ausgeprägte Erfahrungen auf allen Gebieten der Wohnungswirtschaft.
- ✓ Sie haben Ihre Führungspersönlichkeit bereits unter Beweis gestellt und verfügen über eine umfangreiche betriebswirtschaftliche Qualifikation.
- ✓ Sie sind ein dynamischer Macher mit ausgeprägtem Durchsetzungsvermögen, Eigenverantwortlichkeit sowie unternehmerischem Denken.
- ✓ Sehr gute Fähigkeiten im Umgang mit wohnungswirtschaftlicher Software bzw. gute MS-Office-Kenntnisse setzen wir voraus.
- ✓ Sie arbeiten gerne selbstständig und zielorientiert.

### Sie haben Interesse?

Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen an die Stadtwerke Heidenheim AG, Personalentwicklung, Herr Antonius Spang, Meeboldstraße 1 in 89522 Heidenheim, [karriere@stadtwerke-heidenheim.de](mailto:karriere@stadtwerke-heidenheim.de).

### Wie wir arbeiten...

Die Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH (BGF) ist ein traditionsreiches Unternehmen und feiert 2018 ihr 100-jähriges Jubiläum.

Dabei widmet sich die BGF dem Bauen/Kaufen, Verkaufen/Vermieten und Verwalten von Wohn- und sonstigen Einheiten.

Seit 1918 baut und verwaltet sie Wohnungen, gewerbliche Objekte und Stellplätze. Aktuell bewirtschaften wir mit einer Leerstandsquote von nur 1,2 Prozent ca. 1.900 Einheiten in Frankenthal (Pfalz).

Neben dem Mietwohnungsbau ist die BGF in ausgewählten Lagen auch als Bauträger für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser tätig. Dienstleistungen rund um den Wohnungsbau gehören ebenfalls zum Angebot der BGF.

Schaffen und unterhalten auch Sie mit uns Wohnraum in Frankenthal (Pfalz) und werden Sie ein Teil unseres Teams. Wir bauen auf Sie.

**Baugesellschaft  
Frankenthal**   
(Pfalz) GmbH

Wir sind ein überregional tätiges Wohnungsunternehmen mit über 60-jähriger Erfahrung. Für unsere Bauträgerzweigstelle in **Essen** suchen wir zur Verstärkung unseres Teams eine(n)

**Bauingenieur (m/w) oder Architekten (m/w) als Bauleiter(in).**

Ihr Aufgabengebiet umfasst die Bauvorbereitung, das gesamte Spektrum der Leistungsphasen 6 - 9 HOAI, Betreuung und Beratung der Bauherren/Käufer in allen technischen Fragen einschl. Sonderwunschplanung und -umsetzung sowie die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden.

Wir erwarten Erfahrung im Wohnungsbau, fundierte Kenntnisse in der Bauleitung und im Ausschreibungs- und Vertragswesen sowie EDV-Erfahrung, insbesondere mit Anwenderprogrammen für Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung. Die Voraussetzungen zur Erlangung der Bauvorlageberechtigung gemäß § 70 (3) BauONW müssen gegeben sein.

Wir bieten eine vielseitige und eigenverantwortliche Tätigkeit in einem kleinen Team, die ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Zuverlässigkeit erfordert.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann übersenden Sie unserem Personalreferat bitte unter der Angabe der Chiffre **17-6-2** Ihre vollständige und aussagefähige Bewerbung mit einer Angabe zur Gehaltsvorstellung und zum nächstmöglichen Eintrittstermin.

**Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**  
 - Personalreferat -  
 Mevisenstraße 14, 50668 Köln  
 personal@aachener-swg.de

**Bekanntmachung**

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
 Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 19.12.2017 den Jahresabschluss 2016 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

**HAUFE.de/Immobilien** **DW** DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT



**Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft:**

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle Informationen zu Veranstaltungen
- Services, Produkte und Inhalte der DW - Die Wohnungswirtschaft
- Wissenswertes der Woche aus dem Markt und der Redaktion
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Urteil der Woche

Wir, die WBG Erkrath eG, sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in 40699 Erkrath. Der Mensch steht bei unserer 1953 gegründeten Wohnungsbaugenossenschaft im Mittelpunkt. Unser Handeln dient dem Wohl unserer rund 1.350 Mitglieder. Zum Bestand gehören aktuell 141 Häuser mit 956 Wohnungen, drei Gewerbeobjekte und 215 Garagen. Unsere Philosophie ist die eines modernen, kundenfreundlichen und dienstleistungsorientierten Wohnungsunternehmens.

**Sie möchten Ihre persönlichen Stärken einbringen und in einem kleinen, sympathischen und leistungsstarken Team arbeiten?**

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

**Mitarbeiter/-in Finanzbuchhaltung in Vollzeit**

**Ihr Profil**

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- Möglichst mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in oder ähnlicher Qualifikation, da Sie die Geschäftsführung bei der Erstellung des Jahresabschlusses unterstützen
- Möglichst mehrjährige Berufserfahrung in der Finanz- und Nebenbuchhaltung, idealerweise bei einem Wohnungsunternehmen
- Gute Kenntnisse in der Bilanzierung nach HGB/StB
- Sicherer Umgang mit MS-Office, Kenntnisse in Wodis Sigma sind wünschenswert
- Selbstständige, engagierte, teamorientierte, verantwortungsvolle und termingerechte Arbeitsweise

**Ihre Aufgaben**

- Betreuung der Mietenbuchhaltung (inkl. Nebenkostenabrechnung)
- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung (mit Unterstützung einer weiteren Mitarbeiterin)

- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Mithilfe bei der Erstellung der Jahresabschlüsse (HGB/StB)
- Erstellung von Auswertungen und Reports
- Sonstige Bürotätigkeiten im Rahmen des Teams

**Wir bieten**

- Eine leistungsorientierte Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft auf Basis einer 37,5-Std.-Woche
- Möglichkeiten der Weiterbildung / eine nach Dienstjahren gestaffelte Altersversorgung
- Eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit
- Einen krisensicheren und verkehrsgünstig gelegenen Arbeitsplatz



**Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15. Februar 2018 an den Vorstand der WBG Erkrath eG, Schlüterstr. 9, in 40699 Erkrath. Homepage: www.wbg-erkath.de**

Die VdW Treuhand GmbH ist eine 100%ige Tochter des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und nimmt die Aufgaben einer genossenschaftlichen Treuhandstelle für die Mitgliedsunternehmen des Verbandes wahr. Unternehmensgegenstand ist neben der wohnungswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Beratung die Vermittlung von Versicherungen als Versicherungsmakler sowie die Vermittlung von Finanzierungen.

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine engagierte und unternehmerisch denkende Persönlichkeit, die als

## **Bereichsleitung Versicherungen und Finanzen (m/w)**

zum weiteren Erfolg unserer Gesellschaft beiträgt. In dieser besonderen Vertrauensposition sind Sie Ansprechpartner für ein Team von 11 Mitarbeitern und berichten unmittelbar an den Geschäftsführer. Nach einer Einarbeitungszeit ist Prokura vorgesehen.

### **Aufgabenprofil**

- Erfolgreiche strategische und operative Ausrichtung der Bereiche Versicherungs- und Finanzierungsvermittlung
- Entwicklung von Vertriebskonzepten und Betreuungsstrategien
- Sicherstellung der Service- und Beratungsqualität der Mitarbeiter
- Betreuung der Kundenverbindungen
- Planen, steuern, unterstützen und kontrollieren der Aktivitäten in den Zuständigkeitsbereichen
- Mitwirkung bei der Aufstellung von Wirtschaftsplänen und Erstellung der Jahresabschlüsse
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Geschäftsführer, relevanten Gremien und weiteren internen und externen Ansprechpartnern

### **Anforderungsprofil**

- Abgeschlossene Ausbildung zur/zum Kauffrau/-mann für Versicherungen und Finanzen mit betriebswirtschaftlicher Weiterbildung und/oder erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium
- Mehrjährige Berufserfahrung in einem vergleichbaren Umfeld
- Durchsetzungsvermögen, Kommunikationsstärke und ein sicheres sowie souveränes Auftreten

Im Gegenzug bieten wir Ihnen nicht nur einen großen Verantwortungs- und Gestaltungsspielraum, sondern auch überzeugende vertragliche Rahmenbedingungen.

Wenn Sie sich von dem Aufgabenprofil angesprochen fühlen, senden Sie uns Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittstermins unter Angabe von: „Bereichsleitung Versicherung und Finanzen (m/w)“ bis spätestens zum 02.03.2018 per Post oder E-Mail an:

### **VdW Treuhand GmbH**

Kanzlerstr. 2, 40472 Düsseldorf

Ansprechpartner: Uwe Kleinholz, Gabriele Turgut

E-Mail: [bewerbung@vdw-treuhand.de](mailto:bewerbung@vdw-treuhand.de), [www.vdw-treuhand.de](http://www.vdw-treuhand.de)

Wir freuen uns Sie kennenzulernen und stehen vorab für Rückfragen gerne zur Verfügung. Selbstverständlich garantieren wir die Beachtung von Sperrvermerken.



Assekuranzmakler  
Betriebswirtschaft  
Finanzmanagement

Die Bauverein Wesel Aktiengesellschaft ist ein modernes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen mit technisch hervorragender Infrastruktur. Die Bauverein Wesel Aktiengesellschaft sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine menschlich wie fachlich überzeugende Führungspersönlichkeit als

## Vorstand

Als Vorstand übernehmen Sie die Verantwortung für die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft und die unternehmerische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Berücksichtigung der sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung. Die wesentlichen Aufgabenfelder der Gesellschaft sind die Planung und Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Vermietung und das kaufmännische und technische Bestandsmanagement. Schwerpunkte Ihrer Tätigkeit sind die Erweiterung des Bestandes durch die Projektleitung und -steuerung bei Neubaumaßnahmen und die Quartiersentwicklung. Sie pflegen ein nachhaltiges Netzwerk zu Entscheidungsträgern und positionieren sich als kompetente/r Ansprechpartner/-in. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und die motivierende sowie ergebnisorientierte Führung einer loyalen Mitarbeiterschaft.

### Voraussetzungen

- abgeschlossenes Hochschul- oder Fachhochschulstudium oder ein vergleichbarer Abschluss
- mehrere Jahre Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- technisches Verständnis, um den demografischen Wandel und die hierdurch veränderten Wohnbedürfnisse optimal in den Wohnungsbestand zu implementieren
- ganzheitliches Verständnis für kaufmännische, technische und juristische Zusammenhänge
- unternehmerisches Denken und Handeln

### Sie bringen mit:

- strategische Kompetenz
- Entscheidungsstärke
- souveränes Auftreten
- sehr gutes Kommunikations- und ausgeprägtes Rhetorikvermögen
- diplomatisches Geschick
- Teamfähigkeit mit nachhaltigem Durchsetzungsvermögen und Führungsanspruch
- Innovationsfähigkeit
- Konfliktfähigkeit

**Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung** mit aussagefähigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellungen) sowie der Angabe des nächstmöglichen Eintrittsdatums bis zum **28.02.2018** an:

**Aufsichtsratsvorsitzende der  
Bauverein Wesel Aktiengesellschaft**  
Ulrike Westkamp  
c/o Stadt Wesel  
Klever-Tor-Platz 1  
46483 Wesel



Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Unsere Mandantin mit Sitz im Kreis Mettmann ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit einem Bestand von rund 1.000 Wohnungen. Ein engagiertes Mitarbeiterteam kümmert sich um die Belange der über 1.300 Genossenschaftsmitglieder.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir für unsere Mandantin zum 01.07.2018 oder früher ein

## **hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w).**

### **Aufgabenprofil**

Gemeinsam mit Ihren zwei nebenamtlichen Vorstandskollegen gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange Ihrer Mitglieder und Mitarbeiter ein. Klassische betriebswirtschaftliche Aufgabenstellungen verantworten Sie ebenso wie weitere kaufmännische und technische Leistungsbereiche eines genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens. Dabei bringen Sie Projekterfahrungen im Rahmen von Großmodernisierungs- und/ oder Neubaumaßnahmen mit. Gängige wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme sind Ihnen vertraut.

### **Anforderungsprofil**

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie idealerweise über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen, Kenntnissen. Neben einem ausgeprägten Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein und Gestaltungswillen aus. Eine mehrjährige Führungserfahrung in verantwortlicher Leitungsfunktion in der Wohnungswirtschaft - idealerweise in einer Genossenschaft - rundet ihr Profil ab.

Wenn Sie sich von dem dargestellten Aufgabenprofil angesprochen fühlen, senden Sie uns Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittstermins unter Angabe von: „hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w) Kreis Mettmann“ bis spätestens zum 02.03.2018 per Post oder E-Mail an:

### **VdW Treuhand GmbH**

Kanzlerstr. 2, 40472 Düsseldorf

Ansprechpartner: Wilfried Lange, Gabriele Turgut

E-Mail: [bewerbung@vdw-treuhand.de](mailto:bewerbung@vdw-treuhand.de), [www.vdw-treuhand.de](http://www.vdw-treuhand.de)

Wir freuen uns Sie kennenzulernen und stehen vorab für Rückfragen gerne zur Verfügung. Selbstverständlich garantieren wir die Beachtung von Sperrvermerken.



Assekuranzmakler  
Betriebswirtschaft  
Finanzmanagement

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft in Dresden, die ca. 15.000 Wohnungen und Gewerbeobjekte bewirtschaftet. Die WGS versteht sich als leistungsstarker, kundenfreundlicher und moderner wohnungswirtschaftlicher Dienstleister, dessen Geschäftspolitik darauf abzielt, eine gute, sichere und sozial vertretbare Versorgung seiner Mitglieder mit Wohnraum zu sichern.

Zur Verstärkung unsere Abteilung Technik suchen wir zum nächstmöglichen Eintritt eine(n)

### Technische Mitarbeiterin/Technischen Mitarbeiter

Im Rahmen von Investitionen in unseren Wohnungsbestand organisieren und überwachen Sie die Ausführung der Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen.

Sie verfügen mindestens über eine erfolgreich abgeschlossene Techniker Ausbildung und können Berufserfahrung vorweisen. Eine engagierte und erfolgsorientierte Arbeitsweise ist für Sie selbstverständlich und Sie schätzen selbstständiges Arbeiten. Verhandlungsgeschick, Durchsetzungsfähigkeit und Kundenorientierung runden dabei Ihr Profil ab.

Wir bieten einen zukunftsorientierten und modernen Arbeitsplatz mit einer leistungsgerechten Vergütung in einem freundlichen, kollegialen Arbeitsumfeld. Doch das ist nicht alles: Mit gezielten Weiterbildungsmaßnahmen fördern wir Ihre berufliche Entwicklung. Flexible Arbeitszeit und abwechslungsreiche Gesundheitsangebote schaffen eine perfekte Basis für die Balance zwischen Beruf und Privatleben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins bis zum **23. Februar 2018** an die

**Wohnungsgenossenschaft  
„Glückauf“ Süd Dresden e. G.**  
Abteilung Personal/Organisation  
Frau Radtke  
Muldaer Straße 1, 01189 Dresden.



**HAUFE**. Stellenmarkt

**WIR SCHAFFEN  
PERSPEKTIVEN – FÜR  
IHREN ERFOLG**

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

## HAUFE . Gruppe



### Woran wirst Du arbeiten?

- Schreiben von Artikeln unterschiedlicher journalistischer Darstellungsformen und Textgattungen
- Redaktionelle Umsetzung wohnungswirtschaftlicher Themen in Print und online
- Redaktionelle Pflege, Steuerung von Portalen und Social Media
- Durchführung von Recherchen und Interviews
- Autorenbetreuung und Autorensuche

### Was wir Dir bieten?

- Flexible Arbeitszeiten und flache Hierarchien
- Eine umfangreiche Ausbildung bei einer modernen, multimedialen Fachzeitschrift
- Ein dynamisches Arbeitsumfeld mit umfangreichen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

Du willst in den Journalismus? Dann werde **Volontär/in** in unserer **Redaktion** für die Zeitschrift „DW - Die Wohnungswirtschaft“ am Standort **Hamburg**. Die Fachzeitschrift in der Haufe Gruppe liefert seit fast 70 Jahren – zuverlässig und kompetent – umfassende Praxisinformationen aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft.

Für die Redaktion der Zeitschrift „DW – Die Wohnungswirtschaft“ am **Standort Hamburg** suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen **Volontär (m/w)**.

### Was bringst Du mit?

- Interesse an wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Themen
- Begeisterung für Zeitschriften und Onlinemedien
- Eigeninitiative und Freude an selbstständiger Arbeit
- Sehr gute Deutschkenntnisse in Wort und Schrift

Kennziffer: 3033  
Ina Reithwiesner  
+49 (0)761 / 898 - 7018  
[www.haufe-gruppe.de](http://www.haufe-gruppe.de)

Du hast **Interesse** in einem hoch motivierten Team zu arbeiten? Dann bewirb Dich **online**.

Marken der Haufe Gruppe:

**HAUFE**. **HAUFE**.  
**AKADEMIE** **LexWARE**

## MIETRECHT

**BGB §§ 555b Nr. 4, 5, 555d Abs. 1****Modernisierung und Veränderung der Mietsache**

Vom Mieter zu dulddende Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde.

BGH, Beschluss vom 21.11.2017, VIII ZR 28/17

**Bedeutung für die Praxis**

Eine Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht. Die in der Modernisierungsankündigung auf neunzehn eng beschriebenen Seiten aufgeführten „Modernisierungsmaßnahmen“ sind so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Sie beschränken sich nicht auf eine Verbesserung des vorhandenen Bestands, sondern sollen ausweislich der Baubeschreibung unter anderem dazu führen, dass das Reihenhaus unter Veränderung seines Grundrisses weitere Räume (Ausbau des Spitzbodens, Wintergarten) und einen anderen Zuschnitt der Wohnräume und des Bads erhält. Außerdem sollen eine Terrasse angelegt und der Anbau an der Gartenseite des Hauses (Veranda) abgerissen werden. Bei solch weitreichenden Maßnahmen kann nach der Verkehrsanschauung nicht entfernt mehr von einer bloßen Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der Mietsache (§ 555b Nr. 4 BGB) oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB) gesprochen werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1, 548 Abs. 1****Formularvertragliche Verlängerung der Verjährungsfrist des BGB § 548**

Die in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses“ ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

BGH, Urteil vom 8.11.2017, VIII ZR 13/17

**Bedeutung für die Praxis**

Gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB verjährt ein Ersatzanspruch des Vermieters wegen Veränderung oder wegen Verschlechterung der

## INHALT

## MIETRECHT

- 61 BGB §§ 555b Nr. 4, 5, 555d Abs. 1  
**Modernisierung und Veränderung der Mietsache**
- 61 BGB §§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1, 548 Abs. 1  
**Formularvertragliche Verlängerung der Verjährungsfrist des BGB § 548**
- 62 BGB § 557b Abs. 3 S. 1, 2  
**Indexmiete**



## WEG-RECHT

- 62 WEG §§ 1 Abs. 1 und 3, 15 Abs. 3; BGB § 1004; AsylVfG 1992 § 53  
**Unterbringung von Flüchtlingen im Teileigentum**
- 63 WEG §§ 10 Abs. 4, 21 Abs. 3-5, 22 Abs. 1  
**Bestimmtheitsgrundsatz; Beauftragung von Gärtnerarbeiten**
- 63 WEG §§ 14, 15, 22 Abs. 1  
**Aufstellen eines nicht einbetonierten 3 m hohen Trampolins**
- 63 WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22; BGB §§ 280, 823, 1004  
**Wahlrecht der Gemeinschaft beim Schadensersatz**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

Mietsache in sechs Monaten, beginnend ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält.

Ob eine Formularbestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (hier: § 548 BGB), von der sie abweicht, vereinbar ist oder nicht, beurteilt sich maßgeblich danach, ob die gesetzliche Regelung auf die Interessen beider Parteien berücksichtigenden Gerechtigkeitserwägungen beruht oder reinen Zweckmäßigkeitserwägungen folgt. Den gesetzlichen Vorschriften über die Verjährung kommt ein solcher über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichender Gerechtigkeitsgehalt zu.

Das Institut der Verjährung hat den Zweck, dem Rechtsfrieden und der Sicherheit des Rechtsverkehrs dadurch zu dienen, dass die Anspruchsberechtigten genötigt werden, ihre Ansprüche alsbald geltend zu machen, weil nach Ablauf der Verjährungsfrist die Möglichkeit ihrer gerichtlichen Durchsetzbarkeit entfällt, wenn der Anspruchsgegner sich auf die Verjährung beruft. Es liegt in der Konsequenz des Vorstehenden, dass eine formularvertragliche Erschwerung der Verjährung durch eine Verlängerung der Verjährungsfrist über sechs Monate hinaus weder sachgerecht noch mit dem dargestellten gesetzgeberischen Anliegen nach einer möglichst raschen Klärung der gegenseitigen Ansprüche zu vereinbaren ist. Auch die spiegelbildliche Verlängerung der Verjährungsfrist für die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung stellt keine ausreichende Kompensation für den Mieter dar mit der Folge, dass die Bestimmung in ihrer Gesamtheit als eine interessengerechte Gleichbehandlung beider Vertragsparteien verstanden und damit als ausgewogen angesehen werden könnte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB § 557b Abs. 3 S. 1, 2

### Indexmiete

**Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß BGB § 557b Abs. 3 Satz 1, 2 nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.**

**BGH, Urteil vom 22.11.2017, VIII ZR 291/16**

#### Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB muss eine Änderung der Miete nach Absatz 1 der Vorschrift durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Demgegenüber erfordert ein wirksames Mieterhöhungsbegehren bei der Indexmiete nicht, dass der Vermieter zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt. Etwas anderes eröffnet sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Es liegt vielmehr auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie der Index. Die gegenteilige Auffassung liefe darauf hinaus, dass der Vermieter dem Mieter einzelne (einfache) Rechenschritte „vorzurechnen“ hätte. Dafür gibt das Gesetz keine Grundlage. Im Gegenteil hat der Gesetzgeber im Rahmen der Mietrechtsreformgesetze bei der Indexmiete eine Erweiterung der schon nach der Vorgängerregelung (§ 10a Abs. 3 MHG) erforderlichen Angaben nur insoweit für erforderlich gehalten, als über die eingetretene Indexänderung hinaus nunmehr auch die geänderte Miete oder der Erhöhungsbetrag angegeben werden muss.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

### WEG §§ 1 Abs. 1 und 3, 15 Abs. 3; BGB § 1004; AsylVfG 1992 § 53

## Unterbringung von Flüchtlingen im Teileigentum

1. Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schließen sich – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – gegenseitig aus; jedenfalls im Hinblick auf eine Einheit, an der angesichts ihrer Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könnte, gibt es keine Nutzungen, die zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sind.
2. Eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim wird dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt.
3. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann; dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.

**BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16**

#### Bedeutung für die Praxis

Wohnungseigentum besteht an Wohnungen; Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken nutzbaren Räumen. Eine abweichende Nutzung ist zweckwidrig. Sie kann in der Regel durch Geltendmachung eines Unterlassungsanspruchs aus den §§ 15 WEG, 1004 BGB vom Einzelnen geltend gemacht werden. Letztlich kommt es für die Bewertung der Nutzung durch Flüchtlinge bzw. Asylbewerber auf die Organisationsstruktur bei der Unterbringung an. Wenn z. B. ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum

an den Landkreis zur Nutzung für die temporäre Unterbringung von Asylbewerbern vermietet, so ist eine vorübergehende Belegung von 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 11 Asylbewerbern von den Mitwohnungseigentümern zu dulden (vgl. AG Traunstein ZMR 2015, 978), d.h. es fehlt der Heimcharakter, es liegt noch Wohnnutzung vor.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 4, 21 Abs. 3-5, 22 Abs. 1

## Bestimmtheitsgrundsatz; Beauftragung von Gärtnerarbeiten

Die Formulierungen „lt. Gartenfachbetrieb geeigneten Pflanzen“, „Ergänzung des Fahrrad-Abstellplatzes bis zum Haus“ und „mit den Arbeiten wird die Fa. ... beauftragt“ sind zu unbestimmt.

Im Beschluss müssen geregelt werden: Umfang der Maßnahme, Finanzierung, Ablauf, Kostenvoranschläge.

Die Aufgaben der Eigentümerversammlung dürfen – insbesondere durch unbestimmte Formulierungen – nicht auf Dritte (Verwalter, Unternehmer) verlagert werden.

Eine Budgetierung ist nicht ausreichend, wenn es an einer Bezugnahme auf ein konkretes Angebot fehlt.

AG München, Urteil vom 6.9.2017, 481 C 7764/17

### Bedeutung für die Praxis

Selbst ein Beschluss über eine „Montage einer Fahrradlaufschiene“ muss auch deren Gestaltung, Größe und Befestigung regeln, sonst ist er zu unbestimmt (AG Schwerin, Urteil vom 15.7.2016, 14 C 436/15, ZMR 2016, 916; vgl. auch zum Mindestinhalt eines Beschlusses LG Bremen, Urteil vom 7.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83). Auch für nach der Beschlussfassung neu hinzutretende Wohnungseigentümer muss klar erkennbar sein, welche konkreten Arbeiten beschlossen wurden. Formulierungen wie „Der Verwalter wird ein weiteres Kostenangebot eines Fachunternehmens einholen. Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat“ sind sogar nichtig. Die Verweisungstechnik im Beschluss entspricht auch nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Bezugstext (Angebot o. Ä.) selbst bestimmt genug formuliert ist (vgl. AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2017, 765).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14, 15, 22 Abs. 1

## Aufstellen eines nicht einbetonierten 3 m hohen Trampolins

Zu einem geordneten Zusammenleben von Miteigentümern gehört, dass spielende Kinder anderer Miteigentümer bzw. deren Mieter und dazugehörige auch größere Spielgeräte, soweit sie nicht übermäßig stören, hingenommen werden müssen. Das nicht einbetonierte oder sonst fest in dem Boden verankerte Trampolin stellt keine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar.

AG München, Urteil vom 8.11.2017, 485 C 12677/17

### Bedeutung für die Praxis

Zum Trampolin entschied abweichend und zutreffend das LG Hamburg (ZMR 2016, 562): „Wenn es nicht um die erstmalige Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands oder die Erneuerung eines qua Beschluss früher bereits genehmigten abgängigen Spielgeräts geht, liegt im Aufstellen eines Trampolins eine bauliche Veränderung, die der Einstimmigkeit bedarf.“

Man sollte sich von dem Gedanken lösen, dass „bauliche Veränderungen“ im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG immer mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sein müssen. Ob ein Trampolin nun einbetoniert wurde oder sonst fest in dem Boden verankert ist, hat rechtlich keine entscheidende Bedeutung. Dasselbe gilt für den Aufstellungsort im Bereich einer Sondernutzungsfläche. Eine bauliche Veränderung beinhaltet die dauerhafte Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, und zwar nicht nur durch Eingriff in die Substanz, sondern auch durch die bloße Veränderung des Erscheinungsbildes des gemeinschaftlichen Eigentums ohne Substanzeingriff, sofern diese über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22; BGB §§ 280, 823, 1004

## Wahlrecht der Gemeinschaft beim Schadensersatz

1. Tritt ein Beseitigungsanspruch gem. § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB (hier: Anspruch auf Rückbau eigenmächtig eingebauter Dachflächenfenster) konkurrierend neben die sich aus § 14 Nr. 1 WEG i.V.m. § 280 BGB und § 823 Abs. 1 BGB ergebenden Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums, so ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht dazu berechtigt, den Beseitigungsanspruch ohne Ermächtigung durch die übrigen Anspruchsinhaber geltend zu machen.
2. Bei einer Störung des Eigentums durch Umgestaltung (hier: eigenmächtig eingebaute Dachflächenfenster) findet die Beseitigung der Störung bzw. der Störungsquelle gem. § 1004 Abs. 1 BGB nur durch komplette Rückgestaltung statt.

LG München I, Urteil vom 15.11.2017, 1 S 1978/16 (Revision zugelassen)

### Bedeutung für die Praxis

Die Gemeinschaft hat bei Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums trotz bestehender Individualansprüche (auf Unterlassung bzw. Beseitigung) das Wahlrecht, ob sie Geldersatz oder Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands vom Schädiger begehren will. Dieses Wahlrecht würde den übrigen Eigentümern genommen, wenn ein Einzelner den Gesamtanspruch ohne ihre Ermächtigung selbständig geltend machen könnte. Solche auf die Wiederherstellung gerichteten Scha-

denersatzansprüche sind im Interesse einer geordneten Verwaltung einheitlich, d. h. aufgrund einer gemeinschaftlichen Entscheidung der Berechtigten, geltend zu machen. Ob es eines Vergemeinschaftungsbeschlusses bedurfte, um den Klägern die Prozessführungsbefugnis zu nehmen, ist streitig. Die Frage wird vom LG München I hier verneint.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

DW-ONLINEARCHIV

# So lesen Sie die DW bequem auf dem Tablet oder Smartphone

Heft verlegt oder kein Platz mehr im Gepäck? Kein Problem, denn über das Onlinearchiv der DW Die Wohnungswirtschaft können Sie uns nun von überall auch digital lesen. So geht's:

1. Unter **www.haufe.de/immobilien** finden Sie in der rechten Seitenhälfte die Webpräsenz der DW Die Wohnungswirtschaft, indem Sie bis zum Menüpunkt **„Zeitschriften“** nach unten scrollen und dort anhand der Menüfeile die DW auswählen. Klicken Sie auf **„> mehr“**.
2. Um das Onlinearchiv der DW nutzen zu können, klicken Sie anschließend oben rechts auf **„Anmelden“** und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter **„Neuregistrierung“** ein Konto anlegen.
3. Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen, unter **„Meine Produkte starten“** die DW. Anschließend können Sie alle Ausgaben der DW als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen.

Klappt nicht? Dann wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der DW verknüpft - anschließend erscheint die DW als Onlineprodukt in Ihrer Übersicht.



## IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**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 Klaubmann (AK)**  
 Volontärin  
 annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040-211165-59



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



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



**Jana Schulz**  
 Redaktionsassistentin  
 jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040-211165-32

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

### Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

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

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



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

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

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**  
 Heike Tiedemann, 040-211165-41, 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 1.1.2018.  
[www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

### ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 138,40 €, 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 1.1.2018).

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

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



# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

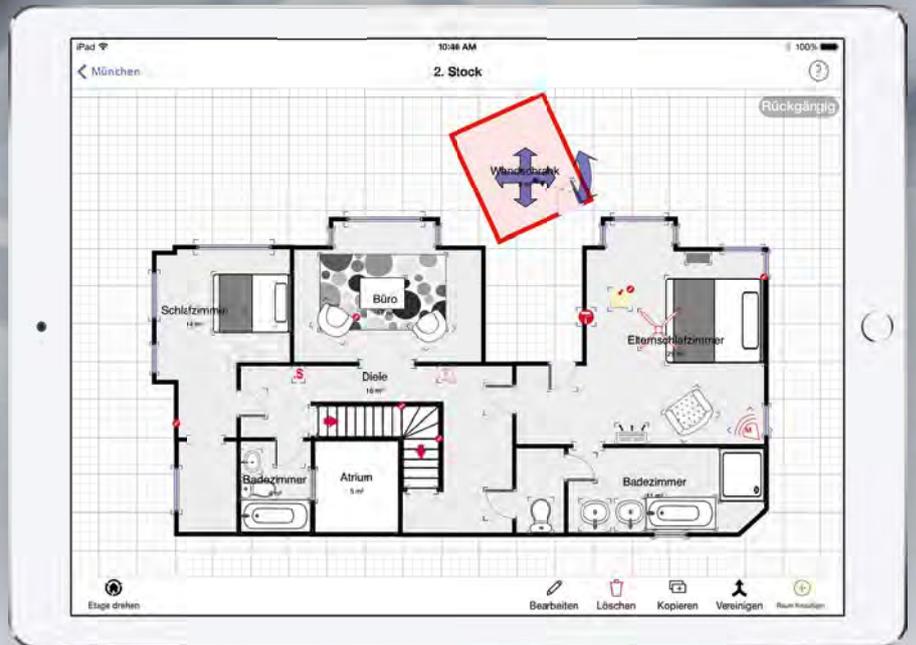
Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt  
noch mehr Regulierung



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



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2018**



**DIE ZUKUNFT DER**

# **WOHNUNGSSANIERUNG**

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

- Mobile Grundrisserstellung in Minuten
- Modulare Modernisierungsangebote in Sekunden
- Erprobt bei 5.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- Umgesetzt mit B&O-Monteuren
- B&O-Koordination lokaler Handwerker

**App Store  
Best of 2017**

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

**Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: [www.bo-gruppe.de](http://www.bo-gruppe.de)**

