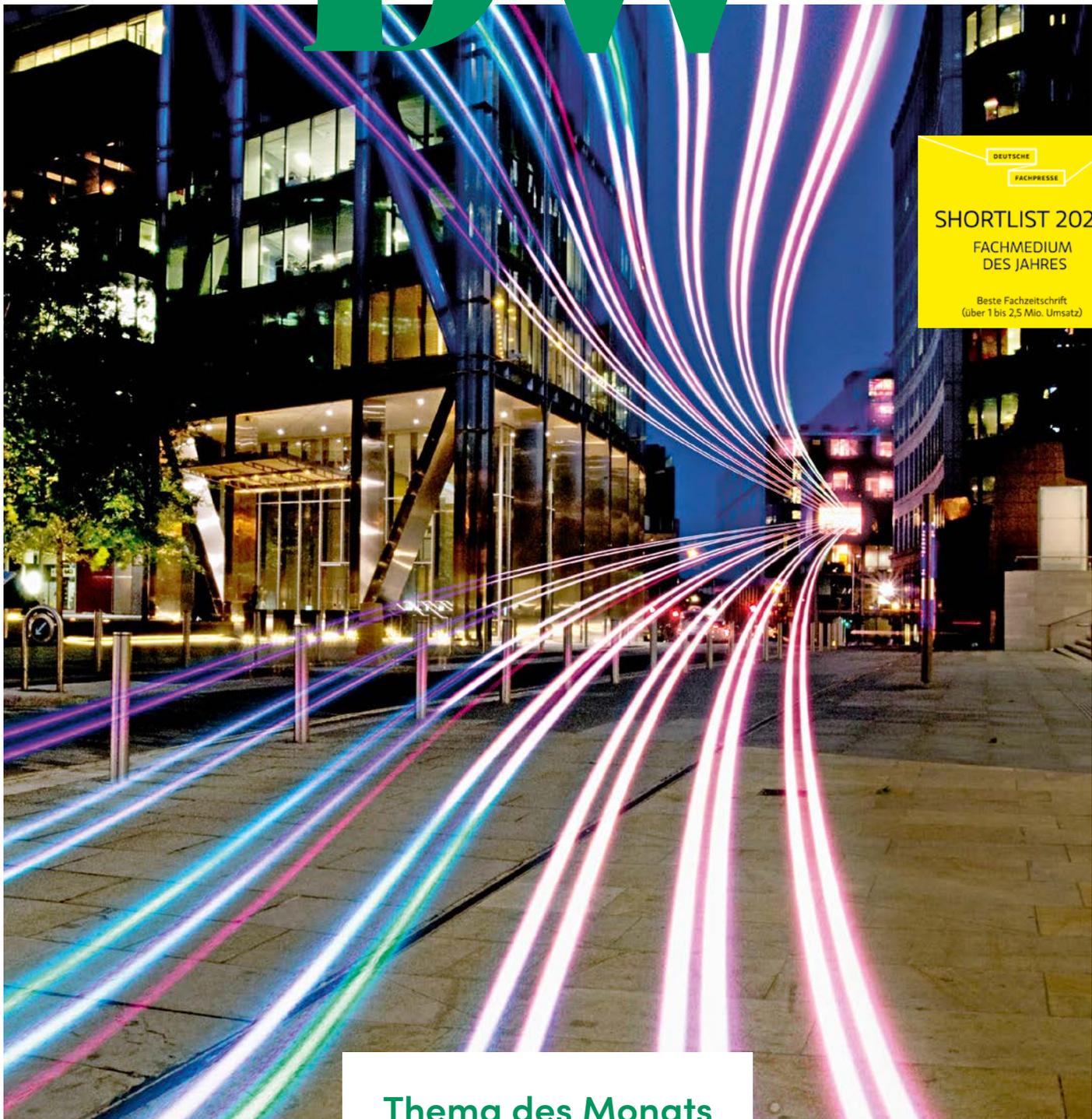


Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

06 / 2020



DEUTSCHE
FACHPRESSE

SHORTLIST 2020
FACHMEDIUM
DES JAHRES

Beste Fachzeitschrift
(über 1 bis 2,5 Mio. Umsatz)

Thema des Monats

46

Verbrauchsüberwachung
mit KI und Big Data

08

Infrastruktur und Versorgung
von Quartieren

54

Coronakrise: Auswirkung
auf den Jahresabschluss

C 3188
ISSN 0934-6460
202006



STADTREINIGUNG.HAMBURG

BAUSTEIN FÜR MEHR EFFIZIENZ

Setzen Sie bei Neu- oder Umbauvorhaben auf unsere modernen Unterflursysteme und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen:

- ✓ Platzsparend
- ✓ Attraktiveres Erscheinungsbild
- ✓ Größeres Volumen
- ✓ Weniger Leerungen
- ✓ Für alle Fraktionen
- ✓ Barrierefrei
- ✓ Geräusch- und Geruchsreduzierung
- ✓ Sichere Schließsysteme

Lassen Sie sich jetzt von unseren Experten unverbindlich beraten:

040/2576-2050

Informieren Sie sich über weitere Vorteile: stadtreinigung.hamburg/ufs



EDITORIAL

Was macht das neue Wohnen künftig aus?



Es gibt gute Nachrichten – in eigener Sache: Ihr Magazin DW Die Wohnungswirtschaft hat die renommierte Auszeichnung der Deutschen Fachpresse als bestes Fachmedium erhalten. Zwar reichte es nicht ganz für einen Sieg, aber auch der 3. Platz macht uns mehr als glücklich und bestätigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Wir nehmen die Shortlist-Platzierung als Anreiz, noch besser zu werden. Und wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiterhin die Treue halten!

Weniger gute Aussichten, gesamtwirtschaftlich betrachtet, beschert uns die Covid-19-Pandemie. Der Konjunkturbruch ist in vielen Bereichen spürbar. Das geht natürlich nicht spurlos an der Wohnungswirtschaft vorbei, auch durch in finanzielle Schwierigkeiten geratene Mieter. Aber umso mehr stellen Sie sich Ihrer wirtschaftlichen und sozialen Herausforderungen: Es braucht bezahlbaren Wohnraum. Gerade jetzt und in Zukunft. Und es braucht lebenswerte Quartiere, die den (neuen) Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Wie dort künftig und schon jetzt Infrastruktur und Versorgung gesichert werden, lesen Sie in unserem Thema des Monats (ab Seite 8).

Auch der Wohnzukunftstag des GdW am 17. Juni widmet sich, neben anderen Themen, die sich mittelbar mit der derzeitigen Situation befassen, dem Quartier 4.0. Ich freue mich sehr darauf, Sie dort zumindest virtuell zu treffen und mit Ihnen zu diskutieren. Bis dahin – und bleiben Sie gesund!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



»Gebäude
und Wohnumfeld –
Infrastruktur und auch
Versorgungssicherheit –
das Gesamtkonzept
muss stimmen!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

08



40



Im neuen Hamburger Stadtquartier „Jenfelder Au“ wurde ein Vorzeigeprojekt auf die Beine gestellt. Der Kerngedanke: Inklusion

STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Fürsorge für die Quartiere von morgen**
Infrastruktur und Versorgung von Quartieren
- 10 **Die Mischung macht's**
Nachhaltige Wärmeversorgung
- 14 **Wärme und Strom vom eigenen Dach**
Energiespeicher
- 16 **Mieterstrom oder: Das muss besser werden**
Dezentrale Stromerzeugung

- 18 **Wohnungswirtschaft muss nun auf E-Mobilität setzen**
GEIG
- 22 **Schnelles Internet für Mehrfamilienhäuser**
Glasfaser & Co.
- 26 **Auf dem Weg ins Gigabit-Zeitalter**
Medienversorgung
- 28 **Wie das Quartier bei der Pflege hilft**
Sicher wohnen im Alter
- 32 **Das Heimatgefühl stärken**
Soziale Infrastruktur

BAUEN UND TECHNIK

- 36 **Meldungen**
- 40 **Ein Vorbild für die Immobilienbranche**
Inklusionsprojekt „Jenfelder Au“
- 44 **Kombination aus Klimagriff und spezieller Wandbeschichtung erprobt**
Vermeidung von Schimmelschäden
- 46 **Verbrauchsüberwachung aus der Ferne**
Internet-of-Things in der Wohnungswirtschaft
- 49 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 50 **Meldungen**
- 54 **Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Wohnungsgenossenschaften**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW



THEMA DES MONATS

Infrastruktur und Versorgung von Quartieren

Sichere und lebenswerte Quartiere schaffen sich nicht von allein. Gemeinsam mit Partnern investiert die Wohnungswirtschaft seit jeher in bedarfsgerechte Infrastrukturen, nachhaltige Modelle der Energieversorgung und soziale Angebote für Bewohner. Das Thema des Monats zeigt, wie sie aktuelle Herausforderungen mithilfe eines ganzheitlichen Quartiersansatzes zukunftsorientiert meistert.

- 58 **„Der Fachkräftemangel wird auch nach der Krise anhalten“**
Interview mit Sabine Märten
- 60 **Setzen Sie sich einen DESWOS-Tag in Ihren Kalender!**
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- 62 **Streit ums Erbbaurecht**
Bau von günstigen Wohnungen
- 66 **Stellenmarkt**

URTEILE

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

60



Die DESWOS kann mit vielen kreativen Aktionen unterstützt werden. Wir zeigen, was möglich ist

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



„Bad- und Strangsanierung trotz Corona? Mit uns kein Problem! Da bei uns nur ein Mann ein Bad saniert und wir alle Arbeiten aus einer Hand anbieten, können wir ein durchgängiges Hygiene- und Sicherheitskonzept garantieren. Es entspricht allen Vorgaben der Bundesregierung und des Robert-Koch-Institutes. Für weitere Infos rufen Sie uns gerne an unter 02957 - 984 280!“

Ulrich Blome, Geschäftsführer
Blome GmbH & Co. KG

Stadt und Quartier



Zweite Phase des Konzeptverfahrens abgeschlossen

Die Stadt und Land Wohnbauten GmbH vergibt drei ihrer Grundstücke an den Buckower Feldern an gemeinwohlorientierte Dritte. Damit werden 20 % der Gesamtgeschossfläche für Wohnraum im Rahmen des Erbbaurechts im Konzeptverfahren angeboten. Insgesamt errichtet die kommunale Gesellschaft in den Buckower Feldern ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten am südlichen Stadtrand Berlins.

Besser leben auf dem Land

Dorfshuttle, Landretter, Coworkland: In vielen Regionen entstehen Projekte, die das Leben auf dem Land verbessern. Sie stärken die Daseinsvorsorge und erhöhen die Chancen für die Menschen auf Teilhabe. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterstützen die Regionen dabei im Netzwerk Daseinsvorsorge. Einige Modellregionen und ihre Projekte, von deren Erkenntnissen Landkreise sowie Städte und Gemeinden profitieren können, werden online vorgestellt unter www.bbsr.bund.de.

212 Mio. €

investiert die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg (KWG) seit 2002 in den Stadtbau im Einklang mit den Stadtbaukonzepten.

Bis Ende 2019 wurden 106 Gebäude mit 4.210 Mietwohnungen vom Markt genommen. 80 % der vom Rückbau betroffenen Mieter konnten im Bestand gehalten werden. Mit dem Umzug in voll- oder teilsanierten Wohnraum mit höherem Standard bei der Wohnungsausstattung verbesserte sich für sie die Wohnsituation.



Jan Obenauer, Gärtner im Team Wohnumfeld-Service und Gestalter der Insektenhotels (l.), und Frank Steuber, Teamleiter Wohnumfeld-Service

Nisthilfen für Insekten

„Blühwiesen, Insektenhotels und die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Grünflächen sind Maßnahmen, die wir im Zusammenhang mit unseren umfassenden Klima-, Umwelt- und Artenschutzzielen umsetzen. Für dieses Engagement erhalten wir viel Zuspruch, auch von Seiten unserer Mieter“, freut sich Stefan Storz, Geschäftsführer der Volkswohnung GmbH in Karlsruhe. Das Unternehmen leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Viele Standorte des Wohnungsunternehmens haben große Wiesenflächen, die extensiv gepflegt werden. Insgesamt wurden bisher drei Insektenhotels aufgestellt. Weitere sollen folgen.



Finanzierung

Diese Mischung wird Ihnen schmecken.

Energie-Effizienz-Darlehen mit Dr. Klein clever kombinieren.



Mit Dr. Klein holen Sie das Beste aus der KfW-Förderung heraus. Wir ergänzen KfW-Darlehen um intelligente Finanzierungskomponenten und machen Finanzierungen somit langfristig planbar, flexibel und sicher.

Erfahren Sie mehr unter www.drklein-wowi.de/energieeffizienz oder vereinbaren Sie eine persönliche Beratung vor Ort: www.drklein-wowi.de/kontakt

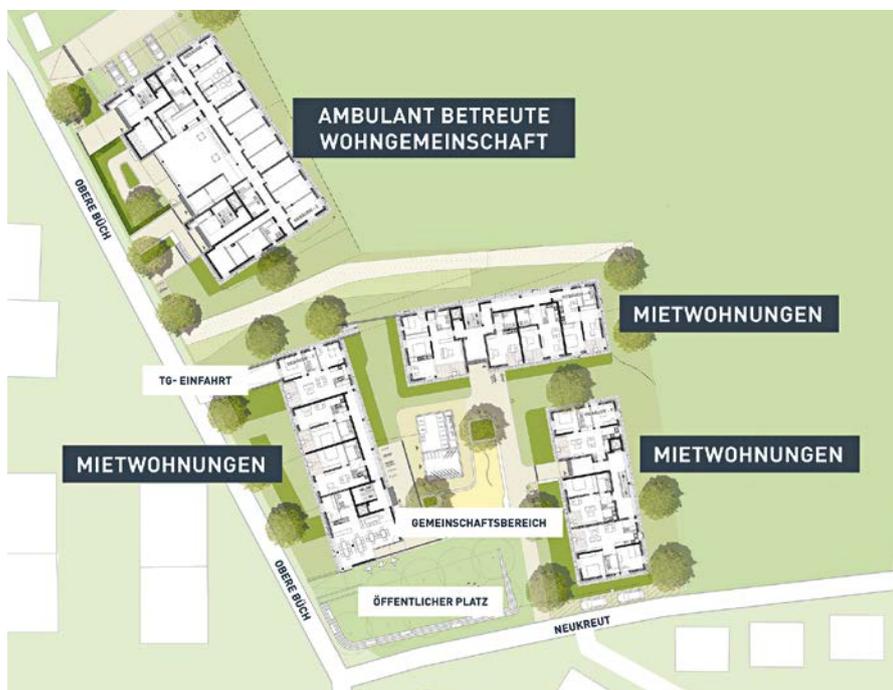
DR. KLEIN

Einfach Wowi. Einfach Wow!

Nachhaltig, ökologisch und bezahlbar

Ein Quartier mit ambitionierten ökologischen und sozialen Standards, das finanziell auf dem Markt realisierbar ist – das war und ist die klare Zielvorgabe für den Bau und späteren Gebäudebetrieb der „Oberen Büch“ in der Gemeinde Buckenhof bei Erlangen, das die Joseph-Stiftung Bamberg derzeit realisiert. Grundlage des Projektes ist ein deutschlandweiter Planungswettbewerb, den das Architektur- und Stadtplanungsbüro „Morpho-Logic“ für sich entscheiden konnte. Hauptkriterien waren unter anderem Aspekte wie eine bauliche Optimierung des Heizenergiebedarfs sowie die Durchgrünung der Anlage und das Bilden von Sichtachsen zur Natur.

Insgesamt entstehen im Buckenhof 44 barrierefreie Mietwohnungen, von denen 30 auf der Grundlage der einkommensorientierten Förderung (EOF) vermietet werden und somit über eine soziale Preisbindung verfügen. Hinzu kommen eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit zwölf barrierefreien Wohneinheiten und ein Quartiertreff mit öffentlichem Platz für die Wohnanlage „Obere Büch“ und weitere Anwohner. Der offizielle Spatenstich fand am 28. April coronabedingt nur im engsten Rahmen statt.



Neues soziales Wohnen

IBA Wien 2022 /
Futurelab (Hg.)
256 Seiten, 35 €,
ISBN 978-3-86859-619-9

Wie können Städte angesichts aktueller Veränderungen inklusiv, lebenswert und leistbar bleiben und welchen Beitrag kann eine umfassende Quartiersentwicklung dazu leisten? Diesen Fragen widmet sich die IBA Wien 2022. Der Fokus auf neues soziales Wohnen verweist auf Wiens historische Kernkompetenz im Wohnbau. Zur Zwischenpräsentation 2020 ziehen das Futurelab der TU Wien und die IBA Wien 2022 ein erstes Resümee und lassen dabei Experten aus Forschung, Planung, Politik und Praxis zu Wort kommen.

Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2020

Zum achten Mal suchen die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB und die Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e. V. nach Gebäuden, die sich durch eine hohe gestalterische Qualität, innovative Lösungen und eine ganzheitliche Nachhaltigkeit auszeichnen. Bewerben können sich Architekten, Bauherren und Nutzer mit ihren Bestandsgebäuden oder Neubauten, die bereits in Betrieb genommen wurden. Die Bewerbungsfrist endet am 5. Juni 2020, aufgrund der Corona-Pandemie ist aber eine Verlängerung auf Anfrage möglich.

Weitere Informationen und Bewerbungsunterlagen:
www.nachhaltigkeitspreis.de



360

neue Wohnungen

entstehen bis 2024 an der Böckinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen. Im April übergab die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das Gelände an die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG).

Quartiersgesetz soll noch vor der Sommerpause kommen

Das Niedersächsische Gesetz zur Stärkung der Quartiere durch private Initiativen (Niedersächsisches Quartiersgesetz, NQG) soll noch vor der parlamentarischen Sommerpause im Landtag verabschiedet werden. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) begrüßt diesen Entschluss, zumal der erste Entwurf eines Quartiersgesetzes bereits vor drei Jahren vorgelegt worden war. „Das Gesetz eröffnet gute Perspektiven, in Quartieren innovative und nachhaltige Projekte gemeinschaftlich umzusetzen, die einzelne Träger jeweils überfordern würden“, sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Mit dem NQG sollen sich Immobilieneigentümer zusammenschließen können, um ihr Stadtviertel aufzuwerten. Das geht von Vorschlägen der Gestaltung bis hin zu Finanzierungskonzepten. Der vdw kritisiert aber, dass sich Gemeinden von einer finanziellen Beteiligung an geplanten Projekten befreien lassen können.



V.l.: Christopher Johannes Jacobi, Johannes Peter Jacobi und Yannick Jacobi mit Aleksandar Veselinovic, Micha Heimbucher und Christian Knibbe (GWV)

Getränkesservice für 3.000 Bochumer Haushalte

Im Rahmen seiner Service-Kampagne bietet der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum (GWV) seinen Mitgliedern einen Getränke-Lieferservice an. Unter dem Motto „Mehr als gewohnt“ können die Mieter bei der Getränkekfachgroßhandlung Johannes Jacobi GmbH Getränkekisten telefonisch zu exklusiven Lieferkonditionen bestellen, nach Hause liefern und Leergut abholen lassen.

„Getränke braucht jeder und für die Beschaffung ist meist ein Auto notwendig. In Zeiten der Parkplatznot vor der eigenen Tür, des demografischen Wandels und besonders aktuell in der Corona-Situation gewinnt das Thema Lieferservice gerade bei der Getränkebeschaffung zunehmend an Bedeutung“, erläutern Christian Knibbe und Micha Heimbucher, GWV-Vorstände, die Idee hinter dem neuen Service-Angebot. Aufgrund der Corona-Pandemie liefert man derzeit meist nur bis vor die Wohnungstür ohne direkten Kundenkontakt.



Finanzierung:
**Energie-
Effizienz-
Darlehen
für jeden
Geschmack.**

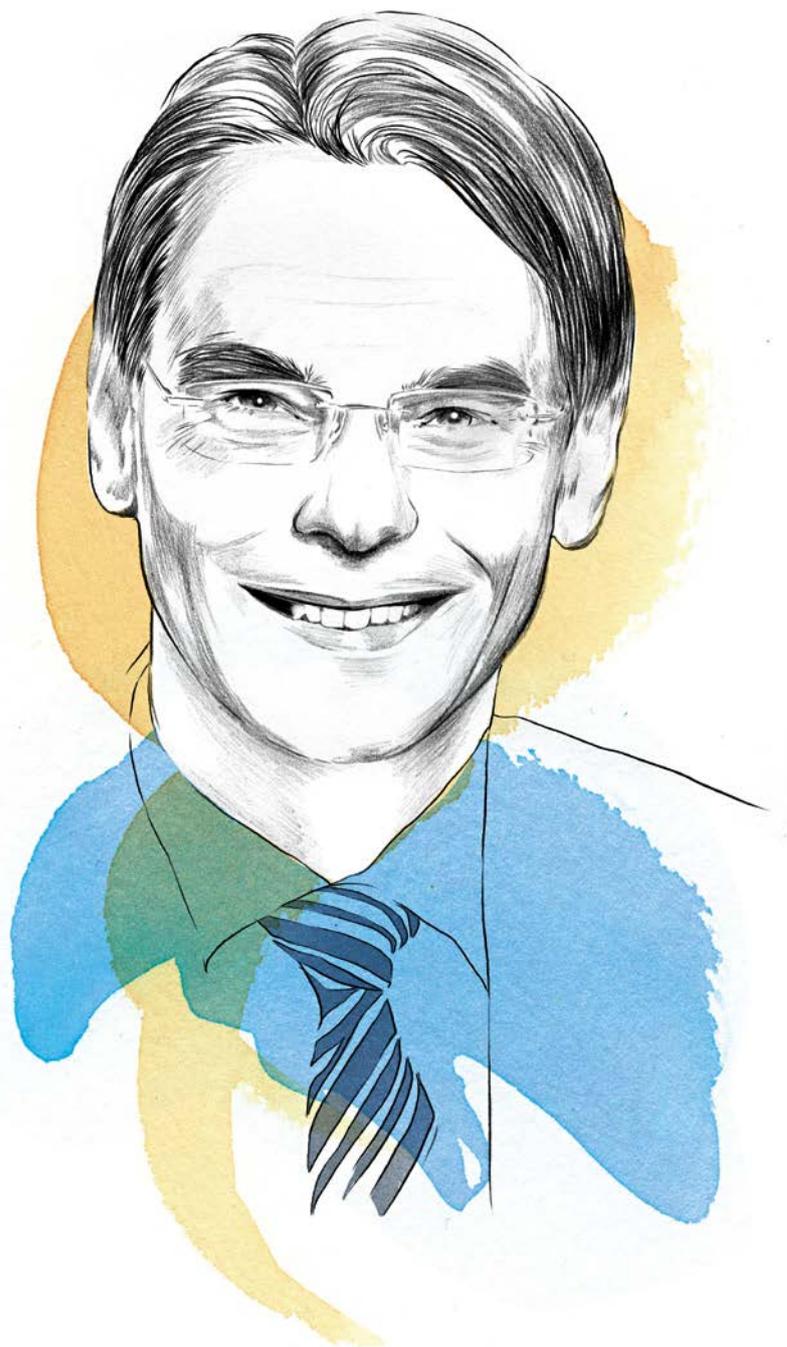


Die optimale Mischung für Ihre Finanzierungsvorhaben gibt es bei Dr. Klein: Profitieren Sie von starken Finanzierungskomponenten in Verbindung mit maximaler KfW-Förderung.

- Zinssicherung, da kein Zinsänderungsrisiko
- Langfristige Planbarkeit
- Enger Sicherungszweck
- Keine Restschuld

Erfahren Sie mehr unter
www.drklein-wowi.de/energieeffizienz

DR. KLEIN
Einfach Wowi. Einfach Wow!



INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG VON QUARTIEREN

Fürsorge für die Quartiere von morgen

Die Corona-Pandemie verändert unseren Alltag: Unser Leben findet zu Hause statt – dem Ort, um den sich Wohnungs- und Kommunalwirtschaft gemeinsam kümmern. Ihre Dienstleistungen rücken die Bedürfnisse der Menschen in den Fokus. Mit dem Quartiersansatz haben beide ein starkes Modell für eine lebenswerte Zukunft gefunden.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge kümmern sich kommunale Unternehmen darum, dass Strom, Wärme, Wasser und schnelles Internet aus Steckdose, Hahn und Co. fließen und Abfall und Abwasser sicher entsorgt werden.

Wie Wohnungsunternehmen investieren sie seit jeher in Infrastrukturen, die oft einen bedeutenden Vermögenswert darstellen. Diese Versorgungsstrukturen zu erhalten, zu modernisieren und zu entwickeln, ist eine Zukunftsaufgabe. Das erfordert hohe Investitionen und dient der Versorgungssicherheit. Wie wichtig diese ist, erleben wir aktuell in der Krise, aber auch darüber hinaus: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050, intelligente Stromzähler bis 2032, eine sichere Energieversorgung trotz Kernenergie- und Kohleausstieg sowie stockendem Ausbau der Solar- und Windenergie sind einige der Herausforderungen, denen sich Wohnungs- und Kommunalwirtschaft stellen müssen.

Ingbert Liebing
Hauptgeschäftsführer,
Verband kommunaler
Unternehmen
BERLIN

Lokal statt pauschal: Wärmewende braucht Quartiersansatz

Eine davon ist auch die Wärmewende: Primär- und Endenergieeffizienz steigern, erneuerbare Energie in der Wärmeversorgung einsetzen – eine Reihe von Vorgaben soll zu diesem Ziel führen. Klimaschutz durch erneuerbare Wärme muss mit Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und natürlich Bezahlbarkeit für die Mieter vereint werden.

In der Praxis verhindern unterschiedliche Restriktionen für einzelne Gebäude die Versorgung mit erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme. Weil aber jedes Haus, jede Wohnung für die Wärmewende zählt, dürfen wir uns nicht länger auf einzelne Hindernisse fixieren, sondern müssen an den Quartieren mit ihren lokalen Energiequellen und Infrastrukturen ansetzen. Deshalb sind Stadtwerke und Wohnungswirtschaft vielerorts Partner – durch Kooperationsverträge oder gemeinsame Tochtergesellschaften, durch Wärmeliefer- oder Betriebsführungscontracting oder auch im Rahmen einer Energiegenossenschaft.

Die Stadtwerke übernehmen in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle: Sie erschließen die Wärmequellen für Wohn- und Geschäftsräume und transportieren die (erneuerbare) Wärme über ihr Wärmenetz zu den Gebäuden im Quartier. So werden auch Gebäude ohne direkten Zugang zu Erdwärme, Abwärme oder sonstigen erneuerbaren Wärmequellen versorgt. Grundlage ist ein integriertes Quartiersversorgungskonzept, das die Stadtwerke für das jeweilige Quartier individuell anfertigen können – in enger Abstimmung mit den Stadtentwicklern der Kommune und den Gebäudeeigentümern.

Dafür stellen sie den heutigen und künftigen Versorgungsbedarf fest, identifizieren die Potenziale für eine nachhaltige und sichere Energieversorgung –

zum Beispiel Solarthermie, (Bio-) Gas gemixt mit KWK- und Power-to-Heat-Anlagen – und analysieren die vorhandenen und künftig nötigen Infrastrukturen.

Passgenaue und bedarfsgerechte Infrastrukturen

Dabei planen sie Wechselwirkungen mit energetischen Sanierungen sowie die Infrastrukturen für Elektromobilität und schnelles Internet mit: Der Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität ist ein weiteres wichtiges Feld, auf dem durch den Entwurf für das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) auch für die Wohnungswirtschaft Handlungsbedarf entstanden ist. Der Entwurf beinhaltet gute Ansätze, hätte jedoch ambitionierter sein können: mit mehr vorgeschriebenen Ladepunkten für Bestandsgebäude und kürzeren Umsetzungsfristen.

Beim schnellen Internet setzen Stadtwerke auf Glasfasernetze mindestens bis in den Keller (FTTB), möglichst bis in die Wohnung (FTTH), weil sie die leistungsfähigste digitale Infrastruktur sind und es in den kommenden Jahren und Jahrzehnten auch bleiben. Kupfernetze, DSL-Vectoring und Kabelnetze reichen nicht angesichts des exponentiellen Datenwachstums. Ein bisschen schneller ist nicht schnell genug. Die Coronakrise wird die Digitalisierung weiter vorantreiben – dafür muss die passende Infrastruktur bereitstehen.

Maßanzug statt Massenware: Quartiere für die Zukunft gestalten

Die Praxis zeigt: Weder für den Ausbau der Ladeinfrastruktur, die zukunftsfähige Medienversorgung noch die Wärmewende gibt es die eine Lösung für alle. Statt pauschaler rechtlicher Vorgaben brauchen

wir ausreichend Freiräume, damit Lösungen nach Maß entwickelt werden können. Diesen Freiraum verschafft der Quartiersansatz, weshalb er fest im Städtebau- und Energieeinsparrecht verankert werden sollte. Auch, um CO₂-Einsparziele leichter zu erreichen. Zudem ist eine praxistaugliche Förderung notwendig: mit einfacheren Antragsverfahren

und der Möglichkeit, unterschiedliche Programme zu kombinieren.

So können Wohnungswirtschaft und Stadtwerke mit dem Quartiersansatz eine sichere und bezahlbare Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien ermöglichen – und nebenbei die Elektromobilität auf die Überholspur und schnelles Internet bis in die Wohnungen bringen. Kurzum: durch Fürsorge für mehr Lebensqualität zu Hause sorgen. —

Wir dürfen uns nicht länger auf einzelne Hindernisse fixieren, sondern müssen an den Quartieren ansetzen. Jede Wohnung zählt.

NACHHALTIGE WÄRMEVERSORGUNG

Die Mischung macht's

Im Südwesten Hamburgs entsteht das Wohn- und Gewerbegebiet „Fischbeker Reethen“. Aushängeschild des Neubauquartiers ist sein vielseitiges Wärmeversorgungs-konzept.



Etwa 70 ha umfasst die Gesamtfläche des Neubauquartiers „Fischbeker Reethen“.
Circa 6,5 ha Bruttogeschossfläche sollen Gewerberäume einnehmen



Die Wärme für die mehr als 2.300 geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten wird mit verschiedenen Arten regenerativer Energie erzeugt werden

Demografischer Wandel, bezahlbarer Wohnraum, klimaneutrale Versorgungskonzepte, E-Mobilität und Digitalisierung: Das sind nur einige der Herausforderungen, vor denen der Immobilien- und Gebäudesektor heute steht. Wohnraum- und Gewerbemietler verlangen innovative und effiziente Lösungen aus einer Hand, die neue Wohnenerlebnisse und Arbeitswelten schaffen. Und die Energiewende fordert von allen Sektoren substanzielle Beiträge sowie ein generelles Umdenken. Gesucht sind nicht weniger als die Quartiere der Zukunft. Eins davon entsteht im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek.

Ausgeklügeltes Wärmeversorgungskonzept

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Moorgürtel sollen in den kommenden Jahren die „Fischbeker Reethen“ Gestalt annehmen – ein umfassendes Stadtentwicklungsprojekt, das die städtische IBA Hamburg GmbH im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen plant, entwickelt und vermarktet wird. Rund 2.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten sind auf dem circa 70 ha großen Entwicklungsgebiet geplant. Im Mittelpunkt des Projektes steht das Bekenntnis zu einem umweltverträglichen, nachhaltigen Bau-, Wohn- und Energiekonzept für das gesamte Quartier.

Die Konzession für die Versorgung aller neuen Wohnungen mit Raumwärme und Warmwasser hat die IBA – in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt und Energie und dem Bezirksamt Hamburg-Harburg – über ein EU-weites Verhandlungsverfahren mit



Florian Unger
Geschäftsführer
Getec Wärme &
Effizienz GmbH Nord
MAGDEBURG

Teilnahmewettbewerb nach Konzessionsvergabeverordnung vergeben. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen und gleichzeitig bezahlbaren Versorgung des Quartiers wurden in der Ausschreibung entsprechende Mindestanforderungen gestellt. Die Wärmeversorgung aller Haushalte im Quartier mit einer Wärmemenge von über 14.000 MWh/a sollte klimaschonend sein, bezahlbar bleiben und die Anwohner geringstmöglich belasten. Durchsetzen konnte sich das Wärmeversorgungskonzept der Getec Gruppe, das die Mindestanforderungen in Sachen Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit noch etwas übertreffen konnte. Es sieht einen vielseitigen Mix aus verschiedenen regenerativen Erzeugungsarten vor, darunter Geothermie, Solarthermie und zwei mit Biomethan versorgte Blockheizkraftwerke. Zusätzlich ist im Konzept eine weitere Versorgung über eine Power-to-Heat-Anlage, somit elektrisch erzeugte Wärme, geplant.

Für Michael Lowak, Segment-CEO Immobilienwirtschaft bei Getec, ist das Projekt ein gelungenes Beispiel von bezahlbarer und effizienter Sektorkopplung im Immobilienbereich. „Durch innovative Verfahren schaffen wir es, 100 % erneuerbare Energie nahezu klimaneutral zu erzeugen. Dabei wird nur die Hälfte der Wärme aus Feuerungstechnologie >

Die „Fischbeker Reethen“ in Zahlen

Gesamtfläche: 70 ha
Arbeiten BGF: ca. 6,5 ha

Wohn- & Gewerbeeinheiten: ca. 2.300
Freiraum: ca. 18 ha

Kleine Wärmeversorgungskunde

Blockheizkraftwerk

Blockheizkraftwerke (BHKW) erzeugen nicht nur Strom, sondern gleichzeitig auch Wärme, und funktionieren somit nach dem Prinzip „Kraft-Wärme-Kopplung“ (KWK). Sie gelten als wichtiger Baustein für die Energiewende, da sie bei der Verbrennung von Brennstoffen zur Stromerzeugung über einen Generator auch die freiwerdende Wärme nutzbar machen – ein wichtiger Aspekt in Sachen Effizienz und Nachhaltigkeit.

Geothermie

Unter Geothermie versteht man sowohl die in der Erde gespeicherte Wärmeenergie („Erdwärme“) als auch die Nutzung ebenjener, beispielsweise für die Versorgung von Immobilien. Sie kann zum Heizen, Kühlen und zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Es wird unterschieden zwischen oberflächennaher Geothermie, die Erdwärme aus bis zu 400 m Tiefe nutzt, und tiefer Geothermie aus bis zu 5 km Tiefe. Erstere muss aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Temperatur auf ein nutzbares Niveau angehoben werden. Die Versorgung von Gebäuden mit oberflächennaher Wärme ist deshalb nur in Kombination mit Wärmepumpen möglich.

Power-to-Heat

In sogenannten Power-to-Heat-Anlagen wird elektrische Energie – ähnlich der Funktionsweise eines Wasserkochers – in Wärmeenergie umgewandelt. Was manchem lange noch als Umweltsünde galt, kann heute dabei helfen, das durch erneuerbare Energien schwankende Stromnetz auszugleichen: Ein möglicher Überschuss an Strom kann so zum Beispiel in Wärmeenergie umgewandelt und genutzt werden.

Solarthermie

Die Solarthermie ist eine Form von Solarenergie, bei der Solarkollektoren Wärme aus Sonnenlicht erzeugen. Die Kollektoren fangen die Wärme ein und leiten sie über einen Wärmekreislauf in einen Wärmespeicher. Dort steht sie für den Warmwasser- oder auch den Heizwärmebedarf bereit. Im Vergleich zur Photovoltaik hat sich der Ausbau von Solarthermie schleppend vollzogen.

gewonnen. Die Fischbeker Reethen bilden so auf mehreren Ebenen das Quartier der Zukunft ab.“

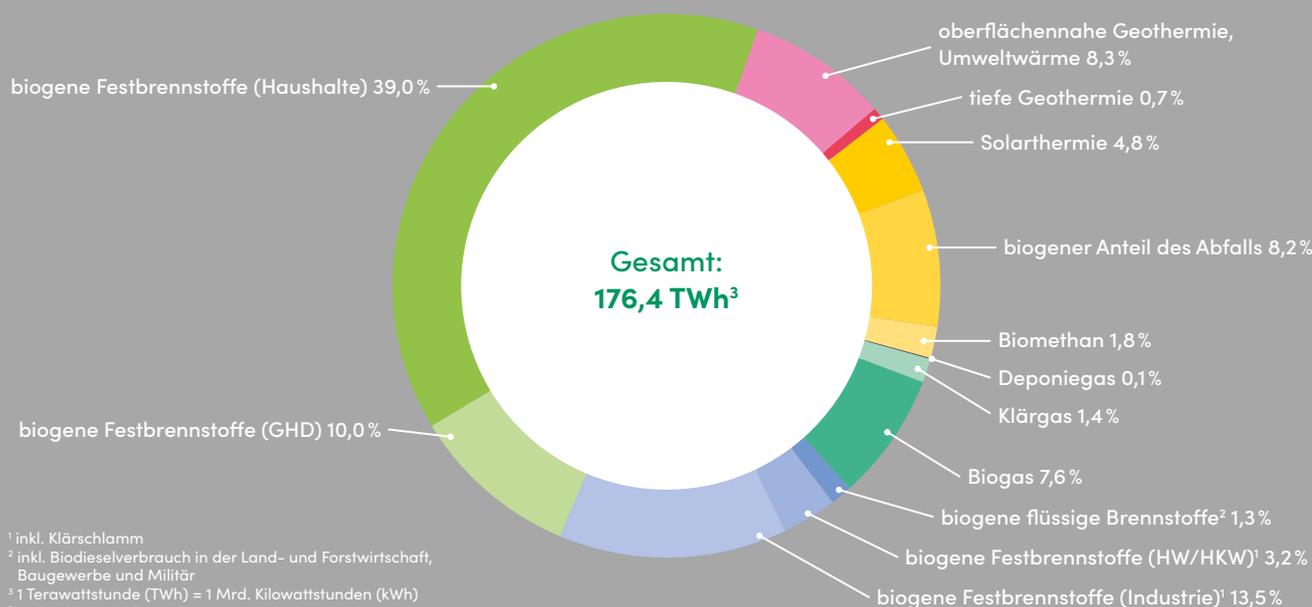
100 % erneuerbare Energien

In der Ausschreibung gefordert war unter anderem ein Mindestanteil von 50 % erneuerbaren Energien, eine CO₂-Kennziffer von maximal 100 g/kWh und ein Primärenergiefaktor von maximal 0,7. Das ausgewählte Konzept speist sich zu 100 % aus erneuerbaren Energien. Die CO₂-Kennziffer beträgt 8 g/kWh, der Primärenergiefaktor liegt bei 0,00. Und mit einem Wärmemischpreis von 80 €/MWh ist die für die späteren Endkunden bezahlbare Wärmeversorgung sichergestellt.



Großzügige 18 ha Freifläche versprechen eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier

Wärmeverbrauch aus erneuerbaren Energien im Jahr 2019*



Quelle: Umweltbundesamt (UBA) auf Basis AGEE-Stat, Stand 02/2020

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020

Bezahlbares Bauen und Wohnen



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



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW|2020

ENERGIESPEICHER

Wärme und Strom vom eigenen Dach

Die Wohnungsbaugesellschaft Oranienburg baut zwei teilweise energieautarke Mehrfamilienhäuser. Kern des Konzepts sind Speicher, mit denen Wärme vom Sommer bis in die Heizperiode bewahrt werden kann. Eine Energie-Flatrate ermöglicht die Unabhängigkeit von schwankenden Strompreisen.

Es ist eine der Logiken, die auf der Hand liegen und die Wohnungswirtschaft beim Umsetzen in die Praxis doch vor erhebliche Herausforderungen stellen: Die Sonnenenergie, die auf ein Hausdach fällt, bietet sich als Strom- und Wärmelieferant

für die unter diesem Dach lebenden Menschen an. Eigentlich – oft nämlich bleibt sie ungenutzt, etwa weil Kollektoren, Netze oder Speicher fehlen. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (Woba) probt nun einen Ausweg aus diesem Dilemma und lässt auf ihrem Heimatmarkt nördlich von Berlin zwei mindestens teilweise energieautarke Mehrfamilienhäuser bauen.

„Die Bedeutung dezentraler Energieversorgung steigt und es liegt im ureigensten Interesse der Wohnungswirtschaft, sich mit Blick auf Nachhaltigkeitsziele damit zu beschäftigen“, sagt Woba-Geschäftsführer Bernd Jarczewski. Für die geplanten 14 Wohnungen – acht in einem Haus, sechs im Haus nebenan – bot sich eine Solar-Lösung wegen der günstigen Ausrichtung und der Lage des Grundstücks an. Es ist nach Süden ausgerichtet und nicht verschattet.

Wärme und Strom in Eigenerzeugung

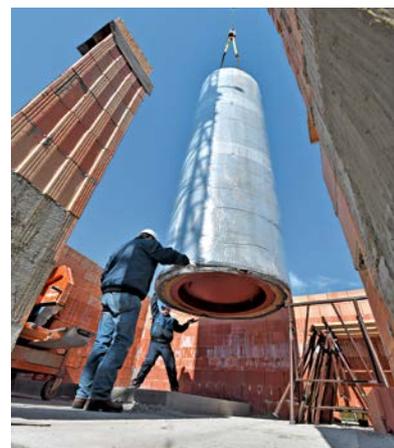
Das Prinzip ähnelt dem von Wohnprojekten beispielsweise in Cottbus und Wilhelmshaven und geht zurück auf den Energieexperten Timo Leukefeld, der auch das Konzept für die Oranienburger Häuser entworfen hat. Es funktioniert grundlegend so: Sonnen-

kollektoren auf den Dächern nehmen die Energie aus der Strahlung auf und führen sie Energiespeichern zu. Diese bis zu 18 m³ großen Speicher können Wärme etwa vom Spätsommer bis in die Heizperiode hinein speichern. Ergänzend soll auch Solarstrom für die Bewohner so weit wie möglich selbst erzeugt werden. Er wird in Akkus zwischengespeichert.

Mindestens die Hälfte des Wärme- und Strombedarfs sollen die Bewohner diesem Prinzip zufolge mit der Energie vom eigenen Dach decken können. Von etwa Anfang März bis in den November hinein können sie sich wohl komplett selbst versorgen. Im Winter müsse Energie von außen zugekauft werden,



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN



Die Wärmespeicher sind bereits in Oranienburg angekommen

alles andere wäre unwirtschaftlich: Die Sonne scheint nun einmal im Sommer, die Energie wird vermehrt im Winter gebraucht. „Man müsste mit unverhältnismäßig großen Speichern arbeiten“, erklärt Honorarprofessor für energieautarke Gebäude Leukefeld.

Speicher als Herzstücke

Auf dem nach Süden orientierten Dach des Woba-Hauses mit acht Wohnungen sollen 69 m² Solar Kollektoren installiert werden. Die Wärme, die nicht sofort gebraucht wird, kommt in den Speicher. Im Winter springt im Bedarfsfall ergänzend eine Gasbrennwerttherme ein; für die geschätzten 15.600 kWh Erdgas pro Jahr rechnet das Wohnungsunternehmen mit Kosten von etwa 900 €. Die Stromversorgung wiederum soll zu etwa 70 % solar erfolgen, und zwar mit Hilfe von Solarmodulen auf dem Dach und an der Fassade mit einer Gesamtleistung von 36,4 kW Peak. Die Module können beispielsweise an den Balkonbrüstungen angebracht werden. Zwischengespeichert wird der Strom in Lithium-Ionen-Akkus mit 42 kWh Speicherkapazität. In „guten“ Sonnenzeiten könne es sogar vorkommen, dass die Woba überschüssigen Strom an die regionalen Versorger weiterverkauft. Das zweite Mehrfamilienhaus funktioniert nach dem gleichen Prinzip in entsprechend kleineren Dimensionen.

Die Bauweise ist ein weiterer Hebel, Energiebedarf und -versorgung zu optimieren. Beide Häuser entstehen monolithisch mit Ziegeln als Baumaterial. Einschalig gemauert und außen wie innen verputzt, brauchen die Außenwände keine zusätzliche Dämmung und reduzieren den Wärmebedarf im Gebäude.

Inspiration kam aus Cottbus

Woba-Chef Jarczewski ist über das Projekt der Cottbuser eG Wohnen 1902 (siehe DW 5/2020, S. 40 ff.) auf das Autarkie-Prinzip aufmerksam geworden. Ihn überzeugte das Gesamtkonzept: Die künftigen Bewohner in Oranienburg werden etwa Elektroautos auf dem Gelände mit Strom vom eigenen Dach laden können. Bezahlen werden sie für den Ansatz mit einer Pauschalmiete, in denen die Kosten für Wärme, Strom und Tankfüllungen für das E-Auto enthalten sind. „Diese Flatrate-Idee ist genial“, sagt Jarczewski. „Die Mieter können so viel Energie verbrauchen, wie sie wollen.“ Für die Woba wiederum entfällt die Nebenkostenabrechnung für jeden Haushalt.

Die Baukosten beziffert Jarczewski auf gut 3.000 €/m², etwa den regionalen Durchschnitt. Wie hoch die Mieten beim anvisierten Bezug der Häuser im kommenden Jahr sein werden, wisse er noch nicht. Der Woba-Chef hält 10 bis 15 €/m² Warmmiete für realistisch.



Das Autarkie-Konzept sieht auch Lademöglichkeiten für E-Autos vor

DEZENTRALE STROMERZEUGUNG

Mieterstrom oder: Das muss besser werden

Eigentlich sollte das Mieterstromgesetz schon im letzten Herbst novelliert werden, doch interne Streitigkeiten in der großen Koalition verzögerten dies. Und dann kam Corona. Wird der eigene Strom fürs Quartier doch noch ein Erfolgsmodell?

Spätestens seit der Coronakrise scheint es schwer, über andere gesetzliche Vorhaben als den Infektionsschutz zu reden. Doch das Mieterstromgesetz muss novelliert werden, denn in seiner jetzigen Fassung ist es niemandem eine Hilfe.

Dabei ist der Charme des Konzepts nicht zu leugnen: Von der dezentralen Stromerzeugung über Solarmodule auf dem eigenen Dach profitiert nicht nur die Umwelt, es freuen sich auch die Mieter über ein günstiges, „eigenes“ Stromangebot. So zumindest die Theorie, denn beim Mieterstromgesetz von 2017 kränkt es immer noch an vor allem drei Problemen.

Werden Wohnungsunternehmen Stromlieferanten, ist dies für sie oft mit steuerlichen Nachteilen verbunden, da sie ihre Gewerbesteuer- oder, bei Genossenschaften, Körperschaftssteuerprivilegien gekürzt bekommen oder verlieren könnten. Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus sollte hier Abhilfe schaffen: Mithilfe einer Änderung im Körperschaftssteuergesetz erleichtert es seit dem vergangenen Jahr Vermietungsgenossenschaften das Angebot von Mieterstrom aus Photovoltaikanlagen. Statt bei 10 % liegt die Einnahmegränze für Einkünfte aus Mieterstrom nun bei 20 % der Gesamteinnahmen. Trotzdem entscheiden sich Wohnungsunternehmen in der Regel gegen den eigenen Betrieb von Mieterstromanlagen, denn dadurch ersparen sie sich zum einen die zusätzlichen personellen und technischen Kapazitäten, die sie für die eigene Verwaltung von Mieterstrommodellen aufbauen müssten, und zum anderen die doch recht komplexen Mess- und Meldeerfordernisse gegenüber den Behörden. Diese Tendenz wird noch verstärkt durch ein behördliches Kompetenzgerangel, denn während die steuerlichen Angelegenheiten beim Finanzministerium angesiedelt sind, ist das Mieterstromgesetz Sache des Wirtschaftsministeriums.

Für Mieterstrom muss außerdem nach wie vor die volle EEG-Umlage gezahlt werden. Andersherum kann für den selbst erzeugten Strom keine EEG-

Umlage in Anspruch genommen werden. Durch die derzeitige und größtenteils gesetzlich erzwungene Preisgestaltung rechnen sich Mieterstrommodelle deshalb kaum oder erwirtschaften eine schwarze Null. Für Wohnungsunternehmen sind sie finanziell schlicht nicht lukrativ. Ähnliches gilt für Mieter. Ihnen muss zwar ein Preis garantiert werden, der unter 10 % des örtlichen Grundversorgers liegen muss, doch ein Blick auf Vergleichsportale ergibt in fast allen Gegenden Deutschlands noch günstigere Anbieter. Deswegen ist die Netzeinspeisung trotz gesunkener EEG-Umlage (derzeit etwa 10 ct/kWh) häufig lukrativer als ein Mieterstrommodell.

Strommengen, die eigenerzeugt werden und als Mieterstrom zur Verfügung stehen, müssen eigens gemessen und verwaltet werden. Ein hoher administrativer Aufwand, vor dem viele zurückschrecken.



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG

Diskussion ums Gesetz: ein Trauerspiel

All das schreit nach Änderung. „Ich rechne damit, dass im Spätsommer die Novellierung des Mieterstromgesetzes erfolgt“, so Daniel Fürstenwerth, Gründer und Geschäftsführer des auf Mieterstromprojekte spezialisierten Unternehmens Solarimo. Er sieht den Streit ums Mieterstromgesetz als schlimmes Trauerspiel. Zentral dabei sei der 52-GW-Deckel, der sogenannte „Solardeckel“ des EEG, der den Zubau an kleinen und mittleren PV-Anlagen beschränkt. Am 18. Mai 2020 hat die Große Koalition den Solardeckel jedoch im Rahmen einer „Kleinen EEG-Novelle“ als Sofortmaßnahme aufgrund der Coronakrise abgeschafft. Das bietet möglicherweise eine neue Chance für den Mieterstrom.

In diesem Zusammenhang muss auch die Förderung des Mieterstroms überdacht werden. Diese betrug zum Zeitpunkt der Einführung die Hälfte der EEG-Umlage. Eine Degression war von Anfang an mit eingeplant – im Oktober wird diese jedoch so weit absinken, dass die Förderung nicht mehr adäquat ist.

THEMA DES MONATS



Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der in Solaranlagen auf den Dächern von Wohngebäuden erzeugt und an Letztverbraucher (insbesondere Mieter) in diesen Gebäuden geliefert wird

Betreiber privater Solaranlagen mit Eigenverbrauch sind davon nicht betroffen, da die PV-Anlagen auf Eigenheimen besser gefördert werden als die der Mieterstromprojekte. So entsteht soziale Ungerechtigkeit.

Strompreis 15% unterm Grundversorger

Es gibt aber auch erfolgreiche Mieterstromprojekte. Bei einem davon kooperiert Solarimo mit der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd: Hier ist es gelungen, den Mietern nicht nur den gesetzlich vorgeschriebenen Preisnachlass von 10% gegenüber dem örtlichen Grundversorger einzuräumen, sondern sogar 15% (siehe Praxisbeispiele). Derzeit verteilen sich die Investitionskosten für Mieterstromprojekte

häufig auf Komponenten wie Module, Vernetzung und Wechselrichter und auf die Installationskosten. Zwar sinken die Modulkosten nach wie vor – aber nur noch leicht, sodass sich an diesem Verhältnis auch in Zukunft wenig ändern wird. Das hilft Wohnungsunternehmen bei der Kalkulation – ebenso wie das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das eine anteilige Erfüllung durch PV-Strom auf die Versorgung mit erneuerbarer Wärme in einem Gebäude vorsieht. Mögliche Technologien dafür sind Wärmepumpen und Power-to-Heat. Vorher muss das GEG allerdings noch vom Bundestag verabschiedet werden. —



Blick aufs Dach der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd



Die Frankfurter Friedrich-Ebert-Siedlung der ABG, die als eine der Pioniere für smartes und energieeffizientes Bauen in Deutschland gilt

Wo Mieterstrom funktioniert

1. Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH (Rewoge)

Die Rewoge will bei einem Projekt im brandenburgischen Rheinsberg über 200 t CO₂ jährlich einsparen. Projektpartner bei diesem größten Mieterstromprojekt Brandenburgs ist Solarimo. 1.500 Solarmodule produzieren über 450 MWh Energie jährlich, die 60% des Energiebedarfs der Gebäude abdecken. Der Tarif liegt 15% unter dem des örtlichen Grundversorgers – und damit um 5% mehr als gesetzlich gefordert.

2. Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG

Die geplante Anlage der Genossenschaft soll jährlich 41 t CO₂ einsparen. Bei Netzbezug wird zu 100% Strom aus deutscher Wasserkraft geliefert, womit das Projekt komplett nachhaltig ist. Die Tarife liegen ebenfalls 15% unter denen des örtlichen Grundversorgers.

3. Wohnungsbau GmbH & Co. KG

In Tübingen entsteht auf 10 ha derzeit das Mieterstromprojekt der Wohnungsbau. 156 Wohnungen in 13 Neubauten werden künftig mit Solarstrom vom eigenen Dach versorgt. Die Anlage leistet 230 kWp und kann im Jahr knapp 210 MWh Strom erzeugen. Die Daten werden mit einem LoRa-Funknetz ausgelesen.

4. ABG Frankfurt Holding

Die ABG hat zusammen mit der Mainova in der Frankfurter Friedrich-Ebert-Siedlung Hessens größtes Mieterstromprojekt in Betrieb genommen. Die PV-Anlage mit 20.000 m² auf 35 Flachdächern der Wohnhäuser leistet rund 1.500 kWp und versorgt 3.300 Bewohner in über 2.100 Wohnungen. Die Leistung würde ausreichen, um 650 Haushalte komplett mit Strom zu versorgen.

GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTSINFRASTRUKTUR-GESETZ

Wohnungswirtschaft muss nun auf E-Mobilität setzen

Was bisher freiwillig war und Pioniere der Branche auszeichnete, wird nun zur Pflicht: Das neue Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) legt für die Wohnungswirtschaft fest, wann und wie Ladesäulen vorzuhalten sind. Dabei lauern einige Fallstricke.

Die (Aus-) Wirkung des Gesetzes auf die Wohnungswirtschaft ist direkt und unmittelbar. Wichtigste Neuerung: Bei einem Neubau oder einer umfassenden Sanierung von Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen muss jeder Stellplatz mit einem Leerrohr für die Anbindung an eine Ladesäule ausgestattet werden. In der Branche stößt dies auf Kritik: Sie sieht vor allem wegen der mangelnden Nachfrage nach e-mobilen Lösungen auf lange Sicht keine mögliche Refinanzierung dieser Investitionen. Hinzu kommt, dass Konflikte zwischen GEIG und Stellplatzschlüsseln vorprogrammiert sind. Auch das stößt auf wenig Zuneigung.

Zudem können Hausanschlüsse tendenziell und potenziell die zu erwartende hohe Leistungsnachfrage nach E-Auto-Strom nicht bedienen. Als Faustregel kann gelten, dass eine „normale“ Stromleitung gut fünf Ladesäulen versorgen kann. Ein Wohnblock mit 20 Mietparteien wäre also noch zu versorgen, wenn man davon ausgeht, dass fünf Parteien ein E-Auto fahren und dies regelmäßig am Wohnort laden. Wächst der Bedarf, braucht es eine neue Zuleitung.

Überlastungen des Netzes möglich und wahrscheinlich

Hinzu kommen technische Probleme. Das Wichtigste: Zwar kann man zuerst die Leerrohre und später auch die Ladesäulen installieren. Doch stehen diese

erst einmal, kann es schnell zu einer Überlastung des Netzes, wie schon beschrieben, kommen. Genau dieser Punkt wird aktuell auch vom Bundesrat kritisiert. Ausschließen kann man dies nur durch einen Umbau der stromzuführenden Infrastruktur. Doch der kann teuer werden: Allein ein neuer Niederspannungshauptanschluss (NSHV) kann gut 100.000 € verschlingen. Das sind Kosten, die über die Ladeinfrastruktur kurz- und mittelfristig nicht wieder eingespielt werden können.

Doch zu dieser rein leistungs- und damit grundlastgeprägten Lösung kommen noch die Lastspitzen hinzu. Sie treten generell tagsüber von 7 bis 8 Uhr, um die Mittagszeit und von 17 bis 20 Uhr auf. Das

Problem dabei: Nicht nur mangelnde Leistung des Netzes, sondern auch teure Spitzenlasttarife machen den Ladestrom dann faktisch unbezahlbar.

Intelligentes Lastspitzenmanagement

Eine Möglichkeit, die drohenden Spitzen durch ladende E-Mobile im Quartier zu umgehen, wäre ein intelligentes Lastspitzenmanagement. Das verteilt die zur Verfügung stehende Strommenge gleichmäßig auf die zu ladenden Fahrzeuge. Es wird unterschieden in:

• Integriertes Lastmanagement

Die Gesamtleistung wird auf mehrere Fahrzeuge verteilt. Wird nur ein Fahrzeug geladen, verfügt es



Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG



Photovoltaikanlagen an Wohngebäuden und die Nutzung des erzeugten Stroms für die Ladung von E-Autos haben einige Hürden zu überwinden

über die gesamte Ladekapazität. Das beschleunigt das Laden. Umgekehrt verlangsamt es sich, wenn viele Fahrzeuge gleichzeitig geladen werden.

- **Statisches Lastmanagement**

Hier wird die Anschlussleistung auf die Ladesäulen fest verteilt. Jedes ladende Fahrzeug verfügt über die gleiche Ladeleistung.

- **Dynamisches Lastmanagement**

Dieses kommuniziert mit dem Stromverbrauch in dem Netz, in das die Ladesäule integriert ist. Nur was an Leistung unterhalb der Lastspitzen übrig ist, wird auf die zu ladenden Fahrzeuge verteilt.

Für alle Systeme gilt: Mieter müssen darüber informiert werden, wie ihr E-Auto geladen wird. Ansonsten kommt es schnell zu Verstimmungen. Und: Nur mit dem letztgenannten System können die teuren Lastspitzen vermieden werden. Doch diese Systeme erfordern auch die höchsten Investitionen. Will man die beiden Erstgenannten nutzen, hilft es etwa, eigenen Strom zu produzieren und den Ladenden zur Verfügung zu stellen.

Eigenerzeugung von E-Auto-Ladestrom bietet sich an

In Wohnungsanlagen bietet sich dafür entweder Photovoltaik (PV) an oder der Strom eines ohnehin schon installierten Blockheizkraftwerkes (BHKW). Das noch zu verabschiedende neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das die alte Energieeinsparverordnung

(EnEV) mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vereint, sieht genau solche Lösungen vor und will sie gesondert fördern. Für die Angabe des eigenverbrauchten Stroms der PV-Anlage soll statt der bisherigen monatlichen Bilanzierung in Zukunft eine pauschale Angabe reichen, die sich an der Leistung orientiert. Sie ist gedeckelt auf 20 % des gesamten Jahres-Primärenergiebedarfs ohne und auf 25 % mit Batteriespeicher.

Batteriespeicher sind in diesem Zusammenhang eine besonders nützliche Komponente, weil sie noch besser in der Lage sind, Lastspitzen abzufedern und gänzlich zu verhindern. Denn der reine PV-Strom steht letztlich abgesehen vom Sommeranfang nur tagsüber zur Verfügung, nicht aber während der Abendspitzen.

Aus diesem Strommix ließe sich dann auch ein attraktiver Ladestrompreis für die eigenen Bewohner entwickeln. Denn selbsterzeugter und gespeicherter Strom kostet derzeit etwa 15 bis 20 ct/kWh, während der Netzbezug im bundesweiten Schnitt bei stolzen 31 ct liegt. Lastspitzen würden dies deutlich verteuern. >

Zusammengefasst: Das GEIG

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wurde Anfang März 2020 von der Bundesregierung beschlossen. Eine Beratung durch den Bundesrat steht noch aus. Er dürfte aber nach aktueller Aktenlage keine Einwendungen haben. Mit dem GEIG wird die EU-Gebäude-Richtlinie 2018/844 in nationales Recht gegossen. Für die Wohnungswirtschaft relevant ist die Verfügung, dass bei einem Neubau oder einer umfassenden Sanierung von Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen jeder Stellplatz mit einem Leerrohr für die Anbindung an eine Ladesäule ausgestattet werden muss.

Für Nichtwohngebäude gelten andere Regeln. Hier muss jeder fünfte Stellplatz mit entsprechend geschützten Leerrohren ausgestattet sein. Zudem ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Bis zum Beginn des Jahres 2025 müssen zudem alle Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen mit einem oder mehreren Ladepunkten versehen werden. Ausnahmen gelten lediglich für Gebäude, die kleinen oder mittelständischen Unternehmen gehören und von ihnen selbst genutzt werden, und wenn der Anteil für die Ladeinfrastruktur bei Sanierungen mehr als 7 % der gesamten Kosten beträgt.



Ladestationen an Laternen einzurichten, ist auch eine Möglichkeit für Wohnungsunternehmen. Technisch ist es bereits möglich

Ladestrom aus der Laterne – auch im Wohngebiet möglich

Für Wohnquartiere gibt es eine weitere, allerdings öffentliche Lösung. Forscher der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur (HTWK) in Leipzig haben ein Ladesystem entwickelt, das den Strom von Straßenlaternen nutzt. Dieser wird mittels eines Generators „aufgewertet“ und das System durch Touchpad, RFID-Card, SMS-TAN oder per App bedient. Das System ist patentfrei und kann bundesweit auch von Wohnungsunternehmen genutzt werden, wenn sich diese mit der Kommune abstimmen und an den Stellplätzen entsprechende Laternen vorhanden sind.

Aber: Das GEIG schreibt zwar vor, was zu installieren ist, lässt jedoch gleichzeitig die größten Hürden bei der Vermarktung von selbst produziertem Ladestrom bestehen. Denn die bürokratischen Barrieren wurden zwar durch das GEG etwas abgemildert, aber keineswegs aus der Welt geschafft. So sind die Beantragung, Meldung und Abrechnung des eigenerzeugten Stroms weiterhin ein bürokratisches Monster. Für Wohnungsgenossenschaften bleibt der Handel damit nicht lohnend, da sie ihr Gemeinnützigkeits-Privileg verlieren könnten. Auch die Förderung für die E-Ladeinfrastruktur mildert dies kaum ab. Denn die gilt fast ausschließlich für öffentliche Ladepunkte. Die privat bewirtschafteten Stellplätze der Wohnungswirtschaft gehören nicht dazu.

Selbst betreiben oder an Drittanbieter outsourcen?

Für die Wohnungswirtschaft stellt sich eine entscheidende Frage: Soll sie bei der Komplexität und bei den hohen Investitionen, die auf Jahre hinaus keine Gewinne versprechen, dieses Modell selbst betreiben oder es Dritten überlassen? In der Praxis wird diese Frage oft schon beantwortet: Betreiber sind bei wohnungsnahen Ladesystemen entweder die zuständigen Netzbetreiber oder auf Ladeinfrastruktur spezialisierte Drittanbieter. Der Wohnungswirtschaft entgeht dadurch zwar die Chance, Mietern dauerhaft eine eigene Dienstleistung zu bieten und sie so enger an sich zu binden. Doch da das ganze Feld der E-Mobilität noch

mit vielen Unbekannten bestückt ist, wäre dieser Weg zumindest aktuell der wirtschaftlich sinnvollere.

Ausnahmen bilden lediglich die Wohnungsunternehmen, die schon lange auf eigene Stromerzeugung setzen und diesen Strom auch selbst vermarkten. Diese sind durch ihr Know-how noch am ehesten in der Lage, die entsprechenden Investitionen zu tätigen, die sich übrigens auch Drittanbieter gut bezahlen lassen – denn das GEIG muss so oder so erfüllt werden. Sie können deshalb für ihre Mieter geeignete Ladestrom-Tarife entwickeln.



Neben der Installation wird auch der Betrieb der Ladesäulen, wie hier die Eichung, Kosten für den Betreiber verursachen

Kosten für Ladesäulen-Arten kalkulieren

Bevor geladen werden kann, müssen Ladesäulen gebaut werden. Dabei ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Smarte Ladebox (Wallbox)	Normalladesäule	Schnelladesäule
Spannungstyp	AC	AC	DC
Ladeleistung	> 3,7 kW	11 oder 22 kW	50 kW
Ladedauer in Stunden	8 bis 14 bei Haushaltssteckdose 2 bis 6 bei Wallbox	2 bis 4	0,5 bis 1
Hardware	700 €	2.500 €	15.000 €
Netzanschlusskosten	1.000 €	2.000 €	5.000 €
Genehmigung/Planung/Standortbestimmung	500 €	1.000 €	1.500 €
Baukosten	500 €	2.000 €	3.500 €
Investitionskosten (CAPEX)	2.700 €	7.500 €	25.000 €
Investitionsausgaben pro Jahr (OPEX)	500 €	750 €	1500 €

Quelle: Deloitte, E-Mobility – Ladeinfrastruktur als Geschäftsfeld, Seite 5, Stand 3/2018 sowie zur Ladedauer Autoscout24, Stand 04/2019

www.wisag.de



Schnelle Lösungen während der Pandemie

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

Sie benötigen Unterstützung – auch über die genannten Dienstleistungen hinaus? Wir finden schnelle und unbürokratische Lösungen für Sie. Die WISAG steht Ihnen mit ihren Services auch in den kommenden Tagen und Wochen zur Seite.

Ihr Ansprechpartner:

Mark Ahner
Tel. +49 162 2637000
mark.ahner@wisag.de

GLASFASER & CO.

Schnelles Internet für Mehrfamilienhäuser

Die Bereitstellung von schnellem Internet und hohen Bandbreiten ist bei Mehrfamilienhäusern oft eine große Herausforderung. Lässt sich ein Glasfaseranschluss bis in die einzelnen Wohnungen nicht realisieren, bietet Fiber-to-the-Building (FTTB) eine gute Alternative.

Der schnelle Internetanschluss ist für die meisten Mieter so selbstverständlich wie die Strom- und Wasserversorgung. Um ihnen diesen zur Verfügung zu stellen, haben Wohnungsunternehmen je nach Rahmenbedingungen unterschiedliche Möglichkeiten.

FTTH ist die zukunftssicherste Option

Die Königsdisziplin ist dabei der Festnetz-Internetzugang über einen Fibre-to-the-Home-Anschluss (FTTH) – also der Verlegung von Glasfaserkabeln bis in die einzelnen Wohnungen. Mittel- bis langfristig muss FTTH das Ziel sein, da es die zukunftssicherste Option darstellt – gerade im Hinblick auf den steigenden Bandbreitenbedarf, beispielsweise durch Streaming-Angebote, Gaming oder Cloud-Services.

Es ist die einzige Technologie, die durchgängig das Übertragungsmedium Glasfaser bis zum Teilnehmer nutzt und somit die höchsten Bandbreiten bei hoher Stabilität bietet. Auch bei größeren Distanzen von der Vermittlungsstelle bis zum Endverbraucher kommt es nicht zu einem Verlust an Bandbreite. Glasfaserleitungen bieten eine nahezu unbegrenzte Übertragungskapazität. Heute im Einsatz befindliche Systeme liefern üblicherweise Datenraten von bis zu 1 Gbit/s pro Teilnehmer. Technisch sind aber auch 10 Gbit/s möglich.



Jürgen Aschmies
Produktmanager
Keymile GmbH
HANNOVER

Doch gerade Mehrfamilienhäuser und Wohnblocks stellen dabei eine besondere Herausforderung dar. Selbst wenn die Wohngebiete mit Glasfaser erschlossen werden, stehen Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor dem Problem, dass der Glasfaseranschluss im Keller endet und der Anschluss der einzelnen Wohnungen mit Glasfaser nicht möglich oder nicht wirtschaftlich sinnvoll ist. Das kann beispielsweise daran liegen, dass das physische Verlegen der Glasfaser bis in die einzelnen Wohnungen zu aufwendig und teuer ist oder baurechtliche Vorschriften dagegensprechen. Auch die Komplexität bei der Abstimmung mit Vermietern, Mietern, Eigentümergemeinschaften und Hausverwaltung bezüglich Kosten und Zugangsrechten zu Technikräumen oder Kellern können einen FTTH-Anschluss schwierig machen. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Aufteilung der Kosten für die Glasfaserverlegung, da gegebenenfalls nicht jeder Mieter schnelles Internet in Anspruch nehmen möchte.

FTTB in der Praxis oft bevorzugt

Für die Bereitstellung von schnellen Internetverbindungen im Bestand stellt Fiber-to-the-Building (FTTB) eine oft bevorzugte Lösung dar. Als Übertragungstechnologie bietet der Standard „G.fast“ eine gute Möglichkeit, den einzelnen Wohnungen hohe Bandbreiten bereitzustellen. Der Nachfolgestandard von VDSL2 ermöglicht auch auf bestehenden Hausverkabelungen mit Kupferdoppeladern oder Koax-Kabeln Datenraten im Gigabitbereich. Die Technologie



Schnelles Internet wird für immer mehr Mieter zur Grundvoraussetzung, doch gerade im Bestand lässt sich die zukunftsfähigste Lösung – Glasfaser – oft nicht realisieren

überbrückt kurze bis sehr kurze Streckenlängen, wie sie innerhalb von Mehrfamilienhäusern üblich sind. Im Frequenzspektrum 106 MHz können Summendatenraten (Upstream und Downstream) von nahezu 1.000 Mbit/s auf sehr kurzen Leitungen erzielt werden. Mit der zweiten G.fast-Generation im Frequenzspektrum bis zu 212 MHz verdoppelt sich die erzielbare Summendatenrate auf bis zu 2.000 Mbit/s auf sehr kurzen Leitungen. Damit steht der Wohnungs-

wirtschaft eine Kupfer-Übertragungstechnologie zur Verfügung, die Datenraten liefert, wie man sie sonst von Glasfaser kennt – und das zu einem Bruchteil der für Glasfaser anfallenden Kosten, da lediglich in eine G.fast-Distribution-Point-Unit (DPU) investiert werden muss.

G.fast schlägt VDSL2-Vectoring auf 500 m

Was genau sind aber „kurze Streckenlängen“? Wann rechnet sich G.fast im Gegensatz zur bestehenden VDSL2-Technologie? Messergebnisse von Keymile mit der DPU MileGate 2042 haben gezeigt, dass sich mit G.fast bis zu einer Streckenlänge von 500 m deutlich höhere Datenraten erzielen lassen als mit VDSL2-Vectoring. Während VDSL2-Vectoring innerhalb von 500 m Datenübertragungsraten von um die 300 Mbit/s erreicht, ergeben sich für G.fast folgende Performance-Vorteile: Bis 50 m kommt der Standard mit 212 MHz auf aggregierte Datenübertragungsraten von 1,8 Gbit/s pro Teilnehmer. Aggregiert bedeutet die Summe von Upstream- und Downstream-Rate. Ab einem Bereich von 250 m betragen die Übertragungsraten noch rund 700 Mbit/s und ab circa 250 m gleichen sich die Datenübertragungsraten von G.fast mit 106 MHz und G.fast mit 212 MHz an. Der gemessene Maximalwert bei einer Streckenlänge von unter 100 m beträgt bei 106 MHz bis zu 1.000 Mbit/s; bei G.fast mit 212 MHz sind es rund 1,4 Gbit/s. Unter 50 m sind sogar fast 2 Gbit/s möglich.

Ein weiterer Vorteil von G.fast im Gegensatz zu VDSL2-Vectoring ist, dass sich das Verhältnis >

Paralleler Betrieb von G.fast und VDSL2

G.fast und VDSL2 sind spektral inkompatibel. Zu einem Problem wird dies, wenn im Fall von FTTB von einem Kabelverzweiger VDSL2 in ein Mehrfamilienhaus geführt wird und in diesem ein G.fast-Knoten vorhanden ist oder eingesetzt werden soll. Dann überlappen sich die Frequenzbereiche der beiden Technologien und die Signale stören sich gegenseitig. Nach einer Entscheidung der Bundesnetzagentur im vergangenen Jahr müssen G.fast-Geräte deswegen so konfiguriert werden, dass ihre Übertragung nicht den VDSL2-Frequenzbereich nutzt. Das bedeutet, dass die G.fast-Übertragung bei Ko-Existenz mit VDSL2 Profil 17a erst ab dem Frequenzbereich von circa 20 MHz einsetzt – beziehungsweise ab circa 40 MHz bei Ko-Existenz mit VDSL2 Profil 35b. Das Ergebnis ist, dass sich die verfügbare Bandbreite reduziert. Durch eine Kappung der sich überschneidenden Frequenzen bleibt bei G.fast der ersten Generation eine Summendatenrate von bis zu 600 Mbit/s und bei der zweiten Generation bis zu 1.600 Mbit/s übrig. Dies ist eine wettbewerbsfähige Datenrate, die – für Netzbetreiber und ihre Kunden besonders wichtig – auch tatsächlich realistisch erzielt wird.

von Downstream und Upstream pro Port und Teilnehmer frei festlegen lässt. Möglich ist so weiterhin die gewohnte asymmetrische Aufteilung (hohe Downstream-, geringe Upstream-Rate), aber auch eine symmetrische Aufteilung mit zum Beispiel jeweils 800 Mbit/s für Down- und Upstream bei einer Summen-Datenrate von 1,6 Gbit/s.

Zu beachten ist bei der G.fast-Technologie, dass die DPU meist aus dem Hausnetz mit Strom versorgt wird. Das heißt, dass alle Mieter die Stromkosten gemeinsam tragen, egal ob sie das schnelle Internet nutzen oder nicht. Auch wenn die Stromkosten überschaubar sind, ist dieser Punkt nicht unwichtig – gerade wenn es um den Auswahlprozess einer geeigneten FTTB-Lösung geht. Verfügt sie nämlich über die neue Technologie Reverse Power Feed (RPF), kann die Stromversorgung der DPU ausschließlich über die angeschlossenen Teilnehmer erfolgen.

Variante 3: FTTC

Ein drittes Szenario stellen Fibre-to-the-Curb-Architekturen (FTTC) dar, bei denen der Glasfaseranschluss an Hauptverteiltern und Kabelverzweigern endet. Hierbei kommt meist VDSL2-Vectoring zum Einsatz, um existierende VDSL2-Zugänge zu beschleunigen. Nutzen Netzbetreiber VDSL2-Vectoring-Anschlüsse in den Varianten Profil 17a und Profil 35b, lassen sich je nach Frequenzbereich Downstream-Datenübertragungsraten zwischen 50 bis 300 Mbit/s

erzielen. Zwar sind keine weiteren Investitionen für die Netzinfrastruktur im Haus erforderlich, allerdings ist die Höhe der Bandbreite abhängig vom ortsansässigen Netzbetreiber und davon, welche Datenübertragungsraten er anbietet. Das können zwar 300 Mbit/s in der Spitze sein, aber auch weniger – und im schlechtesten Fall nur zwischen 50 Mbit/s und 30 Mbit/s, je nach Streckenlänge.

FTTH ist bei Neubauten die zukunftssicherste Variante. Im Bestand ist FTTB mit G.fast wegen der überschaubaren Kosten oft die beste Option.

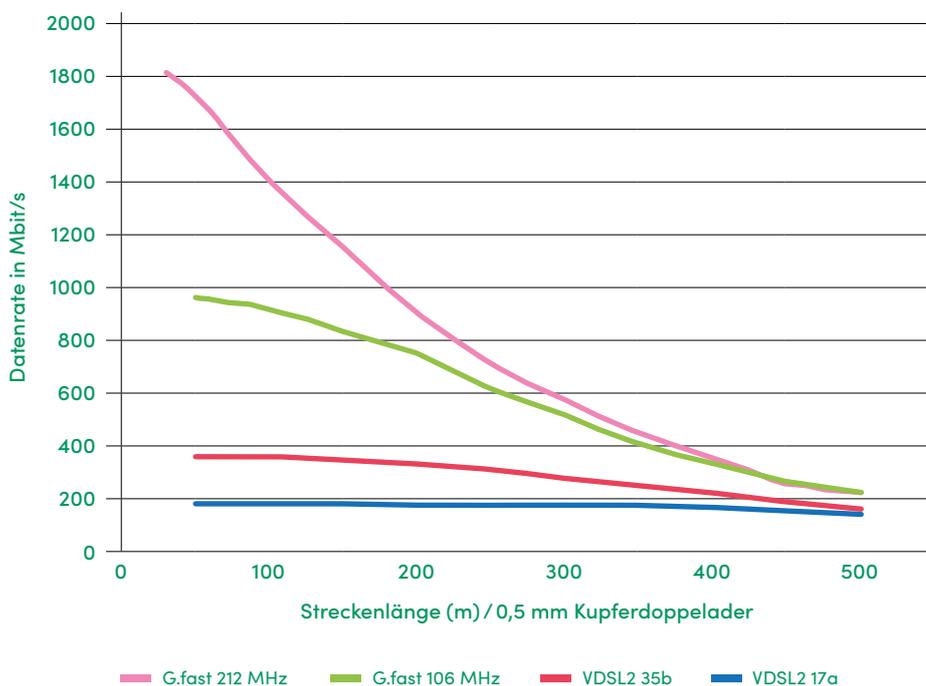
FTTB ist im Bestand mit die beste Option

Für welche Fälle ist nun welche Technologie geeignet? Bei Neubauten sollte sicherlich immer die zukunftssicherste Variante gewählt werden, also Glasfaser bis in die einzelnen Wohnungen. Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern und Wohnblocks ist das aber

oft nicht möglich. Zwar kann FTTH für den Privateigentümer aufgrund der Wertsteigerung seiner Immobilie durchaus eine realisierbare Lösung sein; für Eigentümergemeinschaften ist aufgrund des geringeren Abstimmungsbedarfs und für Wohnungsunternehmen wegen der überschaubaren Kosten FTTB mit G.fast oft die beste Option.

Datenraten vs. Streckenlänge

(Up-/Downstream aggregiert)



RATGEBER FÜR ZUHAUSE



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

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

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



MEDIENVERSORGUNG

Auf dem Weg ins Gigabit-Zeitalter

In Radolfzell am Bodensee bietet die Baugenossenschaft Hegau eG Bewohnern eines Neubauprojekts eine Komplettlösung für Internet und TV. Mit Glasfaser und Satellit hat sie den Grundstein für eine zukunftsfähige Medienversorgung gelegt.

Breitbandausbau ist ein Thema, das bei der Planung neuer Wohnanlagen eine wichtige Rolle spielt. Highspeed-Internet mit Breitbandreserven für intelligente Gebäudesteuerung, Smart-X-Dienste, Telemedizin oder Ambient Assisted Living (AAL) sowie Fernsehen mit maximaler Programmauswahl in HD- und UHD-Qualität werden schon bald so selbstverständlich zu einer Wohnung gehören wie ein Strom- und Wasseranschluss. Ohne Glasfaser ist all dies schlicht nicht denkbar. Getreu ihrem Motto „Mehr als gewohnt“ hat sich die Baugenossenschaft Hegau beim Bauprojekt „Weinburg“ in Radolfzell am Bodensee daher für eine Komplett-



Axel Nieburg
Vorstand
Baugenossenschaft
Hegau eG
SINGEN

lösung aus offenem Glasfaser-Netz und optischem SAT-Direktempfang entschieden.

50 km Glasfaser für 50 Wohnungen

50 Wohnungen verteilt auf drei Gebäude mit zwischenliegender Tiefgarage – alle mit separaten Glasfaserzuleitungen und Satellitenfernsehen ausgestattet – lautet die Kurzbeschreibung des Bauprojekts „Weinburg“. Wichtigste Voraussetzung für die Ausstattung mit Highspeed-Internet und einer zukunftsfähigen Multimedia-

Versorgung ist ein leistungsstarkes Gebäudenetz (NE4). Die Planung und Umsetzung in Radolfzell übernahm das Unternehmen Glasfaser-ABC. Von Anfang an mit dabei war zudem das Elektrounternehmen Mosbach Elektroinstallationen GmbH. Im Sinne eines Trainings „on the Job“ eignete sich das Team des lokalen Servicepartners das notwendige Glasfaser-Know-how rasch an, um Wartungsarbei-



Der Firmensitz der Baugenossenschaft in Singen (Hohentwiel)

Die Baugenossenschaft Hegau

Als großer Wohnungsanbieter in der Region Hegau-Bodensee setzt die Baugenossenschaft Hegau eG seit über 70 Jahren genossenschaftliche Wohnkonzepte für Mieter und Käufer um. Rund 2.000 Mietwohnungen zählt ihr Bestand. Bereits 2012 hat sie diesen auf Fernsehempfang via Satellit umgerüstet. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war, dass mit Rundfunk- und Fernsehversorgung über Satellit Unabhängigkeit gegenüber kostenpflichtigen Anbietern gewährleistet ist und den Bewohnern bei Fernsehen und Radio eine große Programmauswahl in hoher Bild- und Tonqualität zur Verfügung steht.

ten und Reparaturen selbstständig durchführen zu können.

Sukzessive wurden insgesamt circa 50 km Glasfaserkabel verlegt. Jede Wohnung verfügt nun über vier Glasfaseradern mit sogenanntem Fibertwist-Abschluss. Und dank „Open Access“ können die Bewohner frei wählen, welche Dienste und Anbieter ihnen persönlich am meisten zusagen.

SAT-TV ohne sichtbare Schüsseln

Neben schnellem Internet ermöglicht die Glasfaser-Infrastruktur auch die TV-Versorgung aller Wohnungen via Astra Satellit: Über 300 deutschsprachige Programme sorgen beim Fernsehen für eine große Vielfalt bei hervorragender Bild- und Tonqualität. Ein im wahrsten Sinne des Wortes „günstiger“ Vorteil: Anders als beim Empfang über Kabel oder IPTV fallen bei der TV-Versorgung via Satellit keine zusätzlichen Gebühren für die Bewohner an, lediglich die Kosten für Instandhaltung und Wartung werden auf die Mietnebenkosten umgelegt.

Zur Einspeisung des Satellitensignals genügt eine einzelne, zentrale SAT-Anlage, die von außen unsichtbar auf dem Dach eines der Gebäude ange-

Mehr Leistung, weniger Kosten, gut für die Umwelt

Ein direkter Leistungsvergleich von Glasfaser- und Koaxialverkabelung macht die Vorteile von Glasfaser deutlich: Koaxialkabel sind Kupferkabel, die hohe Dämpfungswerte aufweisen und bei zunehmender Leitungslänge elektromechanische Störungen beziehungsweise Signalüberlagerungen bedingen. Die Übertragung von Lichtsignalen über Glasfaser bietet eine vielfach schnellere und störungsfreie Datenübertragung bei nahezu unbegrenzter Bandbreite – auch über kilometerlange Distanzen. Außerdem lassen sich im Vergleich etwa 40% Materialkosten einsparen. Im Netzbetrieb reduzieren sich die Energiekosten um etwa 85%. Auf diese Weise trägt Glasfaser auch mit dazu bei, CO₂-Emissionen zu minimieren.

bracht wurde. Vom Dach aus wird das Signal über Glasfaserkabel zum Verteilerschrank im Hauskeller geleitet und von hier weiter in die einzelnen Wohnungen verteilt. Die Kombination aus Glasfaser und SAT-Anlage erlaubt den verlustfreien Transport des Satellitensignals über weite Strecken. So ist auch die Versorgung wesentlich größerer oder höherer Wohnanlagen problemlos möglich. —



Die drei Neubauten in Radolfzell aus der Vogelperspektive – eines von vielen Bauprojekten der Genossenschaft, die alle neu entstehenden Wohnungen mit Glasfaser und SAT-TV ausstatten will

SICHER WOHNEN IM ALTER

Wie das Quartier bei der Pflege hilft

Der Anteil älterer Menschen steigt kontinuierlich, und nicht wenige benötigen Unterstützung – in Gesundheitsfragen und Alltag. Um diesen Mietern langfristig den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, setzen Wohnungsunternehmen auf technische Angebote und die Kooperation mit Dienstleistern. In einem Wort: Quartierslösungen.



Lebenswerte Quartiere gehen auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Bewohnergruppen ein. Mit technischen Lösungen wie AAL und Kooperationsmodellen können Wohnungsunternehmen ältere Bewohner unterstützen

BU-Zukunftsaward, Köpfe der Immobilienwirtschaft, Nomination zum Immobilienmanager-Award – das Projekt Pflege@Quartier der landeseigenen Berliner Gesobau AG hat schon eine ganze Reihe von Auszeichnungen eingeheimst.

Und das ist kein Zufall: Mit seinem Bestreben, einen Quartiersbezug mit technischen Unterstützungsangeboten für ältere und pflegebedürftige Mieter zu kombinieren, bietet das 2015 gemeinsam mit der AOK Nordost gestartete Projekt einen erfolversprechenden Ansatz, wie Wohnungsunternehmen mit der Alterung der Gesellschaft umgehen können.

„Den Herausforderungen des demografischen Wandels können wir nicht allein im Neubau begegnen“, sagt Helene Böhm, die das Sozial- und Quartiersmanagement der Gesobau leitet. „Wir brauchen dazu den Wohnungsbestand. Nur so können wir die Voraussetzungen dafür schaffen, dass ältere Menschen länger in der eigenen Wohnung bleiben können und nicht ins Pflegeheim gehen müssen.“ Dabei setzt das in der Berliner Großsiedlung Märkisches Viertel realisierte Projekt Pflege@Quartier zum einen auf die Kooperation mit Unterstützungsangeboten und Dienstleistungen, die in der Großwohnsiedlung ohnehin bereits vorhanden sind. Zum anderen stattdes es ausgewählte Wohnungen mit Sensoren und anderen technischen Lösungen des Ambient Assisted Living (AAL) aus.

Nähe zu Dienstleistungsangeboten

Mit ähnlichen Konzepten befassen sich auch andere Wohnungsunternehmen. Bereits 2017 legte das Beratungsinstitut Empirica den Abschlussbericht einer Studie vor, in der es mehrere Bausteine eines sogenannten Quartierspflegekerns identifizierte. Eine wesentliche Voraussetzung eines solchen Konzepts ist demnach die Barrierefreiheit oder -armut der Wohnungen. Damit Bewohner mit hoher Pflegestufe oder fortgeschrittener Demenz nicht ins Pflegeheim umziehen müssen, braucht es außerdem eine Tagespflegeeinrichtung und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft. Außerdem erforderlich sind laut Empirica Gemeinschaftsräume sowie ein Servicestützpunkt mit einer Tag- und Nachtbereitschaft, der mit Pflegewohnungen kombiniert ist.



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Während viele Kommunen ihre Pflegeheime verkauft haben, blieb das Altenzentrum Wetzlar in städtischem Eigentum. Davon profitieren jetzt Mieter der WWG, die kurzfristig einen Platz im Pflegeheim benötigen

In einem Bereich geht das Gesobau-Projekt über diese Anforderungen noch hinaus: Es setzt den Schwerpunkt auf die Integration technischer Lösungen. Besonders gut kommen laut Helene Böhm praktische Hilfen an, zum Beispiel der Herdwächter oder das nächtliche Orientierungslicht, das den Weg zur Toilette beleuchtet. „Das Projekt zeigt, dass Senioren technischen Lösungen gegenüber grundsätzlich offen sind“, sagt Böhm. „Die Technik muss ihnen aber vermittelt werden, weshalb wir eine Probewohnung eingerichtet haben.“

Eins allerdings ist der Gesobau bisher nicht gelungen: aus Pflege@Quartier ein Geschäftsmodell zu machen. Von 2015 bis 2017 lief es als gefördertes Projekt, in dessen Rahmen 30 Wohnungen im Märkischen Viertel mit AAL-Lösungen ausgestattet wurden. Seither führt es die Gesobau auf eigene Kosten weiter, wobei nur vier weitere Wohnungen hinzugekommen sind – von insgesamt 15.000 Wohnungen, die das Unternehmen in der Großwohnsiedlung verwaltet. Einen Strich durch die Rechnung gemacht hat laut Böhm die Wohnungsmarktsituation: Das Unternehmen verfüge kaum noch über leere Wohnungen, und zudem lasse „die Gestaltung sozialverträglicher Mieten keinen Spielraum für die Umlage von Kosten einer technischen Ausstattung“.

Wetzlar: Von der Wohnung ins Pflegeheim

Einen anderen Schwerpunkt setzt die WWG Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH. „Unsere Überlegung >

ist, wie wir mit stationären Einrichtungen kooperieren können“, sagt Geschäftsführer Harald Seipp, der nicht nur die Geschicke der städtischen Wohnungsbaugesellschaft leitet, sondern auch Geschäftsführer des ebenfalls städtischen Altenzentrums ist. Ein zentrales Element des Wetzlarer Modells ist deshalb, dass betagte Mieter der WWG im Bedarfsfall – etwa nach einem Krankenhausaufenthalt – ins Pflegeheim umziehen können, ohne die Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten zu müssen. „Das“, erläutert Seipp, „gilt bei uns als Umzug im Unternehmen und vermeidet so eine finanzielle Doppelbelastung.“

Doch die WWG verfügt nicht nur über exzellente Kontakte zum Altenzentrum, sondern auch über eine breite Palette an seniorengerechten Angeboten, die von barrierearmen Wohnungen über zwei Anlagen des betreuten Wohnens bis hin zu einer Tagespflegeeinrichtung reicht. Dabei greifen die Angebote ineinander über. So können zum Beispiel die Mieter der

Anlage des betreuten Wohnens in der Arnburger Gasse an Veranstaltungen im benachbarten Pflegezentrum teilnehmen und auch am dortigen Essensangebot teilhaben.

Ein weiterer Pfeiler ist die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern. In den Anlagen des betreuten Wohnens stellt der Malteser Hilfsdienst die Notrufbereitschaft sicher. Zudem ist er stundenweise mit Personal vor Ort, das beispielsweise bei Behörden-gängen behilflich ist. Bei den regulär vermieteten Wohnungen kooperiert die WWG mit der Diakonie Lahn Dill. „Sie hat den besseren Zugang zu betagten Mietern, weil sie als neutrale Stelle wahrgenommen wird“, erläutert Seipp. Mit der Diakonie hat die WWG einen Kooperationsvertrag abgeschlossen, wobei der Wohlfahrtsverband der Evangelischen Kirche nicht nur für ältere Mieter mit Unterstützungsbedarf da ist, sondern auch für andere Kunden, die Hilfe in schwierigen Situationen benötigen.

Auf eine Kooperation – in diesem Fall mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) – setzt auch die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH im brandenburgischen Lübbenau. Sie saniert derzeit zwei Plattenbauten, in denen 58 barrierefrei zugängliche Wohnungen entstehen, und ergänzt diese durch einen Neubau. Dieser umfasst einen Gemeinschaftsraum sowie eine Tagespflege und einen Concierge-Dienst, die von der AWO betrieben werden.

Umfassender Ansatz im Neubauquartier

Noch umfassender lässt sich ein solcher integrativer Ansatz im Neubau umsetzen. Das zeigt das vom Annastift e.V. initiierte Vitalquartier, das derzeit in Hannover entsteht. Mehrere Wohnungsgenossenschaften und weitere Unternehmen errichten hier rund 380 barrierearme Wohneinheiten. „Auch bei unserer Kundenstruktur ist der demografische Wandel spürbar, und somit wird es immer dringlicher, Wohnraum für ältere oder eingeschränkte Personen zu schaffen“, sagt Ulrike Litwin von der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, die im November 2019 als erstes der beteiligten Unternehmen den Grundstein für 60 Wohnungen gelegt hat.

Charakteristisch für das neue Quartier ist die Nähe zu Pflege- und Dienstleistungsangeboten, die vom gemeinnützigen Unternehmen Diakovere betrieben werden. Dazu zählen eine Tagespflege- und eine Sozialstation sowie zwei Demenz-Wohngruppen. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Gewerbeflächen. Dabei richtet sich das Gesamtprojekt nicht nur an betagte und andere unterstützungsbedürftige Menschen, sondern auch an Familien und jüngere Nutzer. Von einem „optimalen Ort für generationsübergreifendes Wohnen“ spricht deshalb Ulrike Litwin. Die Mieter und Genossenschaftsmitglieder können nach ihren Worten die Dienstleistungen einzeln und nach Bedarf buchen.

Ähnliche Elemente finden sich im Neubauprojekt Levenslust, das die Adlershorst Baugenossenschaft eG



Zwei Anlagen des betreuten Wohnens – eine davon im Stadtteil Hermannstein – bieten den WWG-Mietern in Wetzlar selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützungsangeboten

in Norderstedt (Schleswig-Holstein) realisiert. In vier Bauabschnitten entstehen 295 Wohnungen, die für Familien, Singles und Paare und ganz besonders für ältere Menschen geeignet sind. Hinzu kommen Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume, eine Wohngruppe für ältere Menschen und ein 24-Stunden-Notrufdienst, der vom Deutschen Roten Kreuz (DRK) betrieben wird. „Hier kann man – so wie es viele Menschen möchten – bis an sein Lebensende in seinen vertrauten vier Wänden in Würde leben“, lobte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., anlässlich der Eröffnung des ersten Bauabschnitts im Februar 2020. Bemerkenswert ist, dass die Wohnanlage nicht nur Besserverdienenden offensteht: 53 % der Einheiten im ersten Bauabschnitt sind öffentlich gefördert und werden für 6,10 €/m² vermietet.

„Virtuell betreutes Wohnen“

Auf die Möglichkeiten digitaler Technik setzt das Projekt „Virtuell betreutes Wohnen“, das im Februar dieses Jahres im Ostteil Berlins gestartet wurde. Es arbeitet mit AAL-Elementen; dazu gehören Sensoren, eine automatische Sturzerkennung und ein Hausnotrufsystem. Beteiligt am Modellprojekt sind die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH, drei Krankenkassen, das Industrieunternehmen Philips, der soziale Dienstleister Sophia und die Berliner Charité.

„Viele unserer Mieter sind bereits über 75 Jahre und präferieren als Wohnform im Alter das Leben in

„Senioren sind gegenüber technischen Lösungen offen. Aber sie müssen vermittelt werden.“

Helene Böhm
Leiterin Sozialmanagement
Gesobau

den eigenen vier Wänden mit ambulanter Versorgung“, begründet Hendryk Lietzmann, Leiter operatives Bestandsmanagement der Howoge, warum das Unternehmen sich am Modellprojekt beteiligt. Dieses ermögliche „ein sicheres, selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Wohnung“ und habe zudem den Vorteil, dass sich das System in kürzester Zeit und ohne bauliche Veränderungen montieren lasse.

Teilnehmen am Projekt können Menschen, die mindestens 75 Jahre alt sind, bei der Howoge wohnen und bei einer der drei teilnehmenden Krankenkassen (BKK-VBU, Bahn-BKK, DAK) versichert sind. Kosten fallen für sie nicht an. Sofern das auf dreieinhalb Jahre angelegte Modellprojekt erfolgreich verläuft, könnte nach Angaben der Projektträger das „virtuell betreute Wohnen“ künftig in den Leistungskatalog der gesetzlichen Krankenkassen aufgenommen werden.



In der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel ist das Modellprojekt Pflege@Quartier der Gesobau angesiedelt

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1–11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Heimatgefühl stärken

Ältere Menschen im Wohnquartier brauchen mehr als medizinische Versorgung und technische Infrastruktur. Wer die sozialen Bedürfnisse von Senioren erkennt und darauf reagiert, profitiert von funktionierenden, stabilen Quartieren – zum Wohl auch der Wohnungswirtschaft.

„Im Grunde unterscheiden sich die Wünsche älterer Menschen im Quartier gar nicht so sehr von denen jüngerer Bewohner“, sagt Arnd Fittkau, Vorstand der Vonovia SE. „Sie wollen in einem intakten Umfeld mit einer gewachsenen Wohnstruktur leben.“ So wichtig bauliche Aspekte beim Wohnen beispielsweise sind, medizinische Leistungen und Technologien für ein angenehmes Leben, so bedeutsam scheint zugleich eine soziale Vernetzung, die der Einsamkeit im Alter entgegenwirkt. Oder wie es der Vorstandsvorsitzende der Dortmunder Spar- und Bauverein eG (Sparbau), Franz-Bernd Große-Wilde, beschreibt: „Es geht darum, das Heimatgefühl zu stärken.“

Etwa ein Viertel der Mitglieder der Dortmunder Genossenschaft sind älter als 70 Jahre. Ein Großteil der sozialen Infrastruktur sei auf sie abgestimmt, sagt Große-Wilde. Die Sparbau setzt unter anderem auf konkrete Nachbarschaftshilfe wie Besuchsdienste und Begleitungen für bestimmte Wege – ein Prozess, der moderiert werden müsse, erklärt Große-Wilde: „Die Chemie zwischen den Beteiligten muss stimmen.“ In Chemnitz haben verschiedene Partner der Wohnungs- und Sozialwirtschaft sowie Verbände und Wissenschaft in einem mehrjährigen Forschungsprojekt (Chemnitz+) „Kümmerer“ als ein erfolgreiches Konzept herauskristallisiert: Menschen, die aktiv im Quartier unterwegs sind, auf Mieter zugehen und sie



Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

in deren jeweiligen Lebenslagen begleiten. Mehr als ein Dutzend sächsische Genossenschaften haben das Modell inzwischen übernommen.

Wohnumfeld wird wichtiger

Ergänzt wird solche individuelle Kommunikation im Idealfall durch öffentlich zugängliche Treffpunkte im Viertel oder von Projekten, die in einer Mischung aus Offenheit und Verbindlichkeit Menschen zusammenführen. In Dortmund hat die Genossenschaft Möglichkeiten für urbanes Gärtnern geschaffen und moderiert das Projekt dauerhaft. Nachbarschaftstreffs bieten Kochgruppen, Vorlesegruppen und konkrete Hilfsangebote wie Hilfe beim Ausfüllen von



Angebote wie Nachbarschaftstreffs erleichtern es gerade Älteren, lange am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen



Senioren stellen andere Anforderungen an Wohnung und Umgebung als jüngere Mieter. Wer ihnen gerecht wird, fördert soziale Infrastrukturen und stärkt das Quartier

Formularen an. Vonovia-Vorstand Fittkau unterstreicht, dass die Bedeutung solcher Treffpunkte in den vergangenen Jahren zugenommen habe. „Das Freizeitverhalten und das Kommunikationsbedürfnis älterer Menschen hat sich gewandelt.“ Die Wohnung als Sozialraum allein reiche nicht mehr aus, das Wohnumfeld müsse einbezogen werden.

Vonovia arbeitet in einem Viertel in Berlin-Reinickendorf mit den Johannitern zusammen, um eine Anlaufstelle für die Bewohner im Kiez anzubieten. Der „Jovo-Treff“ – eine Wortmischung aus den zwei Initiatoren – bietet Alltagshilfen und Austausch vom gemeinsamen Mittagessen bis hin zur Begleitung bei Behördengängen und einer wöchentlichen Hausarzt-sprechstunde; Kinonachmittage und wiederkehrende Veranstaltungen wie Adventskaffeetafeln sorgen dafür, dass sich Menschen verabreden können und wiedersehen. Teilnehmer zahlen eine Art Servicepauschale in Höhe von 60 € im Jahr direkt an die Johanniter. „Zu manchen Veranstaltungen kommen auch Senioren aus der weiteren Umgebung“, sagt Sebastian Krüger, Regionalbereichsleiter Berlin Nord. Den Erfolg des gemeinsamen Konzepts wollen Vonovia und die Johanniter nun auf ein Neubauviertel im Berliner Nordwesten übertragen, die „Jovo“-Anlaufstelle soll zeitgleich mit 130 Seniorenwohnungen entstehen.

„Alle mit einzubeziehen ist zwar anstrengender, führt aber zu einem viel besseren Ergebnis und macht auch Spaß.“

Vonovia-Vorstand
Arnd Fittkau

Können solche Räumlichkeiten bei Neubausiedlungen gleich mit geplant werden, müssen Unternehmen bei Bestandsbauten mitunter kreativ werden: In gewachsenen Vierteln bieten sich entweder der barrierefreie Umbau vorhandener Gemeinschaftsräume an oder in Großwohnsiedlungen die für die Nachkriegsbauten und frühen Sozialwohnungsquartiere typischen Kleingewerbezeilen, die heute häufig leerstehen. Für etablierte Supermärkte oder Drogerien sind die Ladenflächen in der Regel zu klein, um einen Betrieb rentabel zu gestalten. „Auch Gaststätten schließen inzwischen häufiger“, berichtet Große-Wilde aus Dortmund. „Man kann versuchen, über Ladenlokale individuelle Nahversorger zu stützen, aber auch das wird schwierig.“ Dabei sei Nahversorgung eines der Scharniere, um niedrigschwellige Begegnungen und Sozialkontakte zu ermöglichen, sagt Fittkau von Vonovia. „Das Thema ist eines der meistgenannten, wenn wir Bewohner fragen, was ihnen fehlt.“ Wohnungsunternehmen könnten Nahversorgern mit dem Mietpreis entgegenkommen und sie so unterstützen.

Bewohner konzipieren Angebote mit

Angenommen werde das Angebot – wenn es die jeweiligen Bedürfnisse treffe. Eine Grundregel, die für Sortiment und Öffnungszeiten von Einzelhändlern genauso gilt wie für die Nachmittagsgruppen im Kiezladen. Die Sparbau Dortmund arbeitet hier mit regelmäßig wiederkehrenden aktiven Befragungen, auch um die Nachfrage nach Gruppen und Pro- >

grammen zu überprüfen. Beim Entwickeln neuer Formate versucht das Unternehmen, besonders ältere Mitbürger von vornherein einzubinden. „Die Bewohner definieren das Programm“, sagt Große-Wilde. Gerade Senioren würden so auch gefordert: Sie müssten Toleranz entwickeln und sich mit den Vorstellungen anderer auseinandersetzen. „Damit betreiben wir auch Konfliktprävention.“

Vonovia setzt im Vorfeld neuer Maßnahmen seit einiger Zeit Workshops und Mitmachveranstaltungen an, um herauszufinden, was die Menschen wollen. „Wir wenden uns ab von der Denke: Wir wissen, was ihr haben wollt“, sagt Fittkau. „Alle mit einzubeziehen ist zwar anstrengender, führt aber zu einem viel besseren Ergebnis und macht auch Spaß.“ Ein positiver Nebeneffekt sei, dass Bauarbeiten im Viertel ganz anders akzeptiert werden, wenn Bewohner in der Vorlaufphase beteiligt waren und Einfluss auf das konkrete Projekt nehmen konnten.

Wie aber erreicht man Menschen, die nicht gezielt auf Kontaktsuche gehen, weder für Kunstaktionen noch für Dampferfahrten zu begeistern sind? Alexandra Brylok, die beim Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. maßgeblich am Projekt Chemnitz+ mitgewirkt hat, empfiehlt den systematischen Aufbau sozialer Strukturen im Quartier, die etwa in einem „Kümmerer“ als Vertrauensperson Ausdruck finden könnten. „Zielgruppenspezi-

fische Angebote wie gemeinsame Kochkurse oder ein konkretes Zugehen auf Genossenschaftsmitglieder mit einem Blumenstrauß zum runden Geburtstag ergänzen solche Vorgehensweisen“, sagt Brylok. Freilich endeten die Möglichkeiten spätestens an der Wohnungstür – zumal dieses Engagement nicht zu den originären Aufgaben eines Wohnungsunternehmens gehöre und gerade bei kleineren Firmen enorme Ressourcen verschlinge.

Engagement gehört zum Selbstverständnis

Dass sich die Wohnungswirtschaft überhaupt für einen generationenübergreifenden Zusammenhalt im Viertel engagiert, steht für Brylok außer Frage: „Wohnungsunternehmen fungieren auch als Sozialbarometer“, sagt sie. „Bei uns schlagen die sozialen Probleme automatisch auf.“ Gerade Genossenschaften seien per Selbstverständnis verpflichtet, auf solche Herausforderungen vorausschauend zu reagieren. Zudem schütze man mit einem gut funktionierenden Quartiersleben alle Beteiligten – beispielsweise, weil so die stark wachsende Gruppe von Menschen mit psychischen Erkrankungen aktiv aufgesucht und ihnen geholfen werden könnte. Anders könnten derart Erkrankte sonst leicht sich selbst oder andere in ihrer Umgebung gefährden. Ein weiteres Beispiel: Ein Demenzkranker vergisst, den Herd auszuschalten und löst einen Brand aus. Weiß man

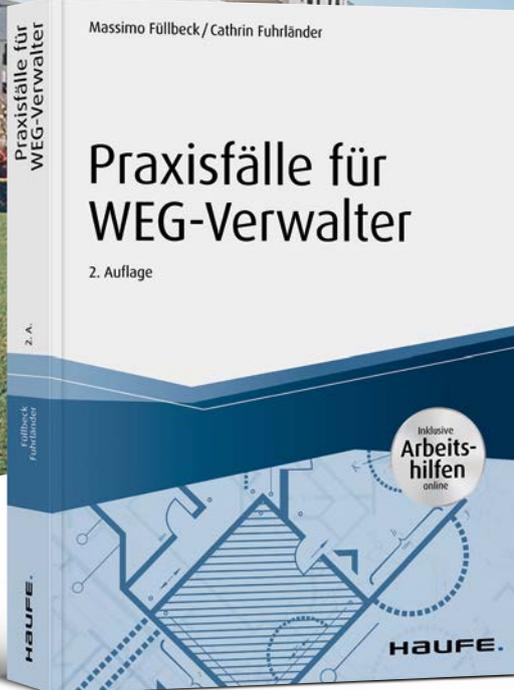
im Viertel um den Zustand des Seniors, könnten solche Unfälle leichter verhindert werden. Dabei sei es wichtig, auf verschiedene Partner zu setzen – das könnte der Supermarkt an der Ecke sein genauso wie ein Verein oder Mitarbeiter der Stadt. „Wir brauchen Hilfenetze, um auf solche Fälle überhaupt aufmerksam zu werden“, sagt Brylok.

Große-Wilde verweist ebenfalls auf eine Verpflichtung der Genossenschaften. „Die Menschen leben zum Teil seit Jahrzehnten in ihren Kiezen und sind dort verankert“, sagt der Sparbau-Chef. „Je länger Menschen in ihrem Umfeld leben, desto zufriedener sind sie – und das hält gesund und lebendig.“ Abseits dieser eher ideellen Werte sieht Vonovia-Vorstand Fittkau konkrete wirtschaftliche Vorteile, wenn ältere Menschen lang und aktiv in ihren Heimatvierteln leben. „Wir haben Interesse an wenig Fluktuation“, bekräftigt er. Zum einen koste ein Wohnungswechsel Geld – an die 3.000 € ohne Instandhaltungskosten. Zum anderen hebe ein stabiles Nachbarschaftsleben die Wohnlage insgesamt: Schließlich wolle jeder gern in einem funktionierenden Kiez leben, resümiert Fittkau.



Bei einem Nachbarschaftsfest der Sparbau Dortmund kommt das Quartier zusammen

ALLE INFOS ZUR WEG-REFORM 2020!



ISBN 978-3-648-13677-5
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €** [D]
Lieferbar ab 18.06.2020



ISBN 978-3-648-13674-4
Buch: **34,95 €** [D]
eBook: **29,99 €** [D]
Lieferbar ab 18.06.2020



ISBN 978-3-648-13671-3
Buch: **34,95 €** [D]
eBook: **29,99 €** [D]

DAS NACHSCHLAGEWERK FÜR DIE IMMOBILIENVERWALTUNG

In der Verwaltung von Wohneigentum stehen Sie oft vor Herausforderungen, für die es nicht immer eine schnelle Lösung gibt. Dieses Buch unterstützt Sie: Es stellt typische Praxisbeispiele vor, anhand derer Sie Ihre tägliche Arbeit rechtssicher bewältigen und Fallstricke vermeiden.

- + **In der 2. Auflage: jetzt mit allen Fakten zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020**
- + **Das Verwalteramt, Wohnungseigentümer und Eigentümerwechsel**
- + **Eigentümerversammlung und Vertretung der Wohnungseigentümerschaft**
- + **Bauliche Veränderungen, Nachbarschaftsrecht und Öffentliches Recht**

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

Bauen und Technik



Deuwo erhält DGNB-Platin-Auszeichnung

Vier Neubauten der Deutsche Wohnen mit insgesamt 24 Wohneinheiten in Elstal in der Gemeinde Wustermark bei Berlin haben die Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Platin erhalten. Die in der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung Elstal in modularer Massivholz-Bauweise errichteten Mehrfamilienhäuser sind aus der Perspektive der Nachhaltigkeit beispielhaft: Die Grundkonstruktion der dreigeschossigen Häuser bilden vorgefertigte leimfreie Massivholzwände sowie Brettstapeldecken. Die Wandelemente bestehen aus vertikal und diagonal verlegten Holzschichten, die mittels Buchenholzschrauben fest miteinander verbunden sind. Während die Holzoptik an den Innenseiten der Außenwände erhalten blieb, wurden – den Auflagen der Denkmalbehörde entsprechend – die Fassaden in Struktur und Farbe den umliegenden Putzfassaden der historischen Bestandsgebäude angeglichen. Gleichzeitig wurde in Abgrenzung zu den umgebenden Gebäuden eine moderne Architektursprache realisiert.

230 t CO₂

spart die Rheinsberger Wohnungsgesellschaft Rewoge mit ihrem solaren Mieterstromprojekt in Rheinsberg jährlich künftig ein. Möglich machen das Solaranlagen auf neun Gebäuden. Das Projekt startete im März 2020.

Sanierung trotz Corona

Die Corona-Pandemie hat vielem einen Riegel vorgeschoben. Bau- und Modernisierungsvorhaben müssen aber nicht zwangsläufig zum Erliegen kommen – wenn Sicherheitsvorkehrungen getroffen und Vorschriften eingehalten werden, wie ein Projekt der Lehrter Wohnungsbau GmbH (LWB) zeigt. Wie geplant konnte das Wohnungsunternehmen Mitte April in Lehrte bei Hannover in einem achtstöckigen Hochhaus mit der Modernisierung aller Bäder und Stränge beginnen. Die Bauarbeiten in den 40 Wohneinheiten aus dem Jahr 1971 sollen bis Ende Juli in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Möglich wird das durch ein spezielles Sicherheitskonzept, das der Bad- und Strangsanierer Blome entwickelt hat. Es gibt neben Vorschriften, etwa zu Mindestabstand und Baustellenhygiene, auch Handlungsempfehlungen für Wohnungsunternehmen. „Empfehlenswert ist, dem Mieter für den Fall der Quarantäne während der Modernisierung eine möblierte Wohnung bereitzustellen, damit die Strangarbeiten fertiggestellt und die Mieter wie geplant ihre Bäder und Küchen nutzen können“, erklärt Blome-Vertriebsleiter Volker Bischofs. LWB-Geschäftsführer Frank Wersebe ist zufrieden: „Ich hatte erst Bedenken, dass die Mieter Angst haben oder die Monteure vielleicht nicht vollständig erscheinen. Beides war nicht der Fall. Und die ersten fertigen Bäder habe ich auch schon gesehen.“



NHW setzt erstmalig auf Fertigbäder

Vier Stadtvillen baut die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) derzeit auf dem rund 6.600 m² großen Areal in der Straße „Am Felsenkeller“ im Kasseler Stadtteil Fasanenhof. Das Besondere an diesem Projekt: Erstmals erprobt die NHW den Einsatz von Fertigbädern. Diese werden in der Fabrik bis hin zu Details wie dem Toilettenpapierhalter zusammengebaut, an die Baustelle geliefert und von einem Kran an die richtige Position gesetzt. Nach der Feinjustierung werden sie für den Rest der Bauzeit verschlossen. Sie müssen lediglich noch an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden, bevor man sie zur Endreinigung vor Bezug der Häuser wieder öffnet. Durch die kurze Montagezeit der vorgefertigten Bäder erhofft sich Hessens größtes Wohnungsunternehmen eine verkürzte Bauzeit. „Hier im Fasanenhof wollen wir die Vorteile einer Bauzeitverkürzung durch Vorfertigung bei gleichbleibender Qualität erstmals in der Praxis erproben“, erklärt NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal.

Wir schaffen Infrastruktur.

Mit Glasfaser.
Mehr Bandbreite.
Für mehr Leistung.

Fiber to the home, fiber to the building oder HFC – Sie entscheiden. Als Experten für Glasfaser, Multimedia und Digitalisierung beraten wir Sie individuell und realisieren die für Sie passende Technologie. Für die Zukunft Ihrer Immobilie und die Zufriedenheit der Bewohner.

PYUR
Internet • TV • Telefon



Tele Columbus Gruppe
pyur.com/wohnungswirtschaft
wohnungswirtschaft@pyur.com

10 %

steigerte sich der Kaltwasserverbrauch im März und April im Vergleich zum Vorjahr. Das zeigen Auswertungen des Energiedienstleisters Techem zum Wasserverbrauch, in die mehr als 50.000 Haushalte in Mehrfamilienhäusern eingeflossen sind. Statt regulär in den frühen Morgenstunden verteilten sich die Verbrauchsspitzen während der Hochphase des Corona-Lockdowns über den gesamten Vormittag.

Erstes Wohnzentrum für Demenzerkrankte in Jena

In Jena-Lobeda entstehen 20 Appartements für Angehörige zweier betreuter Wohngruppen, die in der Nähe ihrer erkrankten Partner oder Verwandten leben wollen. Errichtet wird der Neubau von der Jenawohnen GmbH, betreiben

wird ihn später der AWO-Regionalverband Mitte-West-Thüringen.

„Die Gebäudeflügel gruppieren sich um einen hellen Gartenhof, gleichzeitig verfügt das Gebäude nahe des Salvador-Allende-Platz mitten in Lobeda über eine sehr gute Anbindung zu den sozialen und medizinischen Einrichtungen des Stadtteils“, sagt Jenawohnen-Geschäftsführer Tobias Wolfrum.

Der Mietbeginn durch die AWO ist für den September dieses Jahres geplant.

Insgesamt investiert die Jenawohnen rund 8,7 Mio. € in das Gebäude mit einer Wohnfläche von über 1.200 m².



Baustart für 90 Mietwohnungen in Lichtenberg

Die Vonovia SE hat im Mai an der Storkower Straße in Berlin-Lichtenberg mit dem Neubau von insgesamt 90 frei finanzierten Mietwohnungen begonnen. Auf einem rund 4.900 m² großen Baugrundstück, das bislang als Parkplatz genutzt wurde, errichtet das Wohnungsunternehmen ein terrassenförmig gestuftes, modernes Wohnhaus. Die 90 Wohnungen im Stadtteil Fennpfuhl sind vor allem für kleine und große Familien mit Kindern geeignet. Die Fertigstellung ist für Sommer 2022 geplant.

Alle Wohnungen sind über einen Aufzug barrierearm zugänglich und haben einen Balkon oder eine Terrasse sowie zum Teil offene Wohnküchen. Als Ersatz für den wegfallenden Parkplatz entstehen in der Tiefgarage des neuen Wohnhauses 69 Pkw-Stellplätze mit Vorrichtungen für E-Ladestellen. Außerdem stehen den zukünftigen Mietern insgesamt 180 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Für die kleinen Bewohner wird es einen Spielplatz geben. Dieser verteilt sich über mehrere, zusammenhängende Flächen.



Effizientes Energiemanagement in der Wohnungswirtschaft



Mitte Mai startete die BBU-Initiative „Energieeffizienz offen gedacht“, mithilfe derer der Verband gemeinsam mit seinen Mitgliedern Irrtümer aufbrechen und Wege aufzeigen möchte, damit die Energiewende – trotz aller vorhandenen Hürden – endlich vorankommt. Neben der Bereitstellung von Informationen und Downloads auf der Webseite www.energieeffizienz-offen-gedacht.de möchte der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. insbesondere zur Diskussion anregen. Ziel der Plattform ist, dass sich Unternehmen mit anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft austauschen, Hilfestellungen einholen oder anbieten und sich vernetzen.

Neuer Termin: 6. Energieforum West findet virtuell statt

Der Klimaschutz stellt die Branche vor große Herausforderungen und macht einen zentraler Branchendialog auf dem 6. Energieforum West wichtiger denn je. Es wird vom Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) sowie vom VdW Rheinland Westfalen ausgerichtet und findet am 25. und 26. August 2020 statt. Eingeladen sind alle Entscheider aus der Immobilienwirtschaft und den Partnerbranchen, den interessierten Medien, der Politik, der Architektur, den Behörden und Kommunen. Aufgrund der Corona-Pandemie und damit verbundenen Einschränkungen und Auflagen findet das Event virtuell statt.

Das Klimaschutzpaket der Bundesregierung und seine fortschreitende Ausgestaltung steht im Fokus der Veranstaltung. Gesprochen und diskutiert wird über Konzepte, Strategien und Technologien, über regulatorische Ansätze und finanzielle Notwendigkeiten. Bedeutende Vertreter aus Politik und Immobilienbranche haben ihre Teilnahme zugesagt: Als Podiumsgäste stehen Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW, sowie Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik beim GdW, fest. Darüber hinaus dient das Energieforum West der neugegründeten „Initiative Wohnen 2050“ als Flaggschiffveranstaltung. Die Initiative, deren Gründungsmitglied die EBZ Business School ist, versteht sich als klimapolitisches Bündnis. Sie vertritt über 1 Mio. Wohneinheiten und sechs der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen innerhalb des GdW.

Weitere Informationen und Anmeldung: www.energieforum-west.de



Leider kann in diesem Jahr das Energieforum West nicht vor Ort besucht werden – die Veranstaltung findet dennoch virtuell statt



Kay Schulte
Geschäftsführer



Andreas Grunow
Prokurist

avestrategy.com

avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Ihre Software für
Controlling, Finanz- und
Portfoliomanagement

INKLUSIONSPROJEKT „JENFELDER AU“

Ein Vorbild für die Immobilienbranche

Auch zehn Jahre nach Inkrafttreten der UN-Behindertenrechtskonvention kommt die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung in Deutschland nur schleppend voran. Insbesondere bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum ist trotz wachsender Nachfrage Mangelware. Oft stellen Genossenschaften inklusive Projekte auf die Beine.



Die Klinkerfassade des inklusiven Wohnhauses ist klassischen Stadthäusern nachempfunden

Menschen mit und ohne Behinderung leben in guter Nachbarschaft unter einem Dach. So lautet der Kerngedanke des Inklusionsprojektes im neuen Hamburger Stadtquartier „Jenfelder Au“. Dort haben sich für ein innovatives Wohnprojekt die Hamburger Blindenstiftung, das Hamburger Lebenshilfe-Werk für Menschen mit geistiger Behinderung und der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG zusammengetan. Marc Thorwesten, Geschäftsführer der Hamburger Blindenstiftung, sagte bei der Enthüllung der Bautafel: „Wir wollen damit den Inklusionsgedanken voranbringen.“

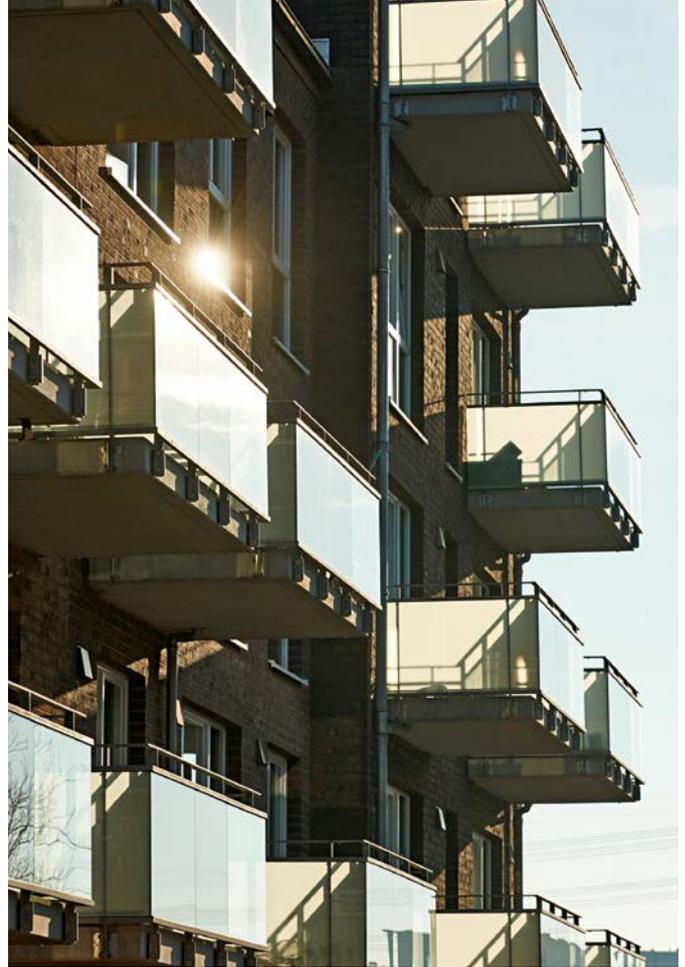
Der langgestreckte Klinkerbau für die 140 Bewohner des Inklusionsprojektes war 2016 das erste Haus im Viertel, das fertiggestellt wurde. Das viergliedrige Gebäude, dessen Fassade klassischen Stadthäusern nachempfunden ist, bietet auf knapp 6.600 m² Geschossfläche Platz für 71 öffentlich geförderte Wohnungen. 19 davon gehören der Blindenstiftung, 22 dem Lebenshilfe-Werk und 30 der Genossenschaft. Alle Wohnungen sind mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet.

Bunte Bewohner-Mischung als Ziel

In den Behindertenwohnungen leben Singles und Paare aller Altersgruppen, in den Genossenschaftswohnungen hingegen überwiegend Familien. „Die bunte Mischung war Ziel des Projektes“, erläutert Holger Fehrmann, Vorstand des Wohnungsvereins. Jede der drei Bewohnergruppen lebe in einem eigenen Gebäudetrakt mit separatem Hauseingang. Eine Dreiteilung, die dem durch Kopfbauten und farbig abgesetzte Zwischenbauten strukturierten Gebäude von außen nicht anzusehen ist. Das Hamburger Architekturbüro Dohse hat den Bau im energiesparenden KfW-Effizienzhaus-Standard 70 entworfen.

Inklusives Herzstück der Hausgemeinschaft

Verbindendes Element der Hausgemeinschaft ist der Gemeinschaftsraum, berichtet Heiko Künne. Er leitet den ambulanten Dienst des Lebenshilfe-Werks und organisiert die Betreuung der geistig behinderten Mieter. Der Gemeinschaftsraum sei Treffpunkt und Ort für gemeinsame Veranstaltungen. Dort werde



Alle Wohnungen sind mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet



Hartmut Netz
freier Journalist
MÜNCHEN

regelmäßig das Internationale Café angeboten, bei dem sich Angehörige der drei Bewohnergruppen treffen und austauschen. Die auf einem Veranstaltungskalender an der Tür des Gemeinschaftsraumes aufgeführten Angebote stehen allen Hausbewohnern offen. Nicht immer kämen viele, sagt Künne: „Aber es sind jedes Mal alle drei Gruppen vertreten.“

Vom Gemeinschaftsraum aus starten auch gemeinsame Unternehmungen wie beispielsweise der Besuch des Hamburger Weihnachtsmarktes im vergangenen Jahr. Zudem wurde hier die Idee zum Gemeinschaftsgarten im nahegelegenen Moorpark geboren, in dem Menschen mit und ohne Behinderung aus dem Viertel gemeinsam gärtnern, ernten, kochen und essen.

Noch immer keine Selbstverständlichkeit

Künne berichtet weiter, dass die Mieter mit leichten geistigen Behinderungen seit dem Einzug vor drei Jahren zu einer harmonischen Gemeinschaft zusammengewachsen sind. „Das hat sich gut entwickelt.“ Einige seien bereits im Ruhestand; die meisten gingen jedoch einer Erwerbstätigkeit nach, manche auf dem ersten Arbeitsmarkt, andere in einer Behindertenwerkstatt. Zwischen ihnen und den blinden und sehbehinderten Nachbarn gebe es keine Berührungsängste, berichtet er. Mit den Nachbarn im genossenschaftlichen Teil des Hauses sei Kontakt vorhanden, aber nicht immer so intensiv: „Dort wohnen fast nur Familien mit Kindern: Bei Festen sind sie dabei; >



Zur Hofseite hin leuchtet der langgestreckte viergliedrige Bau in reinem Weiß

ansonsten haben sie andere Interessen.“ Eine gruppenübergreifende Hausgemeinschaft sei bislang nur in Ansätzen entstanden, resümiert der Sozialarbeiter: „Der Weg dahin ist ein langwieriger Prozess.“

Was im Kleinen gilt, gilt im Großen erst recht. Zwar habe sich in Deutschland schon viel bewegt, doch Inklusion sei noch immer keine Selbstverständlichkeit, stellte Jürgen Dusel, Beauftragter der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderung, im vergangenen Frühjahr auf einem Empfang vor 400 Gästen aus Politik, Wissenschaft und

Idee auf Basis einer UN-Konvention

Die Idee für das Inklusionsprojekt „Jenfelder Au“ wurde bereits 2010 geboren. Die damaligen Geschäftsführer von Blindenstiftung und Lebenshilfe-Werk seien sich freundschaftlich verbunden gewesen, berichtet Fehrmann. „Sie wollten ein gemeinsames Projekt und wir waren offen dafür.“ Damals war die UN-Behindertenrechtskonvention, die eine veränderte Sicht auf Menschen mit Behinderung eingeleitet hat, gerade ein Jahr alt. Die Konvention, zu der sich neben 177 anderen Staaten auch Deutschland bekennt, erklärt das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung zur Norm. Folglich gilt es nicht länger, Behinderte in die Gesellschaft zu integrieren, sie also „passend“ zu machen; sondern die Gesellschaft muss ihrerseits dafür sorgen, dass von vornherein auch Behinderten die uneingeschränkte Teilhabe an allen Aktivitäten möglich ist. Ein Haus, in dem Menschen mit und ohne Behinderung gut nachbarschaftlich zusammenleben, ist Ausdruck dieses „inkluisiven“ Ansatzes.

Zivilgesellschaft klar: „Wir werden an einigen Stellen nacharbeiten müssen.“ Noch immer hätten Behinderte in vielen Bereichen mit Hürden zu kämpfen. Insbesondere bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum sei fast überall Mangelware. Barrierefreie Wohnungen zeichnen sich durch stufenlose Erreichbarkeit, ausreichende Türbreiten auch für Rollstuhlfahrer sowie Rampen und Bewegungsflächen aus. Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten des Bundes und seiner Einrichtungen müssen seit 2002 barrierefrei gestaltet werden. So schreibt es das

Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung vor. Demnach besteht sowohl im Miet- als auch im Eigentumsrecht ein Anspruch auf Barrierefreiheit.

Offen für inklusives Wohnen

Doch weil die Realität anders aussieht, sind inklusive Häuser wie das in der Jenfelder Au, das den Inklusionsgedanken ins Viertel trägt und für die gesamte Nachbarschaft greifbar macht, nicht der Normalfall, sondern Vorbild-Projekte für die gesamte Immobilienbranche. „Von acht Erwachsenen mit einer geistigen Behinderung leben vier bei ihren Eltern, drei in einer stationären Einrichtung und einer wird ambulant betreut“, sagte Tobias Polsfuß, Mitbegründer des Vereins „Wohnsinn – Bündnis für Inklusives Wohnen“, der Nachrichtenagentur epd: „Es fehlt einfach an Alternativen.“ Und dort, wo es welche gibt, beispielsweise in Städten wie Freiburg, Hamburg, Heilbronn oder Regensburg, sind es meist Genossenschaften, die sie auf die Beine stellen.

„Genossenschaften sind offener für inklusives Wohnen als private Unternehmen“, sagt Wohnungsverein-Vorstand Holger Fehrmann. Es sei kein Problem gewesen, unter den Mitgliedern seiner Genossenschaft genug Interessenten dafür zu finden: „Wir haben die Wohnungen ganz normal vermietet.“ Für den Wohnungsverein sei das Inklusionsprojekt im Grunde ein Projekt wie jedes andere auch, lediglich die Abstimmung mit zwei weiteren Bauherren habe einen gewissen Zusatzaufwand bedeutet.

Ein Stadtviertel im Wandel

Während das Gros der Genossenschaftswohnungen für Familien ausgelegt ist, gibt es in den beiden anderen Trakten des Hauses überdurchschnittlich viele Kleinwohnungen für Singles und Paare. Entsprechend höher lagen die Baukosten, die Blindenstiftung und Lebenshilfe-Werk zu stemmen hatten: „Kleine Wohnungen sind in Bau und Betrieb immer teurer als große Familienwohnungen“, erläutert Fehrmann. Zudem sind Blinde und Sehbehinderte auf tastbare Orientierungshilfen beispielsweise im Treppenhaus oder an der Wohnungstür angewiesen – ebenfalls ein baulicher und damit finanzieller Mehraufwand. Dafür und für den barrierefreien Ausbau der Wohnungen gab es allerdings Zuschüsse von der Stadt Hamburg und der staatlichen Förderbank KfW, die diese Zusatzkosten zumindest teilweise aufgefangen haben.

Bis alle der knapp 800 geplanten Wohnungen auf dem 35 ha großen ehemaligen Kasernengelände in der Jenfelder Au fertiggestellt und bezogen sind, wird es noch dauern. Es gab Verzögerungen bei der



Der Eingang zum Gemeinschaftsraum, der nicht nur den Hausbewohnern, sondern auch allen Nachbarn im Viertel offensteht

Inklusives Wohnen – oft in WGs

Zurzeit existieren bundesweit rund 50 inklusive Wohngemeinschaften (WGs), schätzt der Verein „Wohnsinn – Bündnis für Inklusives Wohnen“. Die Konzepte sind unterschiedlich. In manchen WGs teilen sich die Bewohner Küche und Bad, in anderen Projekten gibt es getrennte Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum oder einem Garten, der zusammen bewirtschaftet wird. Auch Träger und Initiatoren sind unterschiedlich. Mal sind es soziale Organisationen, mal Selbsthilfevereine von Eltern mit behinderten Kindern, mal Genossenschaften. Das Gemeinsame: In allen WGs wohnen Menschen mit und ohne Behinderung unter einem Dach. Die Bewohner ohne Behinderung sind meist Studenten, die mielfrei wohnen und dafür ihre behinderten Wohngenossen im Alltag unterstützen.

Vermarktung, denn das im Bezirk Wandsbek gelegene Jenfeld gilt als Brennpunkt-Viertel: „Alles was östlich der Alster liegt, hatte in Hamburg schon immer einen etwas schlechten Ruf“, berichtet Heiko Künne. Aber Jenfeld sei im Wandel begriffen und das neue Quartier mit seiner Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, einer Baugruppe sowie dem Inklusionsprojekt spiele dabei eine wichtige Rolle: „Für uns ist die Situation ideal“, sagt der Sozialarbeiter. „Wir sind nicht als Fremdkörper von auswärts in ein fertiges Viertel gekommen, sondern waren das erste Haus in der Jenfelder Au. Wir sind hier etabliert.“ —

Weitere Informationen:

www.wv1902.de, www.blindenstiftung.de,

www.hamburger-lebenshilfe-werk.de

www.wohnsinn.org, www.foerdernundwohnen.de

www.grüne-mitte-jenfeld.de, www.jenfelderau-info.de

MEHR ALS EIN KONGRESS.

WWW.DEUTSCHER-VERWALTERTAG.DE

**JETZT ANMELDEN ZUM GRÖßTEN BRANCHENEVENT DES JAHRES
DEM WETTBEWERB EINEN SCHRITT VORAUS!**

BEWEGENDE UND INNOVATIVE THEMEN - IMPULSE FÜR DIE UNTERNEHMERISCHE
ZUKUNFT - VERNETZEN MIT 900 TEILNEHMERN UND 100 AUSSTELLERN - EXKLUSIVE
WARM-UP-PARTY AM 2. SEPTEMBER IM SPREESPEICHER

**GELD-ZURÜCK-GARANTIE
BEI AUSFALL DER VERANSTALTUNG**

**28. DEUTSCHER
VERWALTERTAG**

3 | 4

SEPTEMBER 2020

BERLIN

SANIERUNG UND VERMEIDUNG VON SCHIMMELSCHÄDEN

Kombination aus Klimagriff und spezieller Wandbeschichtung erprobt

Die Herausforderung kennen Wohnungsunternehmen: Können Gebäude nicht ausreichend gedämmt werden, heizen Mieter zu wenig oder lüften zu selten, besteht die Gefahr, dass sich Kondensationsfeuchte in der Wohnung bildet. Neue Produkte und Vorgehensweisen sollen helfen, Schimmelbildung zu verhindern.

Marcus Collmer ist Umweltmanagementbeauftragter des Gelsenkirchener Wohnungsunternehmens Vivawest Wohnen GmbH, das etwa 120.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr vermietet. Er weiß aus Er-

fahrung: Werden Gebäude unzureichend gedämmt oder wird falsch gelüftet, „können sich feuchte Stellen bilden, die dem Schimmelpilz ideale Wachstumsbedingungen bieten. Ein Problem, dass die Wohnungswirtschaft sehr beschäftigt und immer wieder zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern führen kann.“ Dies war auch in der historischen Bergarbeitersiedlung in Moers der Fall.

Für ein Pilotprojekt, das eine Kombination aus einem besonderen Fenstergriff und einer speziellen Wandbeschichtung erprobt hat, wurde auch ein Wohnhaus in Moers ausgewählt, das Teil der ab 1930 errichteten, denkmalgeschützten Bergarbeitersiedlung ist.

Kleiner Computer am Fenstergriff

Aufgrund des Denkmalschutzes kann Vivawest das Gebäude nicht von außen dämmen. Marcus Collmer erläutert: „Wenn in solchen Gebäuden energetisch verbesserte Fenster eingebaut werden, entsteht folgende Situation: Die kältesten Stellen in der Wohnung liegen nun an der Außenwand und nicht mehr am Fenster. Der Lufttransport innerhalb der Wohnung reicht aufgrund der luftdicht schließenden Fenster ohne ein zusätzliches Stoßlüften der Mieter nicht mehr aus, um die in der Wohnung entstehende Luftfeuchte abzuführen. Die Folge: Feuchte Kondensation an den Innenseiten der Außenwände, die letztlich zur Schimmelbildung führen kann.“

Ein Ansatzpunkt für eine Lösung ist die Verbesserung des Lüftungsverhaltens der Bewohner. Um diese dabei zu unterstützen, wurden sogenannte „Klimagriffe“ eingebaut. Der Klimagriff ermittelt

mit Hilfe eines kleinen Computers im Fenstergriff, wie geheizt und gelüftet wird, und meldet per LED-Signal dem Bewohner, wann es Zeit für eine Stoßlüftung ist. Gleichzeitig stellt er über die Griffstellung die Belüftungsart – Fenster geöffnet, gekippt oder geschlossen – fest und erstellt auf Wunsch eine Lüftungsempfehlung für den Mieter.

Neuartige Wandbeschichtung

Darüber hinaus wurden im Pilotprojekt die Innenwände und Decken zur Verbesserung der Feuchteabführung mit einer für diese Herausforderung entwickelten Innenwandbeschichtung gestrichen. Die Beschichtung entspricht von der Farbgebung einer herkömmlichen Wandfarbe und wird ebenso mit Pinsel oder Rolle aufgetragen. Durch beigefärbte Füllstoffe und winzige Glasperlen wird die gestrichene Oberfläche gegenüber einer konventionellen Wandfarbe um das 217-Fache vergrößert. „Die Oberflächenvergrößerung führt über Kapillarkwirkung zu einem deutlich verbesserten Feuchtigkeitstransport aus den Wänden“, beschreibt Entwickler und Produkthersteller Georg Meyer der Firma Klimagriff GmbH in Solingen die Besonderheit des Produktes. Der Farbton der Beschichtung sei wie bei jeder Innenwandfarbe beliebig wählbar und könne den Wünschen des Mieters angepasst werden. „Mit unserer Beschichtung wird die Wandfläche schnell und dauerhaft entfeuchtet“, erklärt er. Und da eine deutlich geringere Belüftungsdauer ausreiche, um die feuchte Raumluft aus der Wohnung abzuführen, so Meyer, werde die Lüftung für den Bewohner einfacher.

Kombination entlastet die Mieter

In Kombination mit dem Klimagriff, der den Nutzer erinnere, wann es Zeit zum Lüften ist, „lassen sich Schäden durch Schimmel reduzieren“, betont Meyer. Marcus Collmer von Vivawest hat die Kombination aus Klimagriff und Spezialbeschichtung für die unterschiedlichen Schadensbilder überzeugt. „Es ist eine gute und effiziente Möglichkeit zur Reduzierung



Christian Heuser
Marketing Manager
Klimagriff GmbH
SOLINGEN

der Raumfeuchte und der Schimmelbildung und ein effektiver Weg zur Vermeidung von Konflikten zwischen Mieter und Vermieter. Aufgrund der guten Erfahrungen sind wir derzeit in der Erprobung weiterer Einsatzmöglichkeiten in für eine Schimmelbildung besonders sensiblen Bereichen, wie zum Beispiel in Souterrainwohnungen“, so Collmer.

Vor- und Nachteile

Als ein Vorteil des neuen Verfahrens sei auch dessen praktische Umsetzung zu nennen. Collmer: „Die rund zwei Wochen dauernde Maßnahme hat vom Arbeitsablauf und den verbauten Materialien reibungslos funktioniert. Die Wohnung war unmittelbar nach Arbeitsende bezugsfertig. Zusätzliche Trocknungsgeräte mussten nicht eingesetzt werden.“

Bleibt der Preis: Die neue Beschichtung ist nach Herstellerangaben rund ein Drittel teurer als eine gute Innenraumfarbe in Malerqualität und muss zweimal aufgetragen werden, damit die hygrothermischen Eigenschaften ihre volle Wirkung entfalten können. „Eine Sanierung mit der neuen Beschichtung Pro-tek Color kostete daher rund 15 €/m². Im Vergleich



Der Klimagriff im Einsatz



Die Kombination aus Klimagriff und einer Spezialfarbe mit hygrothermischen Eigenschaften reduziert die Gefahr der Schimmelbildung



Die denkmalgeschützte Bergarbeitersiedlung in Moers-Repelen. Hier wurde erfolgreich das Pilotprojekt umgesetzt

zu einer Innenwanddämmung mittels Silikatplatten ist die Beschichtung jedoch rund 50 % günstiger“, argumentiert Entwickler Meyer. In neun von zehn Fällen, bei denen ein Sachverständiger eine Innen-dämmung mit Silikatplatten empfiehlt, könnte „dank der Beschichtung auf die Platten verzichtet werden“. Zudem könne eine Sanierung schneller vorgenommen werden. Meyer prognostiziert darüber hinaus Energieeinsparungen von bis zu 30 %: „Feuchtigkeit in der Raumluft benötigt zusätzlich viel Heizenergie. Mit unserer Beschichtung kann der Dämmwert der Bauteile je nach Feuchtegehalt um bis zu 50 % verbessert werden. Dies weisen wir durch eine Messung, die wir mit einer nach ISO 9869 genormten Technologie durchführen, auch an jedem Objekt nach“.

Nach Darstellung Meyers hat das neue Verfahren mittlerweile das Interesse weiterer Wohnungsunternehmen geweckt. Genossenschaften in Bad Saulgau, Ennepetal und Köln sowie kleinere und mittlere Immobilienverwalter im Raum Solingen, Köln und Düsseldorf setzen auf die neue Kombination. —

Weitere Informationen:
www.schimmelprotektor.de/produkte

Die Bergarbeitersiedlung Moers

Das heute rund 1.300 Wohnungen umfassende Vivawest-Quartier in Moers-Repelen entstand in Teilbereichen ab 1930. Damit reagierte die Bergmannsiedlung Linker Niederrhein GmbH, eine von 16 Töchtern der Vivawest-Vorgängergesellschaft Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH (THS), auf die Inbetriebnahme der nahegelegenen Zeche Rheinpreußen, die 1927 die Steinkohlenförderung aufnahm. Im Zuge des ersten Bauabschnitts wurden dort bis 1936 insgesamt 387 Wohneinheiten in der für diese Zeit charakteristischen Blockbebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Einer-, Zweier- und Dreierriegeln sowie rasterförmigem Straßengrundriss realisiert. 1943 erweiterte die THS die Siedlung um 200 Einfamilienhäuser. Mit der Errichtung von 700 Wohneinheiten ab 1951 fand der dritte und umfangreichste Bauabschnitt 1958 seinen Abschluss.

INTERNET-OF-THINGS IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Verbrauchsüberwachung aus der Ferne

Die Bewirtschaftung von Wohnraum ist mit hohem Aufwand und Kosten verbunden. Eine neue IoT-Lösung ermöglicht unter Einsatz von KI und Big Data effizientere und automatisierte Prozesse für eine herstellerunabhängige Verbrauchsdatenerfassung. Damit schafft die Technologie Mehrwerte im Gebäudemanagement.

Rund 18 Mio. Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohneinheiten unterliegen in Deutschland der Heizkostenverordnung: Sie verpflichtet die Betreiber, Heiz- und Wasserverbräuche zu erfassen und auf die Wohneinheiten zu

verteilen. Die manuelle Auslesung durch Dienstleister ist zeit- und kostenintensiv. Hinzu kommen steigende Energiepreise, Umweltauflagen und rechtliche Rahmenbedingungen. So schreibt die EU-Energieeffizienzrichtlinie EED ab Oktober 2020 die Installation fernauslesbarer Zähler und Heizkostenverteiler sowie monatliche Informationen zum Verbrauch vor (siehe DW 04/2020, S. 26).

Vor diesem Hintergrund wird klar: Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, ihre Gebäude noch effizienter zu bewirtschaften. Dazu gehört, in den von ihr verwalteten Gebäuden Verbrauchsdaten zunehmend aus der Ferne zu erfassen und auf die Wohneinheiten zu verteilen, sogenanntes Submetering. Die Systeme vieler Zählerhersteller sind jedoch proprietär, sodass eine Kombination von Zählern verschiedener Anbieter aktuell nicht möglich ist und sogenannte Lock-in-Effekte entstehen. Lange Vertragslaufzeiten führen häufig dazu, dass ein Anbieterwechsel nur in sehr großen zeitlichen Abständen möglich ist. Dies zieht bei vielen Wohnungsunternehmen eine Abhängigkeit von einem Hersteller sowie den Einsatz



Dr. Franka Birke
Mitgründerin und
Geschäftsführerin
Metr Building Management Systems GmbH
BERLIN

teilweise veralteter Technologien nach sich und erschwert ein Umrüsten auf neuere Technologien. Für die Wohnungswirtschaft gilt es daher, die Abhängigkeit von Anbietern zu verringern und eine zukunftsfähige Technologiebasis auszuwählen.

Offene IoT-Plattform ermöglicht Zugriff auf Gebäudedaten

Die Metr Building Management Systems GmbH kennt diese Schwierigkeiten. Gemeinsam mit der Degewo Netzwerk GmbH und der Servicehaus GmbH, dem Dienstleistungsunternehmen der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, hat das Start-up eine herstellerunabhängige, skalierbare Lösung für eine optimierte Bewirtschaftung von Wohnraum entwickelt. Diese besteht aus einem multifunktionalen Gateway und einer Gebäudemanagement-Plattform.

Seit Januar 2020 ist Submetering als erste Anwendung verfügbar. Über das von Metr entwickelte Internet-of-Things (IoT)-Gateway M-Gate werden die Daten gebündelt und zur smarten Gebäudemanagement-Plattform übertragen, wo sie aufbereitet, analysiert und visualisiert werden. Mit der Lösung erhalten Eigentümer und Betreiber von Wohnimmobilien einen anbieterübergreifenden Zugriff auf die Daten des Wasser- und Wärmeverbrauchs. Die Anwendungen wurden speziell auf die Geschäftsprozesse der Wohnungswirtschaft zugeschnitten, damit eine Anbindung ohne eine aufwendige Umstellung der internen Verwaltungsprozesse möglich ist.



Ein Metr-Mitarbeiter bei der Installation des M-Gates

Als einer der ersten Kunden nimmt die Servicehaus GmbH die Submetering-Lösung von Metr in Betrieb. Dafür werden in knapp über 750 Gebäuden der GBG Mannheim M-Gates installiert. Die Servicehaus GmbH ermittelt auf diese Weise den Wasser- und Wärmeverbrauch der Mieter aus der Ferne und hat gleichzeitig jederzeit Transparenz über die Funktionsweise der Zähler und Gateways. Die Zählerdaten werden über eine Schnittstelle direkt in die Abrechnungssoftware integriert. Das vereinfacht die Prozesse zusätzlich. Seit Anfang 2019 ist das Tochterunternehmen der GBG an Metr beteiligt.

Die Servicehaus GmbH macht nach eigenen Angaben damit gleich zwei Schritte nach vorn: Zum einen kann sie nun ein Gateway nutzen, das die Daten der digitalen Geräte in den Gebäuden der GBG verwerten kann. Zum anderen hat sie sich für eine offene Plattform entschieden, die weitere skalierbare digitale Dienstleistungen, die auch miteinander vernetzt werden können, ermöglicht.

Darüber hinaus setzen bereits weitere Pilotkunden, wie die Degewo Netzwerk GmbH, die WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH, die MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH oder die Stadtwerke Werdau auf die unabhängige Technologie.

Abhängigkeit von Anbietern auflösen

Die Lock-in-Effekte der bisherigen Silo-Lösungen für verschiedene Szenarien der Gebäudetechnik – etwa Submetering oder die zentrale Heizungsanlage – zwingen die Wohnungsunternehmen in die Abhängigkeit vom jeweiligen Anbieter. In der Vergangenheit mussten die Wohnungsunternehmen auf effizientere und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösungen verzichten. Einsparpotenziale bei Preisverhandlungen konnten nicht genutzt werden. Der Auf- beziehungsweise Ausbau einer offenen IoT-Infrastruktur war nur schwer umsetzbar, da Schnittstellen entweder fehlten oder nicht ohne weiteres genutzt werden konnten. Das Berliner Start-up hat dieses Problem in seiner Submetering-Anwendung gelöst: Aktuell kann das M-Gate die Zähler von sieben Herstellern gleichzeitig auslesen und die Daten gebündelt in einer Datei liefern. Weitere Hersteller sollen folgen. >

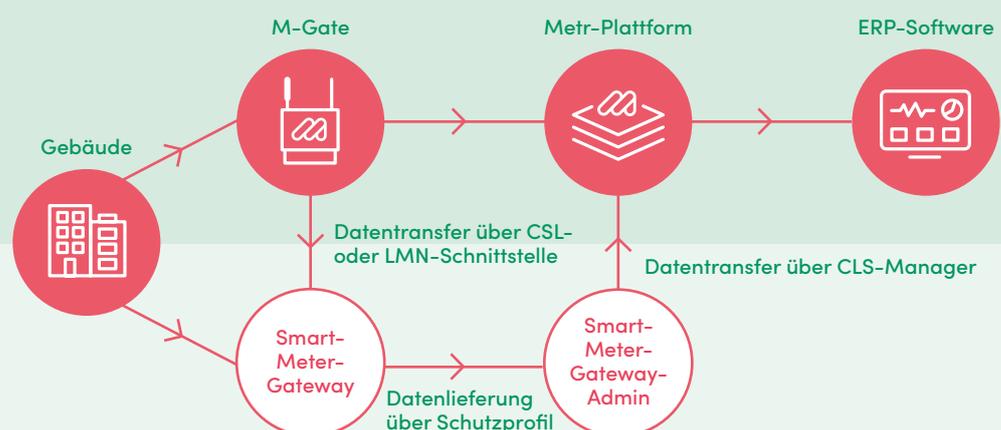
Anbindung der Metr-Lösungen an ein Smart-Meter-Gateway

Nicht systemkritische Daten

- Heizkostenverteiler
- Wärmemengenzähler
- Wasserzähler
- Rauchwarnmelder
- Heizungsanlage
- Trinkwasseranlage

Systemkritische Daten

- Strom
- Gas



Der Submetering-Prozess von Metr

Erfassung von Wärme- und Wasserverbräuchen sowie Daten von Rauchwarnmeldern und Übertragung an M-Gate

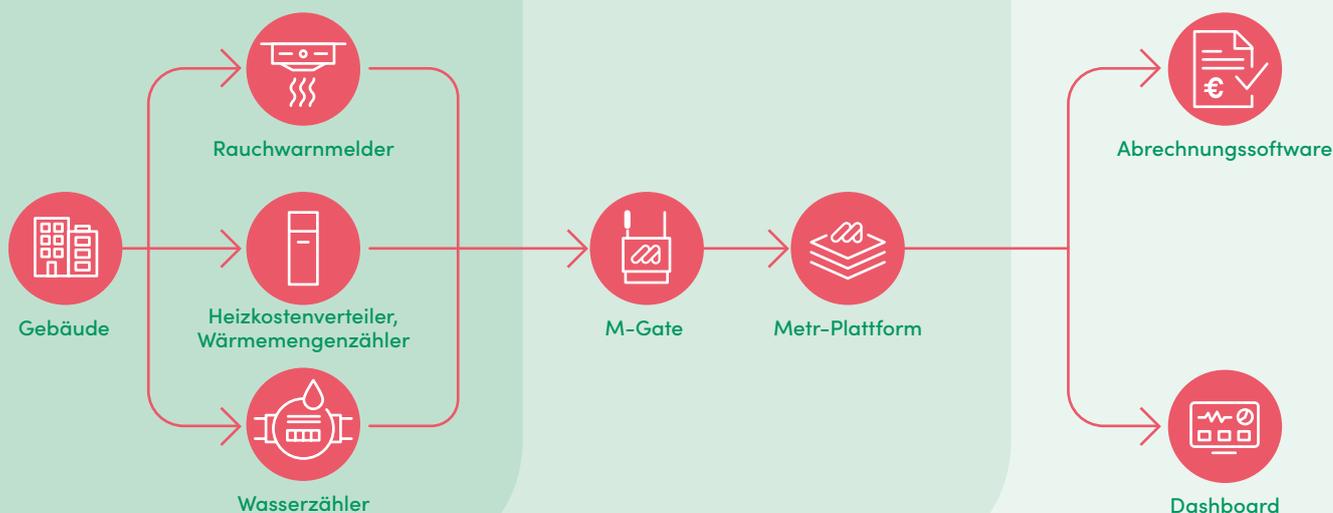
Datenübertragung von M-Gate an Metr-Plattform, künftig Plausibilisierung und Visualisierung der Daten

Integration in Web-Applikation oder Abrechnungssoftware

Übertragung per Funk

Übertragung per Internet

Übertragung per Schnittstelle



Anlagenmonitoring als nächster Schritt in Planung

Neben Submetering sind weitere Services wie die Fernüberwachung von Heizungs- und Trinkwasseranlagen geplant. Im Retrofit-Verfahren werden Sensoren an kritischen Punkten der Anlagen angebracht, die Daten mithilfe des multifunktionalen M-Gates an die Gebäudemanagement-Plattform von Metr übertragen. Dort werden sie mit Hilfe Künstlicher Intelligenz analysiert und aufbereitet. Die Retrofit-Lösungen eignen sich insbesondere für ältere, analoge Anlagen – unabhängig von Fabrikat und Modell – und liefern Daten, mit denen die Wohnungswirtschaft Einblick in den Betriebszustand ihrer nicht intelligenten technischen Anlagen erhält – eine gute Ausgangsbasis zur Optimierung zahlreicher Facility-Management-Prozesse. Auf diese Weise lassen sich beispielsweise der Energieverbrauch des Gebäudes senken, Ausfallzeiten der Anlagen reduzieren oder Legionellen verursachende Bedingungen vermeiden. Auch Wartungen erfolgen schneller und effizienter.

In Zukunft werden weitere wohnungswirtschaftliche Applikationen von externen Anbietern auf der

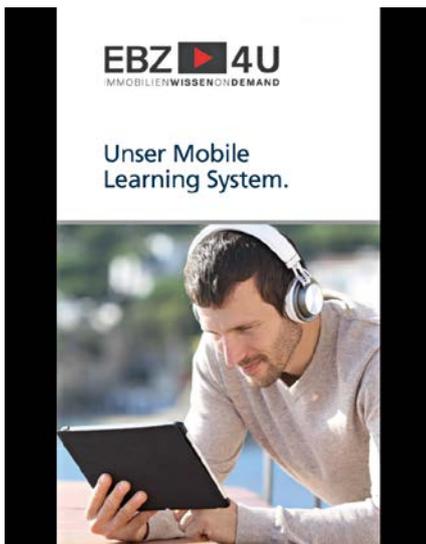
Gebäudemanagement-Plattform integriert, etwa intelligente Schließanlagen oder Aufzugstechnik. An der Umsetzung arbeitet Metr gemeinsam mit seinen Partnern aus der Wohnungswirtschaft im Rahmen von Forschungs- und Entwicklungspartnerschaften. Zudem besteht die Möglichkeit, das M-Gate an ein Smart-Meter-Gateway zu koppeln und so für zusätzliche Smart-Building-Anwendungen gerüstet zu sein (siehe Grafik S. 47).

Übergreifende Plattform statt Einzellösungen

Die Umstellung auf fernauslesbare Zähler und Sensoren ermöglicht der Wohnungswirtschaft, einen großen Schritt in Richtung Digitalisierung zu gehen. Um digitale Insellösungen zu vermeiden, setzt das PropTech auf eine offene, skalierbare und damit zukunftssichere Plattform. Diese wird zusammen mit etablierten Wohnungsunternehmen, Drittanbietern und Start-ups kontinuierlich ausgebaut. Dadurch verbindet sie die konkreten, praktischen Anforderungen der Branche mit der technologischen Expertise und innovativen Denkweise von Start-ups. So umgesetzt, kann die Wohnungswirtschaft die Chancen der Digitalisierung nutzen.

Produkte

Branchenwissen per App



Lernen geht bei der EBZ Akademie jetzt per App

Zwischen zwei Terminen, abends auf der Couch, Themen aus der gesamten Immobilienbranche: Lernen was, wann und wie viel man möchte, verspricht die neue Lernplattform „EBZ 4 U“. Sie liefert Expertenwissen in Form qualitätsgeprüfter „Learning Nuggets“ für jeden Anspruch an Aktualität und Auffrischung. Entwickelt wurde die App von der EBZ Akademie. Das Lern- und Schulungsprogramm eignet sich vor allem für Wohnungsunternehmen, Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger, Projektentwickler, Facility Manager und Property Manager. Es beinhaltet Lernvideos, E-Learning-Kurse, Quizfragen und Podcasts und führt auf Lernpfaden durch den Stoff. Alle Wissensbausteine lassen sich herunterladen und können offline bearbeitet werden. Nutzbar ist „EBZ 4 U“ auf dem PC, mobilen iOS- oder Android-Endgeräten, online und offline. Es soll stetig ausgebaut werden und umfasst schon jetzt rund 40 Wissensbausteine mit über 20 Stunden Lernzeit.

Weitere Informationen:
www.ebz-akademie.de

Innendämmung mit System

Eine Innendämmung ist ideal, um Gebäude zu dämmen, deren Fassade nicht verändert werden soll oder kann, zum Beispiel Bauten mit denkmalgeschützten Fassaden, Häuser mit Holz- und Klinkerfassaden, einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Versammlungsstätten sowie Kellerdecken und -wände. Eine Lösung zur effizienten und wohngesunden Dämmung ist „Tectem Insulation Board Indoor“ von Knauf Performance Materials. Das System verbindet eine hohe Dämmleistung mit einer wohltuenden Regulierung des Raumklimas und eignet sich für die energetische Sanierung von Gebäuden. Seine bauphysikalischen Eigenschaften sorgen für den Ausgleich der Raumfeuchtigkeit, indem Feuchtespitzen aufgenommen und später wieder an den Raum zurückgegeben werden. So entsteht nach Herstellerangaben ein ausgewogenes, gesundes Klima und Schimmelbildung wird auf natürliche Weise verhindert.

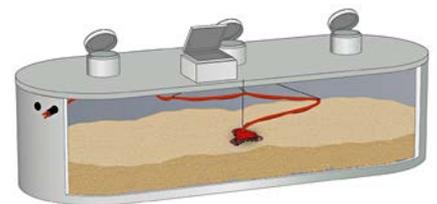
Mit drei unterschiedlichen Tectem-Produktserien stehen für verschiedene Sanierungsmaßnahmen passende Dämmplatten zur Verfügung. Sie eignen sich für effiziente Innendämmung, die spezielle Innendämmung von Fachwerk oder für die Schimmelsanierung mit zusätzlichem Dämmeffekt. Die faserfreien, kapillaraktiven und diffusionsoffenen Platten, die auf dem mineralischen Vulkanglas Perlit basieren, sind nicht brennbar und als Naturprodukte unter anderem mit dem Blauen Engel sowie den Zertifikaten Eco und Natureplus ausgezeichnet.

Weitere Informationen:
www.tectem.de

Messerundgang für Zuhause

Um auch in Zeiten des „Social Distancing“ bestmöglich über alle Entwicklungen im Sortiment zu informieren, geht der Armaturenhersteller Hansa jetzt neue Wege. Ab sofort kann eine virtuelle Tour über den originalgetreuen Messestand unternommen werden. Der virtuelle Stand wurde originalgetreu auf Basis der Pläne für die IFH/Intherm nachgebildet – eine der zahlreichen Fachmessen, die in diesem Jahr vor dem Hintergrund des Coronavirus nicht stattfinden können.

Weitere Informationen:
www.hansa.com



360 m²

Nutzvolumen bietet der neue Pelletspeicher Thermopel 30.000 von Mall. Der monolithische Ovalbehälter mit Platz für circa 19,5 t Holzpellets füllt die Lücke zwischen Rundbehältern, die bis zu 14 t Pellets lagern können, und den zweiteiligen Großbehältern mit 30 bis 40 t Pelletsfüllgewicht.

Weitere Informationen:
www.mall.info

Markt und Management



Die deutschlandweite Posteraktion „Stärker als Gewalt“ gibt Informationen darüber, an welche Institutionen sich von häuslicher Gewalt Betroffene während der Corona-Krise wenden können.

Wohnungsunternehmen wie die Bochumer VBW Bauen und Wohnen GmbH unterstützen die Aktion des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, indem sie die Infoposter in möglichst vielen Hausfluren aufhängen.
www.staerker-als-gewalt.de/

21,7 Mio. €

Die Freiburger Stadtbau GmbH erhält aus dem Doppelhaushalt 2021/2022 der Stadt eine Kapitaleinlage von 5 Mio. € sowie eine Grundstücksübertragung im Wert von 16,7 Mio. €. Freiburg will damit sein Wohnungsunternehmen stärken.

Gewobag startet neues Online-Magazin

Das Wohnungsunternehmen Gewobag startete Anfang Februar mit seinem Online-Magazin „sowohntberlin.de“.

Darin werden Beiträge und Hintergrundinformationen des landeseigenen Unternehmens, Expertenwissen und Neuigkeiten aus den Kiezen einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Vorgelegt werden auch geplante Bauprojekte und die Menschen, die diese möglich machen. Ausgewählte Themen aus Kategorien wie „Kiez & Quer“, „Menschen & Visionen“ oder „Wachstum & Wirtschaft“ bieten Einblick in die Gewobag-Quartiere, aber auch in die strategischen Planungen des Unternehmens.

Dies sei ein weiterer Schritt in Richtung einer neuen Kommunikation, so Snezana Michaelis, Gewobag-Vorstandsmitglied.



GWG-Vorstand Andreas Otto mit dem neuen E-Mobil vor der Geschäftsstelle

GWG erweitert E-Fuhrpark

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG) hat ihren Fuhrpark um ein zusätzliches Elektrofahrzeug erweitert. Den Wagen will sie für die unumgänglichen Fahrten in Gifhorn einsetzen.

Laut GWG-Vorstand Andreas Otto wird die Wohnungswirtschaft ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht. Bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäudebestände sei die GWG dem Gesamtmarkt bereits um viele Jahre voraus. Auch eine saubere und energieeffiziente Art der Fortbewegung gehöre zur Verantwortung beim Klimaschutz. „Die Erweiterung unseres Fuhrparks mit einem zusätzlichen E-Auto ist ein weiteres Bekenntnis unserer Unternehmensstrategie zu einer sauberen und energieeffizienten Umwelt“, so Otto.

Wohnzukunftstag des GdW



Digital for all: Das große Branchentreffen der Wohnungswirtschaft findet dieses Jahr am **17. Juni 2020** als neues Online-Ereignis statt. Der GdW verschiebt dieses Format nicht, sondern zelebriert es in innovativem Rahmen. Sowohl Ausstellern als auch Besuchern bietet der GdW die Erlebnisse und Ergebnisse, die sie vom bisherigen Wohnzukunftstag gewohnt sind: abwechslungsreiches Infotainment, attraktive Präsentationen, direkte Kontakte und intensiver Fachaustausch. Die DW ist Medienpartner des Wohnzukunftstags.

Das aktuelle Programm und die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie unter: www.wohnzukunftstag.de

Verbandsspitze des VdW Saar neu geordnet

Ende 2019 haben die Mitglieder des Verbands der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (VdW Saar) das langjährige Vorstandsmitglied Reinhold Jäger verabschiedet. Reinhold Jäger war bis 2013 Präsident des VdW Saar und wechselte dann in den Vorstand des Verbands. In Würdigung seiner langjährigen Verdienste um die Wohnungswirtschaft im Saarland und auf Bundesebene verlieh ihm der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. die Ehrenmedaille der Wohnungswirtschaft in Gold.

Zudem beschlossen die Mitglieder des VdW Saar eine neue Satzung. Organe des Verbands werden künftig Mitgliederversammlung, Verbandsrat und Verbandspräsident sein. Volker Leers, Geschäftsführer der SBT Immobilien Gruppe, Saarbrücken, wurde zum Verbandspräsident bestellt. Verbandsratsmitglieder wurden die bisherigen Stellvertreter des Präsidenten, Guido Esseln (Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH Neunkirchen), Knut Kempeni (Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-GmbH Saarlouis), Stefan Ruffing (WOG Saar Wohnungsgesellschaft Saarland mbH) und Hildegard Wald (Saarbrücker Immobilienverwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH).



Überreichung der Ehrenmedaille der Wohnungswirtschaft durch das Präsidium des VdW Saar an Reinhold Jäger (Mitte): rechts daneben der neue Verbandspräsident Volker Leers und die Verbandsratsmitglieder Hildegard Wald und Guido Esseln, links Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW Südwest, der seine Vorstandstätigkeit beim VdW Saar Anfang 2020 beendete, und Verbandsratsmitglied Knut Kempeni



"UND AB
DAFÜR!"



AiBATROS

#SUPERKRÄFTE

LUCA E. - DANK AIBATROS® ERFASSUNGSÜBERFLIEGER

FLEXIBLE OBJEKTBEWERTUNG:

- 3 Bewertungsebenen - grob, mittel, fein
- Versch. Dimensionen - baulich, energetisch, verkehrssicher



Fraunhofer
IBP
eine Ausgründung des



Wechsel im Vorstand des Bauverein Leer

Die Nachfolge von Stefan Kermann, der im Oktober 2019 ausgeschieden ist, trat **Thorsten Tooren** an. Seine Amtszeit als hauptamtlicher kaufmännischer Vorstand begann Anfang Februar 2020. Damit ist der Vorstand des Bauverein Leer eG vierköpfig: Neben dem technischen Vorstand Thomas Exner sind auch die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder Jochen Kruse und Kerstin Pauw schon länger im Amt. Der Diplom-Kaufmann Thorsten Tooren war zuletzt als Geschäftsführer der Kreishandwerkerschaft Leer-Wittmund tätig.

Hanova wirkt als Nichtwohnbau-Investor

Die Immobiliengesellschaft Hanova errichtet eine moderne Konzernzentrale für den aus den Stadtwerken Hannover hervorgegangenen Energiedienstleister **Enercity AG**. Das Gebäude mit 20.000 m² Bruttogeschossfläche bietet Raum für circa 650 Arbeitsplätze und weist ein wegweisendes Gebäudekonzept im Passivhausstandard auf. Hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus und Enercity-Vorstandsmitglied Kai-Uwe Weitz unterschrieben Ende April 2020 den Investorenvertrag. Bei dem im Januar 2019 gestarteten mehrstufigen Auswahlverfahren setzte sich die aus dem Zusammenschluss der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und der städtischen Union-Boden GmbH hervorgegangene Hanova durch. Er freue sich, dass Hanova aus der EU-weiten Ausschreibung als Sieger hervorgegangen ist, sagte Klaus. Das zeige, dass sie gut aufgestellt sei und sich im internationalen Vergleich behaupten könne. Für den Neubau erwarten die Projektpartner Kosten von rund 80 bis 90 Mio. €.



Die neue Enercity-Zentrale entsteht auf einem Grundstück des Energiedienstleisters



„Wir freuen uns sehr über die Auszeichnung“, betont die stellvertretende Geschäftsführerin Dorit Brauns (l.): Die Unternehmensphilosophie werde durch ein christliches Menschenbild geleitet. Das bedeute, offen, respektvoll und fürsorglich mit den Mitmenschen umzugehen

Hilfswerk-Siedlung GmbH als guter Arbeitgeber ausgezeichnet

Aus den Händen des ehemaligen Vizekanzlers Sigmar Gabriel erhielt die **Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS)** in Berlin das „Top Job“-Siegel. Der „Top Job“-Schirmherr würdigte das kirchliche Wohnungsunternehmen insbesondere für die strategische Ausrichtung auf eine nachhaltige Fachkräftesicherung und die systematische Weiterentwicklung ihrer Qualitäten als Arbeitgeber.

Für die HWS ist es die erste Auszeichnung als Arbeitgeber. Mit dem Qualitätssiegel „Top Job“ zeichnet das Zentrum für Arbeitgeberattraktivität (Zeag) Unternehmen aus, die sich auf besondere Art und Weise für eine gesunde Arbeitsplatzkultur stark machen.

Überzeugt hat die HWS vor allem in den Bereichen Kommunikation und Kultur, was die Themen Vertrauen, Commitment, Zusammenarbeit, Identifikation und Kommunikation beinhaltet. Sie strebt nach der Vereinbarkeit von Beruf und Familie und verfügt unter anderem über ein Eltern-Kinder-Zimmer in der Geschäftsstelle, besondere Arbeitszeitregelungen für Eltern sowie eine Familienbonuszeit. Darüber hinaus stehen auch die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter und Teambuildingmaßnahmen im Fokus.

3.500 €

beträgt das Preisgeld für den seit 1999 vergebenen Forschungspreis zur Immobilienwirtschaft, den die Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (DIA) mit dem Alumni Immo Freiburg (Aif) auslobt. Eingereicht werden können Bachelor- und Masterarbeiten, Dissertationen, Habilitationen und andere wissenschaftliche Arbeiten. Einreichungsschluss ist der 30. Juni 2020. Mehr unter: www.dia.de

Kommunikationsabteilung des GdW neu aufgestellt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat seine Kommunikationsabteilung neu aufgestellt. Fortan leiten Kay Laudien als Leiter Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation, Andreas Schichel als Leiter der Pressestelle und Pressesprecher sowie Joachim Eckert als Leiter Kooperationen und Netzwerke die Kommunikation des Branchendachverbandes.



Kay Laudien



Andreas Schichel



Joachim Eckert

Ist Ihre Immobilie fit für die „neue Normalität“?

Wir wurden in die digitale Zukunft katapultiert, ein immer größerer Teil des öffentlichen Lebens findet im Netz statt. Das macht eine leistungsstarke Internetverbindung in den eigenen vier Wänden unverzichtbar. Nicht zuletzt, um die Basis für Home-Office und digitalen Schulunterricht zu schaffen.

Die Voraussetzung: Glasfaser!

Eine Glasfaser-Verbindung bis in jede Wohnung (Fiber To The Home) macht Ihre Immobilie zum digitalen Multitalent und ermöglicht allen Hausbewohnern, parallel mit Highspeed-Internet zu surfen und zu streamen – für mehr Komfort und Lebensqualität.

Zugleich ist der Glasfaser-Ausbau eine wichtige Investition, um Ihr Gebäude zukunftssicher zu machen. Denn die Leistungsspitzen von heute sind der Normalverbrauch von morgen. Es liegt in Ihrer Hand, jetzt die Basis für die dazu benötigte digitale Infrastruktur zu legen.



Vorteile eines M-net Glasfaser-Anschlusses bis in die Wohnung

- + Volle Flexibilität**
Dank individueller Vertragsbedingungen passen Sie den Glasfaser-Ausbau den Bedürfnissen Ihrer Immobilie an – egal ob Neu- oder Bestandsbau.
- + Hohe Zuverlässigkeit**
Glasfaser ist stabil, wartungsarm und deutlich umweltschonender als die Kupferleitungen herkömmlicher DSL-Anschlüsse.
- + Zufriedene Hausbewohner**
Das blitzschnelle Glasfaser-Netz ermöglicht allen Bewohnern ein Surferlebnis in Top-Qualität – auch während Stoßzeiten und paralleler Nutzung.
- + Mehrwert für Ihr Gebäude**
Mit der Investition in die zukunftssichere Glasfaser-Technologie steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie.

Informieren Sie sich jetzt unter:
m-net.de/wohnungswirtschaft



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Wohnungsgenossenschaften

Für Wohnungsgenossenschaften ergeben sich neben mietrechtlichen Fragen vor allem auch genossenschafts- beziehungsweise organisationsrechtliche Fragen genauso wie Fragen rund um die Themen Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses. Der GdW und seine Regionalverbände haben dazu eine FAQ-Liste erarbeitet.

Die Covid-19-Pandemie erfordert verschiedene Maßnahmen, so zum Beispiel Versammlungsverbote und eingeschränkte Geschäftsbetriebe sowohl auf Seiten der Genossenschaften als auch auf Seiten der Prüfungsverbände. Gleichzeitig haben wir einen vorgegebenen gesetzlichen Rahmen, der sowohl Genossenschaften als auch Prüfungsverbände vor die Frage stellt, wie die aktuelle Situation und die damit verbundenen Einschränkungen mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang zu bringen sind. Erfreulicherweise ist insoweit ein positives Wirken von Politik, Gesetzgebung und Behörden festzustellen. Es hat auch bereits Änderungen am gesetzlichen Rahmen gegeben. Soweit dies nicht erfolgt ist, geht es darum, die weiterhin bestehenden Erfordernisse so zu organisieren, dass sie sich in den bestehenden Rechtsrahmen einbetten lassen.

Aufstellung des Jahresabschlusses

Jahresabschlüsse müssen bei Wohnungsgenossenschaften in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres, bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen in den ersten drei Monaten, aufgestellt werden. Diese Fristen sind beziehungsweise waren in der aktuellen Situation regelmäßig nicht zu halten. Es besteht jedoch Einigkeit, dass eine auf die aktuelle



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes einen berechtigten Grund für eine verspätete Aufstellung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln auf Seiten der verantwortlichen Organe vorliegt.

Prüfung des Jahresabschlusses

Abgesehen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen gibt es für die Durchführung der Pflichtprüfung des Jahresabschlusses bei Genossenschaften keine gesetzlich vorgeschriebene Prüfungsfrist. Es ist jedoch allgemeine Meinung, dass die Prüfung normalerweise innerhalb eines Jahres nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres liegen sollte. Bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen müsste die Prüfung normalerweise spätestens vor Ablauf des fünften Monats des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres erfolgen. Sofern jedoch auch diese Fristen aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht gehalten werden können, liegt kein pflichtwidriges Handeln vor, weder auf Seiten des Prüfungsverbandes noch auf Seiten der Genossenschaft.



Dr. Matthias Zabel
Referatsleiter
Genossenschaftsrecht,
Genossenschaftswesen
GdW
BERLIN

Offenlegung des Jahresabschlusses

Grundsätzlich müsste der Jahresabschluss innerhalb eines Jahres veröffentlicht werden. Jedoch ist auch diese Frist de facto ausgesetzt, wenngleich die Pflicht



Die Covid-19-Pandemie stellt für die Gesellschaft insgesamt eine enorme Herausforderung dar und greift in alle Lebensbereiche ein. Auch die Genossenschaften werden, abgesehen von den mietrechtlichen Auswirkungen, auf vielfältige Weise tangiert

zur Offenlegung bestehen bleibt. Wie das Bundesamt für Justiz auch offiziell verlauten ließ, ist der Erlass von Androhungs- und Ordnungsgeldverfügungen wegen nicht rechtzeitiger Offenlegungen von Jahresabschlüssen aus dem Jahr 2019 derzeit ausgesetzt.

Durchführung einer Generalversammlung

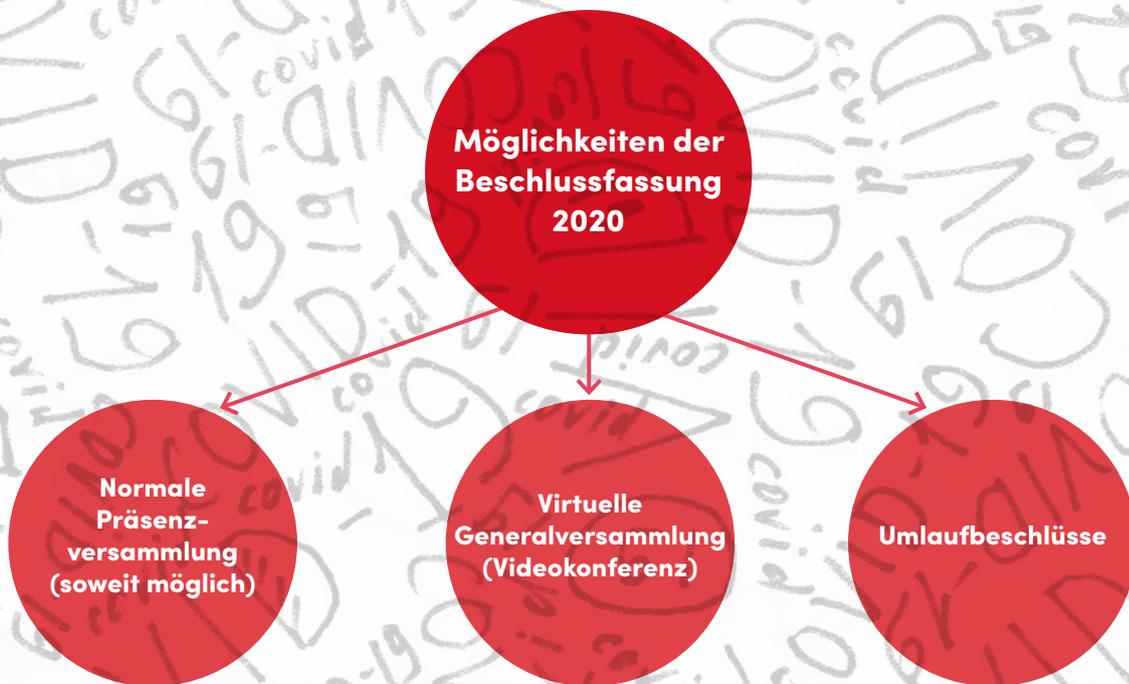
Die Generalversammlung hat normalerweise in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Es ist derzeit nicht abzusehen, ob oder wann in diesem Jahr noch eine normale Generalversammlung (Präsenzveranstaltung) stattfinden kann. Eine Überschreitung der Sechs-Monats-Frist hat keine Sanktionen zur Folge und die Fristeinholung kann auch nicht durch ein Zwangsgeld erzwungen werden. Ferner kann die Fristüberschreitung mangels Verschulden des Vorstandes auch nicht dazu führen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Zweifel gezogen wird.

Im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Covid-19-Gesetz) hat der Gesetzgeber für Genossenschaften die Möglichkeit eröffnet, dass Beschlüsse auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden können, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist. Nach dieser gesetzlichen Regelung sind sowohl Generalversammlungen per Videokonferenz möglich als auch eine Beschlussfassung ohne Durchführung einer Versammlung im Wege des Umlaufverfahrens.

Ob diese vom Gesetzgeber geschaffene Option in Anspruch genommen wird, muss jedes Unternehmen für sich entscheiden. Entsprechende Erfahrungen liegen diesbezüglich in der Praxis bisher nicht vor. Ein Zwang, diese alternativen Formen der Beschlussfassung zu wählen, kann dem Covid-19-Gesetz nicht entnommen werden. Insofern dürfte es nach derzeitigem Kenntnisstand auch unschädlich sein, wenn in diesem Jahr – sofern die derzeit bestehenden Einschränkungen bis zum Jahresende gelten sollten – keine Beschlüsse der Generalversammlung gefasst werden und dies im nächsten Jahr, sobald es geht, nachgeholt wird.

Feststellung des Jahresabschlusses durch Aufsichtsrat

Um den Genossenschaften jenseits alternativer Formen der Beschlussfassung eine gewisse Handlungsfähigkeit zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber im Rahmen des Covid-19-Gesetzes auch festgelegt, dass im Jahr 2020 ausnahmsweise die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgen kann. Diese vom Gesetzgeber geregelte Sonderkompetenz des Aufsichtsrates bezieht sich einerseits nur auf die Feststellung des Jahresabschlusses. Die Generalversammlung bleibt insofern weiterhin dafür zuständig, über die Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages/Bilanzverlustes sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats >



Aufgrund der Covid-19-Pandemie hat der Gesetzgeber diverse Möglichkeiten der Beschlussfassung 2020 zugelassen. Ob und welche Option Unternehmen in Anspruch nehmen, bleibt ihnen selbst überlassen

zu entscheiden. Andererseits bezieht sich die Sonderkompetenz des Aufsichtsrates auf alle Folgen, die mit der Feststellung des Jahresabschlusses einhergehen. Das heißt beispielsweise: Wenn der Jahresabschluss unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt und vom Aufsichtsrat insoweit festgestellt wird, bestätigt der Aufsichtsrat als Feststellungsorgan auch die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses. Dies hat zur Konsequenz, dass die Generalversammlung „nur“ noch Entscheidungsbefugnis über den ausgewiesenen Bilanzgewinn hat. Sie kann dagegen nicht mehr in die Verwendung des Jahresüberschusses eingreifen.

Auseinandersetzungsguthaben und Dividende

Die vom Gesetzgeber geschaffene Sonderkompetenz des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses hat insbesondere Auswirkungen im Hinblick auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens. Diese Auszahlung kann nach dem Genossenschaftsgesetz erst erfolgen, wenn der Jah-

resabschluss festgestellt ist. Sollte eine Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung dieses Jahr erst verspätet oder gegebenenfalls gar nicht mehr erfolgen können, können durch eine Feststellung durch den Aufsichtsrat die vom Genossenschaftsgesetz für die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt werden.

Ungeachtet dessen hat der Gesetzgeber im Rahmen des Covid-19-Gesetzes die Möglichkeit geschaffen, einen Teil des Auseinandersetzungsguthabens auch ohne Feststellung des Jahresabschlusses auszahlend. Der Vorstand ist insofern mit Zustimmung des Aufsichtsrates nach pflichtgemäßem Ermessen dazu berechtigt, eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu leisten.

Eine entsprechende Regelung hat der Gesetzgeber auch im Hinblick auf eine zu erwartende Dividendenzahlung geschaffen. Auch hier darf der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Dividendenzahlung leisten.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Was die (Nach-)Bestellung von Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats anbelangt, hat der Gesetzgeber im Rahmen des Covid-19-Gesetzes ebenfalls eine Sonderregelung geschaffen. Danach bleiben Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Bestellungen im Jahr 2020 ablaufen, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Neubestellung ihres Nachfolgers im Amt. Sofern dies jedoch nicht möglich ist, beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen oder bei Tod eines Mitglieds, ist dies auch dann unschädlich, wenn dadurch die gesetzliche oder satzungsgemäße Mindestzahl an Mitgliedern unterschritten wird.

Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat

Um die Handlungsfähigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat sicherzustellen, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass Sitzungen des Vorstands oder Aufsichtsrats oder deren gemeinsame Sitzungen im Jahr 2020 auch ohne Grundlage in der Satzung oder der Geschäftsordnung im Umlaufverfahren in Textform oder als Telefon- oder Videokonferenz durchgeführt werden können.

Umgang mit § 49 GenG

Der Gesetzgeber des Covid-19-Gesetzes hat im Rahmen der mietrechtlichen Regelungen bestimmt, dass ausbleibende Mietzahlungen für die Monate April bis Juni 2020 keinen Kündigungsgrund darstellen, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruht. Damit wird zwar lediglich das Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen, wohingegen die Miete weiterhin fällig bleibt. Insofern ist damit keine Stundung der Mietzahlung verbunden. Dennoch stellt sich bei vielen Wohnungsgenossenschaften die Frage, ob sie im Hinblick auf die Zahlung der Nutzungsentgelte Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen abschließen können.

Sofern Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen hinsichtlich nicht gezahlter Nutzungsentgelte abgeschlossen werden sollen, ist auf § 49 GenG zu achten. Nach dieser Vorschrift hat die Generalversammlung die Beschränkungen festzusetzen, die bei Gewährung von „Kredit“ an denselben Schuldner eingehalten werden sollen. Als Kredit gilt im Sinne dieser Vorschrift auch eine Stundung oder eine Ratenzahlungsvereinbarung.

Von vornherein unproblematisch stellt sich die Situation bei den Wohnungsgenossenschaften dar, bei denen ein entsprechender Beschluss vorhanden ist und die beabsichtigten Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen vom Beschluss gedeckt sind.

Soweit dies nicht der Fall ist – weil der Beschluss nicht ausreichend oder kein Beschluss vorhanden ist –, treten die Anforderungen des § 49 GenG hinter die

skizzierte mietrechtliche Regelung, die insoweit als *lex specialis* gilt, zurück. Das heißt, fehlende oder unzureichende Beschlüsse der Generalversammlung nach § 49 GenG sind in Bezug auf Stundungen und/oder Ratenzahlungsvereinbarungen für diejenigen Mietzahlungen unbeachtlich, die in den Anwendungsbereich der mietrechtlichen Sonderregelung des Covid-19-Gesetzes fallen.

Ungeachtet dessen sollte bei nächster Gelegenheit ein fehlender Beschluss der Generalversammlung zu § 49 GenG nachgeholt werden beziehungsweise ein unzureichender Beschluss nachgebessert werden.

Fazit

Das Bestreben seitens Politik, Gesetzgebung und Behörden, den Wohnungsgenossenschaften und ihren Prüfungsverbänden in der aktuellen Situation keine zusätzlichen Steine in den Weg zu legen, ist klar zu erkennen. Dort, wo gesetzliche oder behördliche Sonderregelungen fehlen, gilt es, das eigene Handeln so zu organisieren, dass es dem vorgegebenen rechtlichen Rahmen entspricht. Unabhängig davon müssen die vorhandenen Regularien, die noch keine Sonderbehandlung aufgrund der Covid-19-Pandemie erfahren haben, im Sinne der Regeln und der Intention des jüngst verabschiedeten Covid-19-Gesetzes interpretiert werden.

„Vorhandene Regularien müssen im Sinne der Regeln und der Intention des jüngst verabschiedeten Covid-19-Gesetzes interpretiert werden.“

Ingeborg Esser
GdW-Hauptgeschäftsführerin

Wir haben die vorstehend skizzierten Themenstellungen in einer vom GdW und seinen Regionalverbänden erarbeiteten FAQ-Liste, welche verbandsintern veröffentlicht sowie täglich aktualisiert wird und zahlreiche weitere Themen beinhaltet, ausführlich dargestellt und erläutert. Ferner können Sie weitere Informationen zur Covid-19-Pandemie auf unserer Webseite finden. Des Weiteren stehen Ihnen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für weitergehende Fragen gern zur Verfügung. —

Weitere Informationen:
www.gdw.de/die-wohnungswirtschaft/informationen-zum-coronavirus/
und www.gdw-pruefungsverbaende.de

INTERVIEW MIT SABINE MÄRTEN

„Der Fachkräfte- mangel wird auch nach der Krise anhalten“



In der Immobilienbranche gibt es nach wie vor einen Fachkräftemangel – die Corona-Pandemie ändert da nur wenig. Wie Wohnungsunternehmen trotz Krise geeignete Fachkräfte finden, gewinnen und behalten können, erklärt Sabine Märten, Inhaberin Sabine Märten Executive Search, im Interview.

Frau Märten, durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die Corona-Pandemie waren viele Unternehmen gezwungen, ihre Mitarbeiter ins Home-Office zu schicken, Teams von zu Hause aus zu leiten und ihre Geschäftsprozesse – in manchen Fällen von heute auf morgen – zu digitalisieren. Wie wirkt sich diese Umstellung auf die Unternehmen aus?

Von Unternehmensinhabern, Geschäftsführern sowie Führungskräften erhalte ich ein sehr positives Feedback. Selbst Unternehmensstandorte mit 2.500 Mitarbeitern funktionieren reibungslos, wenn 90 % der Mitarbeiter vom Home-Office aus tätig sind. Auch das Abhalten von Meetings scheint per Videokonferenz effizienter zu funktionieren als bei realen Zusammenkünften. Führungskräfte berichten, dass die Agenda zielgenauer aufgesetzt wird,

alle Mitarbeiter besser vorbereitet sind und vor allem konzentrierter an dem virtuellen Meeting teilnehmen sowie fokussierter kommunizieren. Es fehlt allerdings der kreative, spontane Ideenaustausch, wie er nur in einer persönlichen Gesprächssituation entsteht – auf Dauer sollte das durch ein durchdachtes Anwesenheitskonzept aufgefangen werden.

Wie gehen die Mitarbeiter mit der aktuellen Situation um?

Das Empfinden der Mitarbeiter in dieser Situation hängt wesentlich von deren individuellen Stärken und persönlichen Rahmenbedingungen ab. Die einen können sich selbst motivieren und haben eine eigenständige,

strukturierte Arbeitsweise.

Es gelingt ihnen, die gewonnene Zeit durch wegfallende Arbeitswege zu genießen und zu Hause in Ruhe zu arbeiten. Die anderen, die die Situation als eher belastend empfinden, sind oftmals Singles, die sich einsam fühlen, oder Eltern, die parallel kleine Kinder ganztätig beschäftigen beziehungsweise Home-Schooling strukturieren müssen.

Effizientes Arbeiten ist in dieser Situation eine echte Herausforderung. Gleiches gilt für Mitarbeiter, die für ihre Eltern/Großeltern einkaufen gehen oder verstärkt einspringen müssen, wenn deren Pflegekräfte ausfallen.

Bremst das die Mitarbeiter merklich?

Mein Eindruck ist, dass die meisten Mitarbeiter das bis jetzt noch relativ gelassen aufnehmen und sich mit der Situation arrangiert haben. Für sogenannte Low-Performer kann es allerdings etwas ungemütlich werden. Offensichtlich tritt ein ungenügendes Leistungsvermögen unter den aktuellen Bedingungen stärker zu Tage.

Für alle ist die Situation jetzt auf jeden Fall eine große Chance, sowohl Kommunikation als auch Führung und Prozesse im Rahmen der Digitalisierung zu optimieren und im Schnellverfahren die Stärken und Schwächen davon kennen zu lernen.

Der Fachkräftemangel betrifft auch die Immobilienbranche. Wie können Wohnungsunternehmen jetzt Mitarbeiter für sich gewinnen?

Der Fachkräftemangel wird meines Erachtens auch nach der Krise anhalten. Bis März arbeitete ein Großteil der Mitarbeiter an der Kapazitätsobergrenze und in vielen Fachbereichen konnten offene Positionen nur sehr schwer oder gar nicht besetzt werden. Auch ist es in der Immobilienbranche bisher nur bei wenigen Unternehmen zu Kurzarbeit oder gar Entlassungen gekommen.

Aufgrund der Stimmungslage werden nicht nur die akut von der Krise betroffenen Mitarbeiter eine Neubewertung vornehmen. Sie werden sich hin zu Unternehmen orientieren, die ihnen Wertschätzung entgegenbringen, die über ein renommiertes Image sowie bewährte Geschäftsmodelle verfügen und ihnen einen sicheren Arbeitsplatz bieten.

Was schlagen Sie vor?

Unternehmen sollten jetzt verstärkt auf ihr Employer-Branding achten und die eigenen Stärken aktiv kommunizieren. Die bisher genutzten Recruiting-Tools sollten fortgeführt werden.

Ich beobachte zudem, dass Initiativbewerbungen auf Expertenebene seit Mitte März abnehmen. Diese tendieren meines Erachtens dazu, in der aktuellen Situation abzuwarten. Ganz anders verhält es sich bei der Direktansprache von Kandidaten. Ich stelle fest, dass diese gerade jetzt eine hohe Gesprächsbereitschaft haben, sehr gut erreichbar sind und sich die Zeit nehmen, über berufliche Optionen nachzudenken. Daher können sich renommierte Unternehmen gegenwärtig durch eine aktive Personalsuche einen Vorteil verschaffen.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter?

Der Digitalisierungsgrad ist hier schon relativ weit fortgeschritten. Unternehmen schalten ihre Stellenanzeigen weitgehend online, der gesamte Bewerbungsprozess kann über Onlinetools abgewickelt werden. Auch ein Erstinterview via Video ist grundsätzlich aussagefähig. Aufgrund des kleinen Körperausschnitts und der oft ungünstigen Bildqualität stößt man jedoch bei der Einschätzung der Persönlichkeit, insbesondere bei der Stärken- und Schwächenanalyse, an Grenzen. Hier könnten klassische Per-

sönlichkeitstests und gegebenenfalls KI-Programme zur Persönlichkeitsanalyse, wie zum Beispiel Precire oder Retorio unterstützen, sofern sich die Bewerber darauf einlassen. Am wichtigsten sind aber nach wie vor die aktive Identifizierung der genau passenden Kandidaten im Markt und deren persönliche, professionelle Ansprache, um sie für die Position zu gewinnen.

Mal andersherum gedacht: Was können Wohnungsunternehmen tun, um ihre qualifizierten Mitarbeiter in der schwierigen Situation zu halten?

Wenn es die finanzielle Situation zulässt: Die Mitarbeiter nicht in Kurzarbeit schicken oder aber, wenn doch nötig, das Kurzarbeitergeld aufstocken. Ebenso wichtig ist eine klare, offene Kommunikation über die Situation und die geplanten Schritte, auch in Szenarioform, und dabei Zuversicht auszustrahlen. Eine zusätzliche Demotivation oder Arbeitsbelastung durch zum Beispiel aufschiebbare Reorganisationsen ist zu vermeiden.

Die Motivationslage und Nöte der Mitarbeiter sollten beobachtet werden. Nicht jeder Mitarbeiter offenbart sei-

„Für alle ist das eine große Chance, sowohl Kommunikation als auch Führung und Prozesse zu optimieren.“

nem Chef, dass er beruflich oder privat überfordert ist. Zumal diese Gefühlslagen im Videochat oft schwer erkennbar sind. Die Führungskräfte sollten im kontinuierlichen Gespräch mit ihren Mitarbeitern stehen und diese individuell unterstützen. Gegebenenfalls kann auch gegenseitige Hilfe und Austausch unter Kollegen, auch im privaten Bereich, organisiert werden. Ist das Arbeitsaufkommen reduziert, könnten Weiterbildungsangebote via Webinar bei den Mitarbeitern gut ankommen.

Um der Abwanderung wichtiger Mitarbeiter vorzubeugen, können zum Beispiel Langfristboni oder gezielte Benefits vereinbart werden.

Hand aufs Herz: Welche Kompetenzen sind von Führungskräften in dieser Krisenzeit besonders gefordert?

Die Leadership-Qualitäten der Führungskräfte kommen jetzt auf den Prüfstand. Die aus meiner Sicht fünf wichtigsten Kernkompetenzen sind aktuell eine präzise Analysefähigkeit, Lösungsentwicklung und -umsetzung, Organisations- und motivierendes Kommunikationsvermögen sowie Resilienz. Erfolg haben werden die tatkräftigen Entscheider, die Aufgaben delegieren können, Ruhe ausstrahlen sowie Zuversicht kommunizieren und profitable Geschäftsmöglichkeiten erkennen.

Sie als Personalberaterin unterstützen Unternehmen bei der Suche nach geeigneten Mitarbeitern. Wie wird die Coronakrise das Recruiting verändern?

Wir werden eine andere Situation als in der Finanzkrise 2008/2009 erleben. Damals kam es in einzelnen Fachbereichen zu Entlassungen, auf Ebene der Führungskräfte wurde deutlich reduziert und Neueinstellungen auf Expertenebene nur zögerlich vorgenommen. Um Kosten zu sparen, haben Unternehmen zunächst versucht, Positionen selbst zu besetzen, Großunternehmen bauten zum Teil eigene Direct-Recruiting-Abteilungen auf. Ich denke, dass das Optimierungspotenzial damit im Wesentlichen ausgeschöpft ist und deshalb keine großen Veränderungen zu erwarten sind.

Viele Unternehmen haben nach der Finanzkrise Neueinstellungen nur verhalten vorgenommen. Daher ist die Arbeitsbelastung der Mitarbeiter in den letzten Jahren stark angestiegen. Zeitgleich ist es sehr schwierig, auf Expertenebene offene Positionen zu besetzen. Dies liegt an dem grundsätzlich recht kleinen Kandidatenpool der unter 40-Jährigen verbunden mit einer geringen Wechselmotivation. 2007 waren circa 10-15% der von uns angesprochenen Kandidaten offen für eine Veränderung, Anfang 2020 nur noch 2-5%.

Sofern wir wieder einigermaßen zur Normalität übergehen, wird es meines Erachtens in der Branche zu wenig Entlassungen kommen. Der Kandidatenmarkt wird daher ähnlich angespannt sein wie noch vor der Corona-Pandemie.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Nikola Schellig. —

DESWOS DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN E.V.

Setzen Sie sich einen Deswos-Tag in Ihren Kalender!

In der aktuellen Krise blickt die Deswos mit großer Sorge auf ihre Partnerländer in Afrika, Asien und Lateinamerika. Dort gibt es meist nur sehr schwache Gesundheitssysteme. Es mangelt an Ärzten und Ausrüstung wie Beatmungsgeräte. Schon jetzt sind viele Menschen durch Mangelernährung und Krankheiten geschwächt.

Das Coronavirus trifft viele Menschen in Afrika ungeschützt. Durch Ausgangssperren fallen zur Ernährung der Familien notwendige Einkommen weg und werden nicht durch staatliche Unterstützung kompensiert. Die Deswos befürchtet: Die Armut verstärkt sich und viele Menschen werden sterben.

Corona-Hilfsfonds für Partner in Not

„Wir können nicht mehr lernen. Sie sagen, die Schule hat wegen der Krise geschlossen. Sie nennen es Corona. Sie sagen, alles hätte wegen fehlender Hygiene angefangen. Uns wurde gesagt, dass wir ab jetzt Desinfektionsmittel zum Händewaschen benutzen müssten, um die Krankheit zu vermeiden. Aber wir können uns keine leisten. Vielleicht werden wir deshalb krank, weil wir arm sind. Und vielleicht werden wir sterben. Ich habe einfach Angst!“ Das erzählte der elfjährige Schüler Paulo Chikombole dem Deswos-Projektpartner CCODE, in Malawi. So sieht es bei vielen unterstützten Projekten und Partnerorganisationen aus.

Die Deswos wird den Betroffenen in den Projekten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beistehen. Sie hat einen Corona-Hilfsfonds für Partner in Not eingerichtet. Ihre Projektarbeit setzt die Deswos unter den nun erschwerten Bedingungen natürlich fort. Bei dem Ausmaß der Katastrophe kann sie aber nur einen bescheidenen Beitrag leisten. Dieser ist jedoch extrem wichtig! Er zeigt den betroffenen Menschen, dass die Deswos gemeinsam mit den Förderern aus der Wohnungswirtschaft - in dieser Krise und darüber hinaus - menschenwürdige Lebensbedingungen schafft, für und mit Menschen in Not weltweit.

Spendenkonto Deswos

Sparkasse KölnBonn

IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21

Stichwort: Corona-Hilfsfonds für Partner in Not

Auch kleine Spenden haben große Wirkung

„Setzen Sie sich einen Deswos-Tag in Ihren Kalender!“ Das war die Botschaft von Vorstandsmitglied Maren Kern bei der Deswos-Mitgliederversammlung am 13. November 2019 in Berlin. Die Möglichkeiten, die Deswos-Projektarbeit zu unterstützen, sind vielfältig und unkompliziert.

„Aus kleinem Geld wird eine große Spende“, so kündigte die Mitarbeiterin eines Berliner Wohnungsunternehmens eine Überweisung an. Die Mieter dürfen ihre Betriebsabrechnungen oder Mietverträge im Kundenzentrum kostenlos kopieren. Gerne gesehen ist eine Spende in die gleich neben den Geräten stehende Deswos-Spendendose. Das wird gut angenommen: In einem Jahr kamen dabei rund 400 € zusammen.

Kaffeetrinken mit Herz: Den Angestellten wird der Bürokaffee spendiert und neben dem Kaffeeautomaten steht die Deswos-Spendendose. So macht es schon seit mehreren Jahren ein Wohnungsunternehmen in Köln. Die begeisterte und motivierte Belegschaft befüllte die Kaffeedose im Laufe des letzten Jahres mit fast 650 €.



Astrid Meinicke

Deswos
KÖLN



Mit diesem Logo weist die Deswos auf nötige Spenden und aktuelle Projektberichte hin

Viele interessierte und motivierte Nachwuchskräfte in Wohnungsunternehmen übernehmen soziale Verantwortung für Menschen in Deswos-Projekten. „Wer sollte besser wissen als wir, was Auszubildende umtreibt? Deshalb engagieren wir uns als Team schon seit drei Jahren für Maurerlehrlinge in zwei Projekten in Nicaragua und El Salvador,“ erklärte die Auszubildende eines Wohnungsunternehmens im Spreewald ihren Einsatz bei „Azubi für Azubi-Aktionen“.

Und das bietet die Deswos: von Spendendosen über Banner bis zur persönlichen Präsenz

Wir unterstützen Sie gerne und bedarfsgerecht, liefern Ihnen für Ihre Veranstaltung das gewünschte Informationsmaterial, die Spendendose mit Firmen-Aufdruck und das Deswos-Banner. Für Ihre Spendenaktion helfen wir mit Texten, Online-Tools und unkomplizierter Spenderbetreuung. Wo immer möglich, kommt aus der Geschäftsstelle ein Deswos-Botschafter* persönlich zu Ihrer Veranstaltung, bietet eine Mitmach-Aktion an, stellt ein Projektvideo vor oder hält einen Vortrag über Ihr Förderprojekt. Auf Wunsch wird Ihre Aktion von Seiten der Deswos medienwirksam begleitet und aufbereitet.

Und das Beste: Die Beispiele motivieren die Geschäftsführer, die Spenden großzügig aufzurunden.

Spenden statt Geschenke

Auch wenn im Moment verständlicherweise berufliche Veranstaltungen und private Feste abgesagt sind. Mit zunehmender Bewegungsfreiheit werden Pläne für Firmenjubiläen, Verabschiedungen oder Geburtstage gesponnen. Verbinden Sie Ihre Veranstaltung doch mit einer Spendenaktion für ein Deswos-Projekt. Wenn Sie sich auch dem gemeinnützigen Verein in Ihrem Umfeld verpflichtet fühlen, können Sie die Einnahmen einer Tombola beispielsweise auch auf den heimischen Seniorentreff im Quartier und die Deswos-Kita in Südafrika aufteilen.

Es bleibt nur, die Bitte zu wiederholen: Bitte setzen Sie sich einen Deswos-Tag in Ihren Kalender!

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung! —

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:
Deswos Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
www.deswos.de

INTERVIEW MIT PETRA EGGERT-HÖFEL UND ROBIN GÄSEL

„Laufen für das Menschenrecht auf Wohnen“



Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG (B&S) aus Bünde verbindet seit vier Jahren den jährlichen Köln-Marathon mit einer Aktion für die Deswos. Die beiden Initiatoren, die Vorstandsvorsitzende und der kaufmännische Leiter, stellen ihre Aktion vor.

Was waren vor vier Jahren Ihre Beweggründe für dieses sportliche Event?

PETRA EGGERT-HÖFEL: Wir haben in unserer Genossenschaft seit Jahren eine Laufgruppe im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements eingerichtet. Die B&S-Kollegen treffen sich regelmäßig und laufen einige Kilometer gemeinsam. Dafür haben wir eine halbe Stunde Arbeitszeit geschenkt.

Dann entstand die Idee, das Angenehme und Gesunde mit dem Nützlich-

chen zu verbinden: Mit einer kleinen Delegation gingen wir vor vier Jahren das erste Mal in Deswos-Montur beim Köln-Staffelmarathon an den Start. Es war ein wirklich großartiges Event, das den Teamgeist im Unternehmen noch weiter gesteigert hat. Zu guter Letzt bietet der Tag eine tolle Gelegenheit, um auf die Anliegen der Deswos aufmerksam zu machen.

Was müssen Interessierte wissen, wenn sie mitlaufen möchten?

ROBIN GÄSEL: Wir organisieren den Marathon als eine immaterielle Spende für die Deswos. Im letzten Jahr haben wir zum 50-jährigen Deswos-Jubiläum die kompletten Kosten getragen. Dieses Jahr erheben wir eine Anmeldegebühr, in der das Startgeld, ein Deswos-Trikot pro Läufer und ein Abschluss-Mittagessen enthalten ist.

Der Überschuss geht als Spende an die Deswos. Natürlich sehen wir eine zusätzliche Spende gern. Möglich sind Staffeln mit Distanzen zwischen knapp 6 bis 12 km. Die Zuteilung und Organisation der Staffeln übernehmen wir ebenfalls. Wer Lust hat, kann selbstverständlich auch den Halbmarathon oder die ganzen 42,1 km laufen.

Was machen Sie, wenn der Marathon wegen der Pandemie abgesagt wird?

PETRA EGGERT-HÖFEL: Wir hoffen natürlich, am 4. Oktober für die Deswos laufen zu können. Wird der Marathon abgesagt, erheben wir keine Anmeldegebühr. Die Kosten würden ohnehin erst nach dem Event in Rechnung gestellt.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Astrid Meinicke.

BAU VON GÜNSTIGEN WOHNUNGEN

Streit ums Erbbaurecht

Immer mehr Kommunen verkaufen Baugrundstücke nicht mehr, sondern vergeben sie im Erbbaurecht. Damit verbunden ist die Erwartung, auf diese Weise einen Beitrag zu mehr günstigem Wohnraum zu leisten. Doch ob diese Rechnung aufgeht, ist umstritten.

Wer jeweils im Oktober die Immobilienmesse Expo Real in München besucht und mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist, kennt die U-Bahn-Linie 2 Richtung Messestadt Ost. Genau an diesem Endbahnhof befindet sich ein 1.150 m² großes Grundstück. Bis Mitte Februar dieses Jahres konnten sich private Bauträger – und nur sie – um das attraktive Areal bewerben, auf dem 2.600 m² Wohn- und 500 m² Gewerbefläche entstehen können. Das Besondere daran: Einen Preiswettbewerb gibt es nicht – denn die Landeshauptstadt vergibt das Grundstück im Erbbaurecht zu einem im Voraus festgesetzten Erbbauzins.

So wie München machen es mittlerweile zahlreiche andere Kommunen. „Viele deutsche Städte befassen sich derzeit intensiv mit dem Erbbaurecht – vor allem solche Städte, in denen es an bezahlbarem Wohnraum fehlt“, stellt Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverband e. V., fest. Freiburg und Kiel, Leipzig und Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg sind nur einige Beispiele für Kommunen, die bei der Ausschreibung ihrer Grundstücke mehr oder weniger konsequent auf das Erbbaurecht setzen.

Welche Bedeutung dem Erbbaurecht beigemessen wird, geht auch daraus hervor, dass sich innerhalb weniger Monate mehrere Fachtagungen mit dem Potenzial dieses 1919 in Deutschland eingeführten Inst-

uments befasst haben. Der Deutsche Erbbaurechtsverband, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV), die Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen sowie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) luden unabhängig voneinander zu entsprechenden Veranstaltungen ein. Im Vordergrund stand dabei die These, die Monika Thomas, Abteilungsleiterin im Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI), auf dem gemeinsamen Kongress von DV und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) so formulierte: „Das Erbbaurecht bietet den Kommunen Möglichkeiten, Bauland zu aktivieren und Grundstücke und vereinbarte Nutzungen langfristig zu sichern.“



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Kontroverse in Hamburg

Oft verbindet sich diese These mit der Hoffnung, mittels des Erbbaurechts vermehrt günstigen Wohnraum schaffen zu können. „Das Erbbaurecht ist ein Schlüssel für eine grüne und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“, heißt es bei den Grünen. Und auch im Abschlussbericht der vom BMI eingesetzten Baulandkommission ist zu lesen: „Die Baulandkommission empfiehlt, das Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau, zu nutzen.“

Ausgerechnet in derjenigen Stadt allerdings, in der das Erbbaurecht eine besonders große politische Rolle spielt – nämlich in Hamburg –, regt sich Pro-

„Kleinere Genossenschaften haben ohne das Erbbaurecht oft gar nicht die Möglichkeit, ihre Investitionen zu realisieren.“

Dr. Matthias Nagel
Erbbaurechtsverband

test von solchen Wohnungsunternehmen, die für sich in Anspruch nehmen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. „Mit den Plänen, städtische Grundstücke künftig ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben, werden die Mitgliedsunternehmen des Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften e. V. unter den aktuellen Bedingungen ihre Aktivitäten im Neubau auf städtischen Grundstücken einstellen müssen“, schrieb der Verband der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bereits im Frühjahr 2019 in einem offenen Brief an führende Politiker. Und der VNW bezeichnet die Absicht, Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, als „wohnungspolitische Sackgasse“.

Brisant sind diese Aussagen, weil die Bürgerschaft, das hamburgische Landesparlament, 2019 beschlossen hat, landeseigene Grundstücke vermehrt im Erbbaurecht zu vergeben. Noch weiter gehen will eine im Februar dieses Jahres lancierte Volksinitiative in Hamburg. Sie fordert, dass die Freie und Hansestadt keine Wohnungen und Grundstücke mehr verkaufen darf. Erlaubt sein soll aber die Vergabe im Erbbaurecht.

Kritik an hohen Fremdkapitalkosten

Sollte diese Forderung in die Tat umgesetzt werden, befürchtet der VNW, dass die im Verband organisierten Wohnungsgenossenschaften in den kommenden zehn Jahren bis zu 10.000 ursprünglich geplante Wohnungen nicht errichten werden. „Das ergibt sich aus dem erhöhten Eigenkapitalaufwand bei Finanzierungen auf Erbbaurechten“, erklärt VNW-Direktor Andreas Breitner. „Das hier gebundene Eigenkapital steht dann für andere Zwecke nicht mehr zur Verfügung.“ Breitner zufolge benötigt ein Unternehmen, das ein Grundstück lediglich im Rahmen des Erbbaurechts nutzen kann, doppelt so viel Eigenkapital für ein Neubauprojekt wie für ein Grundstück im Volleigentum wäre. Der Grund dafür sind dem VNW-Direktor zufolge höhere Anforderungen der Banken.

Problematisch ist für die Wohnungsunternehmen zudem, wenn statt des laufenden Erbbauzinses ein Einmalentgelt von 75 % des Grundstückswertes fällig wird. „Das Problem besteht darin, dass sich dieser Vorgang bei Verlängerung des Erbbaurechts wiederholt und so das Grundstück bei langfristigen Bestandshaltern mehrfach bezahlt werden muss, ohne dass der Erbbaurechtsnehmer je Eigentümer wird“, argumentiert Breitner. Unzufrieden ist er außerdem mit der Regelung bei Auslaufen von Erbbaurechtsverträgen. Inzwischen sei es kaum mehr möglich, dann das Grundstück zu erwerben. Stattdessen werde ein neuer Erbbauzins auf der Grundlage des heutigen Verkehrswerts verlangt.

Chance bei geringem Eigenkapital

Dr. Matthias Nagel vom Deutschen Erbbaurechtsverband kennt die Einwände gegen das Erbbaurecht zur Genüge. Er sieht bei den Wohnungsgenossenschaften zwei Lager. „Vor allem kleinere Genossenschaften haben ohne das Erbbaurecht oft gar nicht die Möglichkeit, ihre Investitionen zu realisieren“, sagt er. „Eher kritisch eingestellt sind hingegen finanzkräftige Genossenschaften, die ihre Liquidität nicht schonen müssen.“

Das hängt mit dem Prinzip des Erbbaurechts zusammen, bei dem ein jährlicher Zins für die Nutzung des Grundstücks fällig wird. Dies, sagt Nagel, biete Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, die Investitionskosten zu senken, da sie nicht den ganzen Grundstückspreis auf einmal bezahlen müssten. „Dadurch steht ihnen mehr Eigenkapital für ihre Neubauvor- ➤



Die rekonstruierte Altstadt von Frankfurt am Main ist ein Beispiel für Neubauten, die auf Erbbaurechtsgrundstücken entstanden sind



Auch private Immobilienfirmen befassen sich mit dem Thema Erbbaurecht. So ist am Neuen Pferdemarkt in Hamburg eine Büroimmobilie namens Paulihaus geplant, wobei das Erbbaurecht für das Grundstück für 60 Jahre vereinbart ist

haben zur Verfügung.“ Dass – wie in Hamburg – ein kapitalisierter Erbbauzins als Einmalentgelt bezahlt wird, stellt Nagel zufolge in Deutschland die Ausnahme dar. „Bei dieser Regelung ist der Liquiditätsvorteil geringer“, räumt der Fachmann ein. „Dafür hat der Erbbaurechtsnehmer die Sicherheit, dass der Erbbauzins während der Vertragslaufzeit nicht steigt.“

Empfehlungen zum Erbbaurecht

In ihrem Positionspapier „Erbbaurecht stärken – Bauland aktivieren“ gibt die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter anderem folgende Empfehlungen für die Ausgestaltung von Erbbaurechtsverträgen:

- Lange Laufzeit wählen
- Erbbauzins projektgerecht ausgestalten
- Möglichkeit beachten, dass der Erbbauzins ganz oder teilweise kapitalisiert und als Einmalzahlung geleistet wird
- Erbbauzinsfreie Zeiten oder Phasen mit einem reduzierten Erbbauzins vereinbaren
- Den reduzierten Erbbauzins mit städtebaulichen und/oder sozialen Auflagen verbinden
- Gebäude nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags zu 100 % des Verkehrswerts übertragen

Download: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/training--events/conferences/europe/rics-positionen-erbbaurecht.pdf>

„Erbbaurecht kann dazu beitragen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Sabine Georgi
RICS

Vertragsgestaltung ist entscheidend

Nicht uneingeschränkt gelten lassen will Nagel den Einwand, dass sich durch das Erbbaurecht die Finanzierungskonditionen verschlechtern. Das hänge

von der Vertragsgestaltung ab, erklärt er. Als „wünschenswert“ bezeichnet er es dabei, dass sich die Banken verstärkt mit dem Instrument des Erbbaurechts auseinandersetzen.

Tatsächlich finden sich auf Bankenseite unterschiedliche Einschätzungen. „Beim Erbbaurecht sind die Beleihungsmöglichkeiten im Vergleich zum Voll-eigentum durch vertragliche und gesetzliche Hürden erheblich eingeschränkt“, sagte Peter Stöhr, Vorstand der Dr. Klein Wowi Finanz AG, in seiner Präsentation auf der VNW-Fachtagung in Lübeck. „Das führt zu höheren Zinskosten beim Fremdkapital.“ Hingegen ist Manuel Ehlers, bei der Triodos Bank für nachhaltige Immobilien zuständig, der Überzeugung, „dass ein Erbbaurechtsvertrag in der Bewertung durch einen Gutachter nicht zwingend zu hohen Abschlägen im Markt- oder Beleihungswert führen muss“. Wichtig sei, die Stellschrauben „intelligent“ zu justieren.

Entscheidend sei die Gestaltung des Vertrags, sagt auch Sabine Georgi, Country Managerin Deutsch-

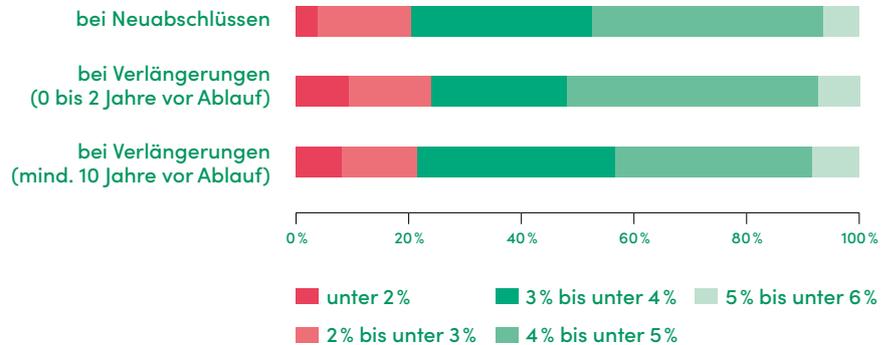
land bei der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Diese hat 2019 ein Grundsatzpapier zu Erbbaurechten herausgegeben. „Sehr wichtig ist zum Beispiel die Regelung für das Ende der Vertragslaufzeit“, sagt Georgi. „Wenn das aufstehende Gebäude dann an den Erbbaurechtsgeber geht, sollte es zu 100 % des Verkehrswerts übernommen werden. Das verringert den Zinsaufschlag, den Banken bei Gebäuden auf Erbbaurechtsgrundstücken verlangen.“ Positiv wirke sich eine möglichst lange Vertragslaufzeit aus.

„Projektgerechter“ Erbbauzins

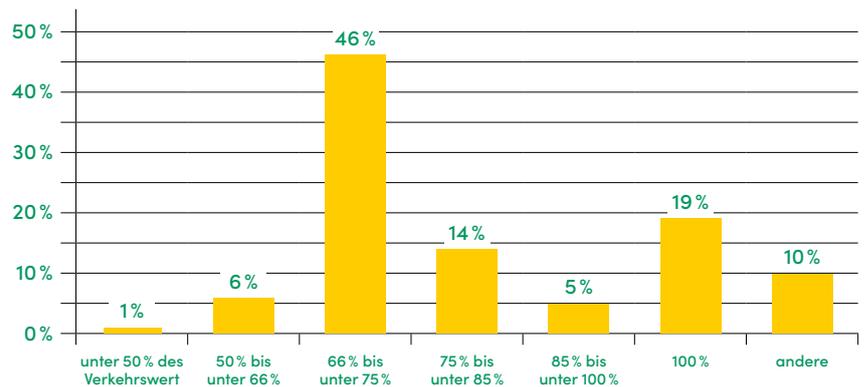
Die Gretchenfrage allerdings bleibt: Wie hoch soll der Erbbauzins sein? Ein Hauptargument der Kritiker lautet, der Erbbauzins in der anhaltenden Niedrigzinsphase viel zu hoch. Tatsächlich beträgt der Erbbauzins vielerorts um die 4 %. Manche Kommunen haben jedoch in letzter Zeit den Zinssatz für Wohnungsbaugrundstücke gesenkt – Berlin beispielsweise auf 2,25 % und Hamburg sogar auf 1,5 %.

Grundsätzlich sollte der Erbbauzins „projektgerecht“ ausgestaltet werden, fordert Sabine Georgi. „Das bedeutet, die spezifischen Anforderungen eines Projekts und eines Investors zu berücksichtigen.“ Empfehlenswert

Aktueller durchschnittlich vereinbarter Erbbauzins im Wohnbereich



Übliche Entschädigungsregelungen bei Ablauf von Wohn-Erbbaurechten



Die Häuser in der neuen Frankfurter Altstadt stehen auf Grundstücken, die im Erbbaurecht vergeben worden sind. Günstige Wohnungen sind auf diese Weise allerdings nicht entstanden

sei es zudem, die Höhe des Erbbauzinses nicht in Prozent, sondern in einer absoluten Summe festzulegen. Genau das macht München beim eingangs erwähnten Grundstück in der Messestadt Riem: Dort wird bei einer Vertragslaufzeit von 80 Jahren ein jährlicher Erbbauzins von knapp 88.000 € oder ein kapitalisierter Barwert von 2,9 Mio. € fällig.

Aber hilft nun das Erbbaurecht bei der allseits geforderten Schaffung von günstigem Wohnraum, oder schadet es dabei eher? „Wir behaupten nicht, dass das Erbbaurecht der alleinige Weg zu günstigen Wohnungen ist“, antwortet RICS-Vertreterin Sabine Georgi. „Aber wenn das Instrument des Erbbaurechts gut eingesetzt wird, kann es dazu beitragen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **08. Juni 2020**.

ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ingenieur als Projektleiter (m/w/d) für Einzelprojekte der Gesamtmaßnahme Erdinger Ringschluss

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
München

[Job-ID 014310561](#)

Leiter (m/w/d) Grundstücksmanagement

Amprion GmbH
Dortmund

[Job-ID 014287283](#)

Promovierte*r wissenschaftliche*r Mitarbeiter*in (m/w/d) der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Geophysik oder vglb.

BAM Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung
Berlin

[Job-ID 013746794](#)

Teamleiter/-in in der Objektverwaltung (m/w/d)

Landeshauptstadt Stuttgart
Stuttgart

[Job-ID 014275749](#)

Sachbearbeiter (m/w/d) Baumanagement

Stadtwerke Saarbrücken GmbH
Saarbrücken

[Job-ID 013644329](#)

Architekt/Bauingenieur als Leiter Projektentwicklung/Immobilien (m/w/d)

C. A. Leuze GmbH + Co. KG
Owen/Teck

[Job-ID 013747986](#)

Umwelt- oder Bautechniker (m/w/d) oder Flussmeister (m/w/d)

Regierung von Oberbayern
Bad Reichenhall

[Job-ID 013771729](#)

Sachbearbeitungsstelle (m/w/d) für Staatliche Hochbaumaßnahmen und Zuwendungsbau

Hessisches Ministerium der Finanzen
Wiesbaden

[Job-ID 013780446](#)

Selbständiger Handelsvertreter (m/w/d) für Fertighäuser

OKAL Haus GmbH
Region Augsburg, Günzburg, Ulm, Memmingen

[Job-ID 014293840](#)

Diplom-Ingenieur*in / Architekt*in als Projektleitung

Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
Firmensitz München, deutschlandweit (Home-Office)

[Job-ID 013769009](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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



Unsere Mandantin, die SGH Städtische gemeinnützige Heimstätten-Gesellschaft mbH, ist das größte Wohnungsunternehmen der Stadt Bad Oeynhausen. Sie verwaltet derzeit 1.254 eigene Wohnungen und mehr als 900 Fremdwohnungen. Ein Hauptziel ihres unternehmerischen Handelns ist die Bereitstellung von angemessenem und preisgünstigem Wohnraum für die Bewohner der Stadt. In gleicher Weise trägt sie durch die Übernahme infrastruktureller und städtebaulicher Aufgaben Verantwortung für die weitere Entwicklung von Bad Oeynhausen. Nicht zuletzt wird dabei dem Denkmalschutz besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG
SUCHEN WIR ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN ZEIT-
PUNKT, SPÄTESTENS ZUM 1. JANUAR 2021 EINE
ERFAHRENE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

Geschäftsführer (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

Mit der Übernahme der unternehmerischen Gesamtverantwortung nach dem Ausscheiden des langjährigen Geschäftsführers gestalten Sie aktiv die Fortführung der Gesellschaft als modernes, gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Ihnen obliegt die Führung und weitere Entwicklung eines motivierten und gut ausgebildeten Teams. Sie repräsentieren das Unternehmen nach außen, wobei Sie einen kooperativen und vertrauensvollen Umgang mit allen beteiligten Gremien und Akteuren pflegen.

Die Kooperation mit weiteren kommunalen Unternehmen im Sinne der Beförderung der Entwicklung der Stadt Bad Oeynhausen soll unter Konzernaspekten zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Ihr Profil:

Sie haben ein betriebswirtschaftliches oder technisches (Fach-)Hochschulstudium - vorzugsweise auch eine im-

mobilienswirtschaftliche Zusatzqualifikation - erfolgreich abgeschlossen oder verfügen über eine vergleichbare Ausbildung. Sie bringen mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise in einem Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft mit und sind ein Allrounder, der mit tiefgreifendem kaufmännischem Fachwissen ausgestattet ist.

In persönlicher Hinsicht verfügen Sie über ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsvermögen und unternehmerischen Weitblick – auch über die Grenzen des Unternehmens hinaus. Engagement, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft zeichnen Sie aus. Als empathische Persönlichkeit pflegen Sie einen motivierenden und wertschätzenden Führungsstil, der die derzeit 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbindet und weiterentwickelt.

Unser Angebot:

Es erwartet Sie eine anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen, kommunalen Wohnungsunternehmen, die mit vielfältigen Gestaltungsspielräumen ausgestattet ist. Aufgeschlossenheit und partnerschaftliche Zusammenarbeit prägen das Agieren der Stadt im Verbund mit ihren Unternehmen.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „SGH - Geschäftsführer (m/w/d)“ per E-Mail bis zum 27. Juli 2020 an Frau Ute Farnsteiner: E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de
DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • www.domusconsult.de



Wir sind eine leistungsstarke Genossenschaft mit rd. 1.200 Wohnungen (www.gwg-bonn.de) und suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit und unbefristet eine/n



Leiter Finanz- u. Rechnungswesen (m/w/d)

Aufgaben

- Führung und Entwicklung des Bereichs Finanzwesen
- Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung
- Abwicklung Zahlungsverkehr
- Betriebskostenabrechnung
- Personalzeiterfassung
- Erstellung Jahresabschluss (HGB)
- Mitwirkung bei der Finanzplanung
- Mitwirkung bei Verbandsprüfungen

Voraussetzungen

- betriebswirtschaftliches Studium oder abgeschlossene kaufmännische Ausbildung in der Wohnungswirtschaft mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter oder ähnlicher Qualifikation
- Berufserfahrung in der Finanz- und Nebenbuchhaltung in einem Immobilienunternehmen
- gute Kenntnisse in der Bilanzierung nach HGB
- Erfahrung mit der Software GAP immotion

Es erwartet Sie ein sicherer Arbeitsplatz mit Fortbildungsmöglichkeiten und eine Vergütung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihrem möglichen Eintrittstermin an Herrn Axel Kapellen, Krausfeld 33, 53111 Bonn, kapellen@gwg-bonn.de.

HAUFE.de/Immobilien



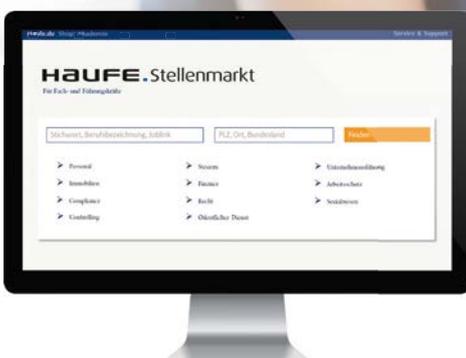
Jede Woche die aktuellsten Infos mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

HAUFE.Stellenmarkt

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN –
FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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

Suchen Sie hier: www.stellenmarkt.haufe.de



Urteile

MIETRECHT

- 69 **Corona-Pandemie** und Räumungsfrist in Berlin
- 69 **Nichterfüllung** titulierter Schadensersatzansprüche
- 70 **Betriebskostenabrechnung** in großen Wohnanlagen
- 70 **Verwaltung** eigenen Vermögens

WEG-RECHT

- 70 **Ladung** „zur Unzeit“
- 71 **Gerichtliche** Beschlussersetzung
- 71 **Einsichtnahme** in Unterlagen beim Ex-Verwalter
- 71 **Beschlussanfechtung** über die Wiederwahl des Verwalters



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



RiAG Dr. Olaf Riecke

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

Corona-Pandemie und Räumungsfrist in Berlin

Aus dem Beschluss

Die Verordnungen zur Eindämmung des Coronavirus in Berlin machen die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum derzeit überwiegend unwahrscheinlich.

Bedeutung für die Praxis

Gerichtliche Räumungsfristen sind derzeit in Berlin gemäß § 721 ZPO grundsätzlich jedenfalls bis zum 30.6.2020 zu erstrecken oder auf Antrag entsprechend zu verlängern. Die erlassenen Landesverordnungen zur Eindämmung des Coronavirus haben das öffentliche Leben im Land Berlin weitgehend beschränkt und zum Erliegen gebracht, sodass die erfolgreiche Beschaffung von Ersatzwohnraum für einen zur Räumung verpflichteten Mieter derzeit überwiegend unwahrscheinlich, wenn nicht sogar ausgeschlossen ist. Zu welchem Zeitpunkt die Anmietung von Ersatzwohnraum bei hinreichendem Bemühen des Räumungsschuldners wieder erfolgreich sein wird, ist ungewiss. Eine davon abweichende Bemessung oder die Versagung der Räumungsfrist kommt ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn der Verbleib des Räumungsschuldners in der Mietsache eine Gefahr für Leib oder Leben begründet oder gleichrangige Interessen des Vermieters oder Dritter eine umgehende Räumung der Mietsache gebieten. HO

LG Berlin, Beschluss vom 26.3.2020, 67 S 16/20
ZPO § 721

Nichterfüllung titulierter Schadensersatzansprüche

Aus dem Urteil

Die Nichtzahlung einer titulierten Forderung des Vermieters kann eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Bedeutung für die Praxis

Die Nichterfüllung titulierter Schadensersatzansprüche des Vermieters kann eine Vertragsverletzung darstellen. Dies gilt dann, wenn der Mieter diese Schadensersatzforderung weder ausgleicht noch sonst eigenständig an den Vermieter herantritt, um die Modalitäten des Ausgleichs zu klären. Der Anspruch des einzelnen Hilbedürftigen richtet sich vorrangig gegen den Staat, nicht gegen Private wie den Vermieter. Diesem werden für den Fall, dass er mit einem Sozialerstattungsempfänger einen Mietvertrag schließt, keine weitergehenden Pflichten auferlegt. Von Fällen abgesehen, in denen es dem Mieter aufgrund einer Erkrankung beziehungsweise aufgrund eines unverschuldeten, unvorhergesehenen Zahlungsengpasses nicht möglich ist, fristgerecht seinen Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis nachzukommen, obliegt es dem auf die Sozialleistungen angewiesenen Mieter selbst, sich um deren Bereitstellung zu bemühen. Das war vorliegend erst erheblich verspätet geschehen, ohne dass ersichtlich wäre, dass dies nicht auf die Nachlässigkeit des Mieters beziehungsweise eine gewisse Achtlosigkeit gegenüber den Interessen des Vermieters zurückzuführen wäre. HO

LG Berlin, Urteil vom 29.1.2020, 65 S 231/19
BGB §§ 543, 569, 573

Betriebskosten- abrechnung in großen Wohnanlagen

Aus dem Urteil

Eine Betriebskostenabrechnung genügt den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, wenn sie den Anforderungen des § 259 BGB entspricht. In die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten gilt es Mindestangaben aufzunehmen.

Bedeutung für die Praxis

Soweit keine besonderen Abreden getroffen wurden, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist aus sich heraus verständlich und bedarf auch dann keiner Erläuterung, wenn in einer Abrechnung verschiedene Gesamtflächen zugrunde gelegt und unterschiedliche „Abrechnungskreise“ (etwa einzelne Gebäude) gebildet wurden. Eine fehlende formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung kann auch nicht aus einem etwaigen Widerspruch zwischen den bei einzelnen Betriebskostenpositionen angesetzten Gesamtflächen und ihren Erläuterungen hergeleitet werden. Schließlich sind auch dann keine höheren formellen Anforderungen an die Abrechnung zu stellen, wenn im Vergleich zu früheren Abrechnungen erhebliche Abweichungen auftreten. Alle vorgenannten Einwände können allein die materielle Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung betreffen.

HO

Verwaltung eigenen Vermögens

Aus dem Urteil

Zur Verwaltung eigenen Vermögens gehört generell auch der Erwerb oder die Verwaltung einer Immobilie.

Bedeutung für die Praxis

Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Verwaltung eigenen Vermögens grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit. Die Aufnahme von Fremdmitteln kann insbesondere beim Erwerb einer Immobilie der ordnungsgemäßen Verwaltung zugeordnet werden und lässt daher nicht zwangsläufig auf ein Gewerbe schließen. Das ausschlaggebende Kriterium für die Abgrenzung der privaten von einer berufsmäßig betriebenen Vermögensverwaltung ist vielmehr der Umfang der mit ihr verbundenen Geschäfte. Erfordern diese einen planmäßigen Geschäftsbetrieb, so liegt eine gewerbliche Betätigung vor. Die Höhe der verwalteten Werte oder des Kreditbetrages ist dabei nicht maßgeblich. Handelt es sich um die Vermietung oder Verpachtung von Immobilien, so ist dementsprechend nicht deren Größe entscheidend, sondern Umfang, Komplexität und Anzahl der damit verbundenen Vorgänge. Ein ausgedehntes oder sehr wertvolles Objekt an eine geringe Anzahl von Personen zu vermieten, hält sich daher grundsätzlich im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung. Ob der mit der Vermögensverwaltung verbundene organisatorische und zeitliche Aufwand danach insgesamt das Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebs vermittelt, bleibt eine im Einzelfall zu beurteilende Frage.

HO

Ladung „zur Unzeit“

Aus dem Urteil

Eine Ladung „zur Unzeit“ liegt – in kleineren Wohnanlagen jedenfalls – vor, wenn der Verwalter relativ kurzfristig (gut zwei Wochen vorher) auf Heiligabend als Vorabend zu einem gesetzlichen christlichen Feiertag oder – in Kenntnis jüdischer Feiertage – bei jüdischen Eigentümern auf den Vorabend zum höchsten jüdischen Pessach-Fest (Sederabend) zu 18 Uhr einlädt. Auf Hinweis des betroffenen am Sederabend durch Religionsausübung verhinderten Eigentümers muss jeder (insbesondere der ebenfalls jüdische) Verwalter umladen, um einen für Eigentümerbeschlüsse potenziellen Ladungsmangel zu beseitigen.

Auch Tage, die nicht nach dem jeweiligen Landesfeiertagsgesetz als gesetzlicher Feiertag geschützt sind, können nach den Umständen des Einzelfalls als „zur Unzeit“ anzusehen sein. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Feiertag allgemein bekannt ist; es genügt, wenn dem Verwalter vor der Ladung mitgeteilt wird, dass ein Wohnungseigentümer wegen des Feiertags an der Versammlung nicht teilnehmen können wird.

Bedeutung für die Praxis

Die Kausalität eines Ladungsmangels für den Beschluss zum Beispiel über die Jahresabrechnung wird vermutet. Die übrigen Eigentümer müssen gegebenenfalls nachweisen, dass der Beschluss auch ohne den Ladungsmangel ebenso gefasst worden wäre. Anders gesagt: Eine gerichtliche Ungültigerklärung scheidet aus, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der gefasste und angefochtene Beschluss (wenn auch gegebenenfalls mit knapperer Mehrheit) selbst bei Ladung zu einer angemessenen Zeit zustande gekommen wäre (vgl. LG München I, ZMR 2019, 787).

OR

Gerichtliche Beschlussersetzung

Aus dem Urteil

In der Regel kann vom überstimmten Eigentümer, nachdem sein Beschlussantrag „mehrheitlich abgelehnt“ wurde, nur verlangt werden, dass der Grundbeschluss (das „Ob“ der geplanten Maßnahme) durch das Gericht ersetzt wird. Wegen des mit § 21 Abs. 8 WEG verbundenen Eingriffs in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer dürfen Maßnahmen nämlich nur insoweit angeordnet werden, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist (vgl. BGH, ZMR 2018, 1015).

Soweit darüber hinaus begehrt wurde, dass das Gericht einen Werkunternehmer auswählen und bestimmen soll (das „Wie“ der Umsetzung der Maßnahme), besteht keine Erforderlichkeit einer Beschlussersetzung.

Bedeutung für die Praxis

Der Negativbeschluss zum „Wie“ kann auch nicht aufrechterhalten werden, wenn es insoweit nicht zur Beschlussersetzung durch das Gericht kommt. Es fehlt hier an der Teilbarkeit des Beschlusses. Ein Gemeinschaftswille, der das „Ob“ einer Instandsetzungsmaßnahme ablehnt, lässt sich nicht von dem „Wie“ dieser Maßnahme trennen. Wenn die Eigentümer schon die Durchführung der Maßnahme als solche nicht wollen, dann wollen sie erst recht noch nicht festlegen, wer den Auftrag – wenn er denn (zum Beispiel nach gerichtlicher Ersetzung eines Grundbeschlusses) doch erteilt werden muss – nicht bekommen soll. Es ist den Wohnungseigentümern nach rechtskräftigem Ersetzen des Grundbeschlusses (der nicht mehr angefochten werden kann) die Möglichkeit zu belassen, selbst eine Entscheidung zum „Wie“ zu treffen. **OR**

Einsichtnahme in Unterlagen beim Ex-Verwalter

Aus dem Beschluss

Ein Individualanspruch des einzelnen Sondereigentümers auf Einsichtsgewährung in Unterlagen beim Ex-Verwalter besteht nicht, wenn dieser abberufen wurde, sein Amt beendet und die Unterlagen dem neuen Verwalter übergeben hat. Wenn der Ex-Verwalter nicht mehr über Verwaltungsunterlagen verfügt, scheidet schon hieran ein Einsichtsbegehren.

Bedeutung für die Praxis

Schuldner des Anspruchs auf Einsichtsgewährung ist der amtierende Verwalter (vgl. Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 5. Aufl., § 28 Rn. 213). Der Ex-Verwalter kann mit einer Übergabebestätigung des aktuellen Verwalters/Nachfolgers im privaten Amt hinsichtlich der Verwaltungsunterlagen inklusive Beschluss-Sammlung, die alle Eigentum der WEG als Verband sind, die Einsichtnahme verweigern. Es trifft ihn auch keine Pflicht, die Unterlagen wieder zu beschaffen. Dies kommt nur dann in Betracht, wenn er zum Beispiel seine Jahresabrechnung noch erstellen oder korrigieren muss.

Das Einsichtsrecht ist nicht auf den amtierenden Verwalter beschränkt. Auch Dritte, die Verwaltungstätigkeit ausüben, müssen Einsicht gewähren. Hat der amtierende Verwalter die Unterlagen zur Belegprüfung leichtsinnig an den Beirat herausgegeben, muss er seinen eigenen Anspruch aus Leihvertrag (vgl. BGH, 15.7.2011, V ZR 21/11, ZMR 2011, 976) gegen den Beirat durchsetzen und danach dem Wohnungseigentümer Einsicht gewähren. **OR**

Beschlussanfechtung über die Wiederwahl des Verwalters

Aus dem Urteil

Wenn im Laufe des Anfechtungsprozesses um den Beschluss zur Wiederwahl ein neuer Verwalter bestellt wurde, liegt ein Fall der Hauptsacheerledigung vor. Die Überprüfung des Verwaltervertrags durch einen Juristen liegt im Ermessen der Eigentümer.

Bedeutung für die Praxis

Wenn das Gericht darauf hinweist, dass mit – gemeint wohl: bestandskräftiger – Neuwahl eines anderen Verwalters ein Fall der Hauptsacheerledigung eingetreten sei, sollte der Anfechtende seinen Klagantrag für erledigt erklären, jedoch hilfsweise seinen ursprünglichen Antrag aufrechterhalten. Möglicherweise kann es ja im Interimszeitraum zwischen (angefochtener) Wiederwahl des bisherigen und Neuwahl eines anderen Verwalters relevant sein, ob der Ex-Verwalter wirksam bestellt war. Außerdem würde dieses Vorgehen bei unerkannter Nichtigkeit des Neuwahlbeschlusses alle Rechte des Anfechtenden wahren.

Die Abberufung des bisherigen Verwalters durch Neuwahl eines anderen Verwalters führt nicht zur Unwirksamkeit der bisher vom Verwalter vorgenommenen Rechtsgeschäfte im Namen der WEG als Verband (§ 47 FamFG analog; vgl. BGH, Urteil vom 05.07.2019, V ZR 278/17, ZMR 2020, 206). Da die AGB-Kontrolle der Klauseln des Verwaltervertrags erst bei der Anwendung des Vertrags im Verhältnis zwischen der WEG und dem Verwalter vorzunehmen ist, kann es vom Ermessen der Eigentümer gedeckt sein, die Klauseln durch einen Anwalt überprüfen zu lassen. **OR**

3

ZAHL DES MONATS

Schritte zur Digitalisierung

Schon vor der Corona-Pandemie empfand fast ein Viertel aller Wohnungsunternehmen die Digitalisierung als größte Herausforderung bis zum Jahr 2030. Das geht aus der Studie „Unternehmenstrends 2030“ des GdW hervor. Doch wie gelingt die Transformation zum digitalen Wohnungsunternehmen? Welches Maß und welche Geschwindigkeit sind sinnvoll? Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immo.consult hat hierzu im Auftrag des GdW den „Leitfaden Digitale Agenda“* erstellt. 3 Schritte sind demnach die Basis für eine erfolgreiche Digitalisierung: erstens die Beurteilung der aktuellen Situation im Unternehmen, zweitens das Festlegen einer Strategie und drittens die Optimierung der Prozesse.



* Der „Leitfaden Digitale Agenda“ ist als GdW Arbeitshilfe 84 erschienen. Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten jeweils ein kostenfreies Exemplar.

Quelle: Analyse & Konzepte Immo.consult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Heike Tiedemann



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

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

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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



Digitalen Vorsprung erleben.

HOMEOFFICE ANGEORDNET?

Mit Haufe axera kein Problem dank
einfachem Zugriff per Webbrowser von
jedem Endgerät – auch ohne Firmenrechner!

www.axera.de



Das cloudbasierte ERP-System Haufe axera ermöglicht Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen, flexibel auf unvorhergesehene Ereignisse zu reagieren.

Ob im Büro, unterwegs oder im Homeoffice: Ohne umständliche VPN-Verbindungen können Mitarbeiter von jedem internetfähigem Endgerät aus alle Funktionen nutzen. So bleibt Ihr Unternehmen immer voll arbeitsfähig.

Mehr Informationen unter: www.axera.de

Haufe
axera

Was steckt hinter Gestaltungsvielfalt mit WDVS?

Die Idee, dass ein modernes WDVS erstaunliche Oberflächenvielfalt ermöglicht.



Für jede Anforderung die passende WDVS-Lösung: sowohl individuelle Putzfassaden mit StoSignature wie auch Bekleidungen mit plastischen Fassadenelementen, Klinker oder Naturstein sind machbar. So erfüllen Sie alle Designvorstellungen Ihrer Kunden und können dank variabler Systemkomponenten gleichzeitig das Preis-Leistungs-Verhältnis für Ihr spezielles Projekt optimieren.

Mehr über die Zukunft der Fassade unter: www.zukunft-fassade.de

sto

Bewusst bauen.