

SCHNELL, KOSTENGÜNSTIG UND QUALITÄTSMÄSSIG

## Modulares und serielles Bauen

► 18

### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Studie: Warum gesellschaftlicher  
Zusammenhalt so wichtig ist

► 10

### ENERGIE + TECHNIK

Zukunftshaus in Berlin-Lankwitz:  
Energieeffizienz auf dem Prüfstand

► 26

### MARKT + MANAGEMENT

DW-Zukunftspreis der Immobili-  
enwirtschaft: Die Preisträger

► 42



**EIN KLICK - EIN TERMIN**

**ONLINE-SCHADENMELDUNG VON B&O**

## B&O VERKÜRZT DEN INSTANDHALTUNGS- PROZESS AUFS WESENTLICHE

- Direkte Online-Terminvereinbarung
- Integration in Ihre Mieter-App oder Mieterportal
- Schadenmeldung mit Foto
- 24/7 telefonische Erreichbarkeit
- Über 1.000 eigene Handwerker deutschlandweit

**B&O bietet vielfache Instandhaltungsmodelle für die Wohnungswirtschaft.  
Lassen Sie sich von den Vorteilen selbst überzeugen.**

Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem B&O-Ansprechpartner:  
[www.bo-gruppe.de](http://www.bo-gruppe.de)



Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Sommerpause?

Die Sommerwochen sind geprägt von Veranstaltungen, Analysen und Studien. In diesem Jahr besonders stark, weil die Politik für den Bundestagswahlkampf „Datenfutter“ benötigt - und die Lobbyisten natürlich auch. So hat die Bundesstiftung Baukultur beispielsweise auf dem Wohn-Zukunftstag Ende Juni in Berlin gemeinsam mit dem GdW das Positionspapier für nachhaltig lebendige Städte und Gemeinden vorgelegt. Die drei zentralen Forderungen: die Polyzentralität wiederbeleben, Ortskerne und den Bestand baukulturell stärken und durch aktive Bodenpolitik steuern. Lesen Sie mehr über das Papier auf Seite 9.

Die Bertelsmann Stiftung hat ebenfalls eine Studie herausgebracht. Mit dem Titel „Smart Country regional gedacht - Teilräumliche Analysen für digitale Strategien in Deutschland“ stellt diese internationale Recherche in über 30 Ländern folgende Fragen: Welche Unterschiede, welche Gemeinsamkeiten bestehen auf der regionalen Ebene und woran kann man diese Unterschiede konkret festmachen? Wie bekommt man regionale Heterogenität im Hinblick auf Digitalisierungsstrategien besser in den Griff? Da haben wir sie wieder - die omnipräsente Digitalisierung ... Und Mitte Juli ist eine neue Studie zum seriellen Bauen erschienen. Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat hierzu für den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und für den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) die „Marktstudie 2017 Serielles Bauen“ erstellt. Welche Potenziale ergeben sich aus dem seriellen Bauen? Und wie steht es um die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen? Resümee: Das Potenzial in Deutschland ist noch nicht ausgeschöpft.

Wie viel Innovationskraft in der Branche der Wohnungswirtschaft steckt, dokumentiert seit Jahren der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Die Berichterstattung über die diesjährige Preisverleihung finden Sie in diesem Heft ab Seite 38. Darüber hinaus berichtet Prof. Radermacher als neuer Jurypräsident von seinen ersten Erfahrungen mit dem Preis.

Die politische Sommerpause wird dieses Jahr ganz bestimmt ausfallen. Welche Partei sie wie nutzt, werden wir sehen.



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Intelligente  
Neubau-  
konzepte!  
So individuell  
wie Ihr Grundstück! «

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

**iwbi Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwbi-ingenieure.de  
www.iwbi-ingenieure.de





▶ 18

### Innovative Konzepte des seriellen Bauens

Bauministerium und Wohnungswirtschaft haben eine Ausschreibung gestartet, um den Bau preisgünstiger Wohnungen zu beschleunigen.

Quelle: Vonovia



▶ 10

### Warum gesellschaftlicher Zusammenhalt?

Überall dort, wo Menschen zusammenleben, ist das Miteinander entscheidend für die Lebensqualität. Dies ergab jüngst eine Studie.

Quelle: Bertelsmann Stiftung



▶ 20

### Wie ein neugebautes Denkmal

In Potsdam betreibt eine Genossenschaft Stadtreparatur: Mit einem ungewöhnlichen Konzept wurde ein Ensemble fertig gestellt.

Quelle: PWG 1956 eG

## STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

### 4 Meldungen

- 10 Warum gesellschaftlicher Zusammenhalt ein wichtiges Thema für die Wohnungswirtschaft ist**  
Zufriedenere und glücklichere Mieter

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

Anfang Juni haben die DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG drei Unternehmen, die die Innovationskraft der Branche unterstreichen, mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet.

Der Preis stand in diesem Jahr unter dem Motto „Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient“.



▶ 40

Quelle: Aareon

## ENERGIE UND TECHNIK



### Klimastrategie Perspektive 2050

Die GEWOBA in Bremen hat sich einen Fahrplan zum Klimaziel der Bundesregierung gemacht. Eine Beschreibung und Einordnung.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 14 Meldungen

**18 Innovative Konzepte des seriellen Bauens gesucht**  
Schnell, kostengünstig und qualitativvoll

**20 Ein neugebautes Denkmal - Wohnen an der Französischen Kirche**  
In Potsdam betreibt eine Genossenschaft Stadtreparatur

## ENERGIE UND TECHNIK

### 24 Meldungen

**26 Energieeffizienz auf dem Prüfstand**  
Zukunftshaus in Berlin-Lankwitz

**30 Ein Fahrplan zum Klimaziel der Bundesregierung**  
Klimastrategie Perspektive 2050

### 33 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 34 Meldungen

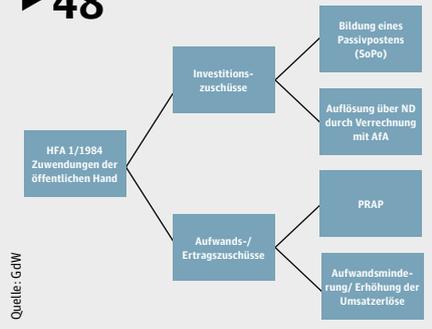
**38 Den digitalen Wandel aktiv gestalten**  
Aareon Kongress 2017

**40 Preisträger: Charakter einer Dreiergruppe**  
Thema des Monats:  
DW-Zukunftspreis 2017

**42 Sozial und innovativ: Das Seniorenwohnhaus der BSG-Allgäu**  
Thema des Monats:  
DW-Zukunftspreis 2017

## MARKT UND MANAGEMENT

### ▶ 48



### Bilanzielle Behandlung von Zuschüssen

In der Serie zu Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW geht es um Zuschüsse der öffentlichen Hand.

### 44 GWG Kassel: Mit kleinem Aufwand ein großes Problem gelöst

Thema des Monats:  
DW-Zukunftspreis 2017

### 46 Vonovia zeigt, wie modulares Bauen geht

Thema des Monats:  
DW-Zukunftspreis 2017

### 48 Bilanzielle Behandlung von erhaltenen Zuschüssen der öffentlichen Hand

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus der Prüfungsorganisation des GdW

### 52 Notlösung - oder Möglichkeit zur kreativen Grundstücksbeabugung?

Überbaurechte

### 54 Frühe Präventionsarbeit

Kooperatipon zwischen Genossenschaften und Caritas

### 56 Stellenmarkt

## RECHT

### 61 Mietrecht, 63 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 64 Pinguine steigern Lübbenaus Attraktivität

### 64 Impressum



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



# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Die Badsanierung mit der Firma Blome war ganz und gar unproblematisch: Blome hat die gesamte Abwicklung übernommen, sich um die Mieter gekümmert und bei Fragen und Problemen immer schnell reagiert. Alles was sie versprochen haben, wurde auch gehalten! Wir sind bestrebt, weiter mit Blome zusammenzuarbeiten, sowohl bei Einzelbädern als auch bei Strangsanierungen.“



Claudia Fischer,  
Leiterin Vermietungen,  
Baugenossenschaft  
Sindelfingen e.G.



Ein von der GESOBAU gespendeter Stadtbaum

## Berliner Stadtbaumkampagne GESOBAU spendet Bäume für Pankow

Der Berliner Senat hat in Zusammenarbeit mit den Bezirken die Spendenkampagne „Stadt bäume für Berlin“ ins Leben gerufen, um dem Verlust an Straßenbäumen der vergangenen Jahre entgegenzuwirken. Bislang konnten rund 6.400 Bäume neu gepflanzt werden. Die Stadtbaumkampagne wird auch in dieser Wahlperiode fortgesetzt. Im Rahmen der Frühjahrspflanzung 2017 werden 700 Bäume in Pankow, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Treptow-Köpenick gepflanzt. Die GESOBAU AG hat sich mit einer Spende für Ungarische Eichen in der Tschaiakowskistraße in Pankow beteiligt. Dort hat das kommunale Wohnungsunternehmen auch eigene Bestände.



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

## Oberbillwerder Bis zu 8.000 Wohnungen im neuen Hamburger Stadtteil

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, das Bezirksamt Hamburg-Bergedorf und die IBA Hamburg GmbH haben die Eckpunkte des anstehenden Planungsverfahrens für den neuen Stadtteil Oberbillwerder vorgestellt. Das Areal nördlich der S-Bahn-Station Allermöhe ist Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt nach der HafenCity. Auf dem rund 120 ha großen Gebiet soll ein lebenswerter Stadtteil mit einer lebendigen Vielfalt entstehen, der zugleich Rücksicht auf die historische Kulturlandschaft nimmt. Geplant ist ein autoreduzierter sowie möglichst CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil mit einem hohen Anteil regenerativer Energien, einem größtmöglichen Anteil an Solarthermie sowie vielfältigen und verlässlichen Mobilitätsangeboten auf Quartiersebene. Die derzeitigen Planungen gehen von 7.000 bis 8.000 Wohneinheiten unterschiedlicher Bautypologien in mehrheitlich vier bis sieben Geschossen sowie modernen Stadthäusern aus. Rund ein Drittel der Wohneinheiten werden zum Eigentumswerb vorgesehen, ein Drittel öffentlich gefördert und ein Drittel



Weitere Informationen:  
[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

## Projekt Wohngebiets-Patenschaften

### Preis für Zivilcourage für degewo und Sternenfisher

Das Projekt Wohngebiets-Patenschaften hat den Preis für Zivilcourage 2017 erhalten. Mit ihm zeichnet die Bezirksverordneten-Versammlung (BVV) des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick jährlich besonderes Engagement für Demokratie und gegen Intoleranz aus. Damit würdigt die BVV couragiertes Handeln von Menschen, Gruppen, Projekten oder Organisationen, die sich in besonderer Weise gegen Gewalt und Intoleranz engagieren, die hinschauen, statt wegzusehen, und sich einmischen, wo sich andere heraushalten.

Organisiert werden die Wohngebiets-Patenschaften durch das kommunale Wohnungsunternehmen degewo AG in Zusammenarbeit mit dem Sternenfisher Freiwilligenzentrum Treptow-Köpenick. Als Wohngebiets-Paten unterstützen Mieter von degewo sowie Anwohner aus Treptow-Köpenick die Neu-Berliner, die vor Krieg und Not geflüchtet sind und nun in ihrer Nachbarschaft leben. Seit dem Start der Nachbarschafts-Initiative im Sommer 2016 konnten bereits 20 Wohngebiets-Patenschaften vermittelt werden, weitere sind auf dem Weg. „Mit unseren Wohngebiets-Patenschaften wollen wir das nachbarschaftliche Miteinander der Menschen in den Quartieren aufrechterhalten und die Integration geflüchteter Menschen fördern. Im Idealfall stehen die Paten den Neu-Berlinern ab dem Wohnungseinzug zur Seite, helfen beispielsweise bei Behördengängen und dem Abbau von Sprachbarrieren und machen sie mit der neuen Heimat vertraut“, sagt Christian Glaubitz, Leiter des degewo-Kundenzentrums in Treptow-Köpenick.



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

Luftbild des  
Projektgebiets  
Oberbillwerder



Quelle: IBA Hamburg/www.falconcrest.com

freifinanziert. Die Wohnungswirtschaft ist als ein zentraler Wohnungsbauakteur vorgesehen. In Oberbillwerder sollen darüber hinaus bis zu 7.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Die Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs für den neuen Stadtteil im Grünen ist bis zum Frühjahr 2018 vorgesehen. Im Rahmen eines wettbewerblichen Dialogs wird den Bürgern die intensive und aktive Teilnahme am konkurrierenden Entwurfs- und Diskussionsgeschehen mit bis zu acht Planungsteams ermöglicht. Dies soll zu einem tragfähigen Masterplan führen.

A vibrant, expressive oil painting of a man's face, likely Dirk Backhausen. The colors are warm, dominated by yellows, oranges, and reds, with some cooler tones in the shadows and hair. The brushstrokes are thick and visible, giving the portrait a textured, dynamic feel. The man has short, dark hair and is looking slightly to the right of the viewer with a subtle smile.

„**Unser  
Schlüssel-  
erlebnis**

**Dirk Backhausen,**  
*Vorstandsvorsitzender  
ALLERTAL Immobilien eG*

## ZWISCHENRUF

## **Rückblick** **Sonnige grüne Nachbarschaften**



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Die Tagung war verbunden mit Spaziergängen über das Gelände der IGA - die Führung begeisterte die Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft sichtlich

Die Internationale Gartenausstellung IGA findet in diesem Jahr in Berlin statt - an der Nahtstelle zwischen Deutschlands größten Wohnstädten Marzahn und Hellersdorf, in denen mehr als 200.000 Menschen leben. Das bot dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und dem in Hellersdorf angesiedelten Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. die Gelegenheit, den Beitrag des Wohnumfeldes für das nachbarschaftliche Zusammenleben in den großen, im 20. Jh. errichteten Wohnsiedlungen einer interessierten Öffentlichkeit nahezubringen. 150 Fachleute waren dann auch am 27. Juni 2017 bei der „Tagung grüne Nachbarschaften - Wohnumfeldgestaltung im Quartier“ dabei, die als Teil des GdW-WohnZukunftstag 2017 veranstaltet wurde. Die Teilnehmer erhielten einen Überblick zum aktuellen Stand der Gestaltung, Nutzung und Pflege des Wohnumfeldes, das für durchgrünte Wohnsiedlungen in besonderer Weise prägend und wichtig ist. Die anschließenden Spaziergänge über das IGA-Gelände luden bei schönstem Wetter zum Wiederkommen ein.

In seinem einführenden Statement stellte der Planer Dr. Klaus Habermann-Nieße vom Büro PlanZwei die Initiative „Grün in der Stadt“ des Bundes vor, die durch ein neues Programm der Städtebauförderung unterstützt wird und auch den privaten Wohnumfeldern in den Siedlungen der Wohnungsunternehmen zugutekommt. Die Landschaftsplanerin Johanna Sievers von Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten schilderte anhand gelungener Beispiele, wie das Wohnumfeld attraktiv, benutzbar und bezahlbar gestaltet werden kann, ohne dabei den immer schneller wechselnden Gestaltungsmoden zu folgen. Wichtig sei eine selbst-erklärende, für den Bewohner eindeutige Zuordnung von privaten, halböffentlichen und öffentlich nutzbaren Freiräumen - ein Gestaltungsprinzip, das auch von Ingo Malter, Vorstand der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, anhand der Hellersdorfer Beispiele des kommunalen Wohnungsunternehmens bestätigt wurde.

Mark Ahner, Vertriebsleiter Wohnungswirtschaft der WISAG Garten und Landschaftspflege GmbH & Co. KG, machte aus Sicht der Ausführungspraxis klar, wie wichtig ein durchgängiges Management der Wohnumfeldgestaltung und -pflege ist und stellte für die Wohnungswirtschaft geeignete Tools vor. Die Praxisbeispiele von Raimund Dankowski, Vorstandsvorsitzender der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg, über die Aufwertung des Flensburger Quartiers Fruerlund und von Susanne Schnorbusch vom Berliner Büro für Architektur und Urban-Design über den kiezPARK der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG in Berlin-Marzahn machten deutlich, wie wichtig die Beteiligung der Bewohnerschaft bei Maßnahmen im Wohnumfeld ist.

Das von GdW und Kompetenzzentrum unterstützte IGA-Projekt „Urbanität und Vielfalt“ - das im Rahmen der Veranstaltung besucht wurde - setzt genau hier an: Es lädt Mieter aus der Nachbarschaft dazu ein, auf kleinen Parzellen selten gewordene, für die vorhandenen Böden geeignete Gewächse anzupflanzen, die später mit Hilfe des Botanischen Gartens der Universität Potsdam verbreitet werden. Abschließend konnte positives Fazit gezogen werden: Die Beispiele zeigen, dass eine grüne, vielfältig nutzbare Wohnumgebung den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld stärken kann. Unter [www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de) können auf der Website des Kompetenzzentrum Großsiedlungen die Vorträge abgerufen sowie als Zusatzangebot zur IGA geführte Spaziergänge zu beispielhaften Projekten der Wohnumfeldgestaltung angefragt werden.



**Dr. Bernd Hunger**  
 Referent Stadtentwicklung und  
 Wohnungsbau  
 GdW  
 Berlin

## Generationenübergreifend zusammenleben

# Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Als in Frankfurt am Main ein innerstädtisches Gewerbegrundstück für die Bebauung mit Wohnraum verfügbar wurde, vergab die Stadt Frankfurt als Entwicklungsträger Teile des Geländes an gemeinschaftliche Wohnprojekte. Eines davon war das selbstverwaltete Wohnprojekt „Familiensinn“, das unter dem Dach der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (WBG) verwirklicht wurde.

„Für uns als Genossenschaft war die Zusammenarbeit mit der Wohnprojektgruppe ein Glücksfall“, erläutert Wolfgang Hoffmeister, Vorstandsvorsitzender der WBG. „Das Konzept von ‚Familiensinn‘ konnte sich bei der Vergabe der Grundstücke durchsetzen. Und wir haben darüber hinaus sehr gute Beziehungen mit den benachbarten Projekten entwickeln können“.

Die Genossenschaft realisierte das Projekt im Jahr 2015. Entstanden ist ein modernes Passivhaus mit neun Wohnungen nach Plänen der BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH. Die Grundrisse der Wohnungen sind flexibel. So lässt sich die Wohnungsgröße zu späteren Zeitpunkten ändern, z. B. wenn die Zahl der Kinder in den Familien steigt. Es können aber auch eigenständige Einheiten hergestellt werden, z. B. für Großeltern oder eine Pflegekraft. Lange in der eigenen Wohnung verbleiben zu können, festigt die wachsenden nachbarschaftlichen Beziehungen im Haus und Quartier. Es erleichtert die Organisation nachbarschaftlicher Hilfe.

Im Dach- und im Erdgeschoss befinden sich gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Dabei steht das Erdgeschoss in funktionaler Doppelnutzung einer Einrichtung für Kinderbetreuung zur Verfügung. Außerhalb der Öffnungszeiten dieser Krabbelstube können die Hausbewohner einen Teil der Räume für Aktivitäten und Nachbarschaftsangebote nutzen.

Die Bewohner des Hauses sind Mitglieder der Genossenschaft, kümmern sich um die Belange im Haus jedoch selbst. So übernehmen sie hausmeisterliche Dienste, richten Mieterfeste aus und verwalten die Nutzung des Mietergemeinschaftsraumes in Eigenregie. Bei Mieterwechseln genießen sie ein Vorschlagsrecht. Mit dieser Regelung unterstützt die Genossenschaft die Stabilität der guten Beziehungen im Haus und in der Nachbarschaft.



Von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens profitieren auch die Genossenschaften



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



## „Unser Schlüssel- erlebnis

*Als einzige Wolfsburger Genossenschaft ist es uns wichtig, zukunftsfähig zu sein und zu bleiben. Dazu gehören ein passendes Versicherungskonzept, fundierte Investitions- und Finanzierungsentscheidungen sowie ein Sparringspartner, der uns dabei unterstützt. Aus gutem Grund arbeiten wir daher bereits seit vielen Jahren mit Dr. Klein zusammen.*

***Ergebnis:** Wir haben vor rund 10 Jahren Dr. Klein das Versicherungsmandat erteilt und profitieren seitdem von der Haftungsübertragung sowie einer intensiven Betreuung. Für unsere Modernisierungs- und Neubauinvestitionen erhalten wir von Dr. Klein Lösungen, wie wir die Besicherung bestmöglich gestalten können. Und on-top die passenden Finanzierungen. Dr. Klein bietet uns einfach ein Rundum-Sorglos-Paket, das uns begeistert.“*

**Dirk Backhausen,**  
Vorstandsvorsitzender  
ALLERTAL Immobilien eG

## Alvar Aalto Preis

## Wie willst du 2077 leben?



Quelle: GEWOBA

Für dieses Grundstück im Bremer Stadtteil Osterholz soll eine städtebauliche, architektonische Konzeption entwickelt werden

In diesem Jahr sind die Teilnehmer unter dem Motto „Ich 2077 - Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen im fortgeschrittenen Alter im Schweizer Viertel“ aufgefordert, modellhaft eine städtebauliche und architektonische Konzeption zu entwickeln, die Menschen im hohen Alter guten, attraktiven Wohnraum und eine stabile soziale Struktur bietet. Schauplatz ist ein Grundstück im Schweizer Viertel in Bremen-Osterholz.

Mit dem Studienpreis werden - in Erinnerung an das Werk und die Person Alvar Aalto - herausragende Leistungen von Studenten prämiert. Die besten Entwurfsarbeiten werden von einer interdisziplinären Jury ausgewählt und im November 2017 öffentlich ausgestellt. Die GEWOBA stellt 3.900 € zur Verfügung.

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

Wie willst du 2077 leben? Dieses Thema steht im Mittelpunkt des diesjährigen Alvar Aalto Preises, der alle zwei Jahre von der School of Architecture der Hochschule Bremen und der GEWOBA AG Wohnen und Bauen ausgelobt wird. Im Rahmen des Wettbewerbs erhalten Architekturstudenden die Möglichkeit, eigene Konzeptideen zu städtebaulichen Themen für reale Grundstücke zu entwickeln.



Quelle: ISB

Oberbürgermeister Ebling, Ortsvorsteherin Loßen-Geissler, Finanzministerin Ahnen, Wohnraum-Mainz-Geschäftsführer Will, ISB-Vorstandssprecher Dexheimer (v.l.)

## Förderbescheid übergeben

## Bezahlbares Wohnen in Mainz

Mit einem Darlehen in Höhe von rund 600.000 € und einem Tilgungszuschuss in Höhe von 90.200 € fördert das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) einen Neubau im Mainzer Stadtteil Mombach. Im Westring 46A werden insgesamt 15 barrierearme und schwellenlos zu erreichende Wohnungen errichtet, davon acht mietpreis- und belegungsgebunden. Zudem entstehen ein Nachbarschaftscafé, eine stationäre Tagespflegestation und ein Servicestützpunkt der Caritas, der Versorgungssicherheit und Beratung bietet. Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer überreichten den Geschäftsführern der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG, Thomas Will und Franz Ringhoffer, die Förderzusage. Das Wohnprojekt folgt dem Modell „Zuhause in Mainz - miteinander sorgenfrei leben“ der Wohnbau Mainz GmbH, der Muttergesellschaft der Wohnraum Mainz. Die ersten Mieter ziehen voraussichtlich Anfang 2018 ein.

Weitere Informationen:  
[www.wohnbau-mainz.de](http://www.wohnbau-mainz.de)

## OSDORFER BORN

## Hamburgs erste Großwohnsiedlung wird 50



Quelle: Stadtteiltourismus Osdorfer Born

Plakat zur Wanderausstellung „Wohnen mit Weitblick - 50 Jahre Osdorfer Born“

Anlässlich des 50. Jubiläums von Hamburgs erster Großwohnsiedlung lädt die Initiative Stadtteiltourismus Osdorfer Born zur Ausstellung „Wohnen mit Weitblick - 50 Jahre Osdorfer Born“ ein. Im Jubiläumsjahr 2017 präsentiert die Ausstellung 50 Jahre bauen, wohnen und leben am Osdorfer Born. Sie wird an verschiedenen Stationen in ganz Hamburg und natürlich im Stadtteil Osdorf zu sehen sein. Mit vielen Fotos und in

kurzen Texten werden die Geschichte der Siedlung und Sternstunden des Stadtteils wiedergegeben. Die feierliche Eröffnung der Wanderausstellung fand im Rahmen eines Podiumsgesprächs statt. Anhand der Erfahrungen mit Hamburgs erster Großwohnsiedlung wurde ein Blick auf (neue) Quartiere der Stadt geworfen und die Frage gestellt: Welchen Beitrag leistet der Osdorfer Born für die Gesamtstadt? Dazu sprachen u. a. die Hamburger Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Vorstand Wilfried Wendel.

Stadtteiltourismus Osdorfer Born - eine Initiative der lokalen Wohnungsunternehmen SAGA Unternehmensgruppe, Bauverein der Elbgemeinden eG, Altonaer Spar- und Bauverein eG, BGFG Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG und HANSA Baugenossenschaft eG sowie des Shopping-Zentrums Born Center - verfolgt das Ziel, die Stärken und Angebote des Stadtteils zu bündeln und zu kommunizieren.

Weitere Informationen:  
[www.stadtteiltourismus-osdorf.de](http://www.stadtteiltourismus-osdorf.de)

# Wohnen und Baukultur in Abwanderungsregionen stärken

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und die Bundesstiftung Baukultur haben ein gemeinsames Positionspapier für nachhaltig lebendige Städte und Gemeinden vorgelegt. Auf dem **WohnZukunftstag 2017** in Berlin wurde es erstmals der Öffentlichkeit präsentiert. Es soll als Handlungskonzept zur polyzentralen Standorticherung von Abwanderungsregionen dienen und dafür sensibilisieren, angesichts der in den Wachstumsregionen bestehenden Herausforderungen durch Wohnraummangel und Wachstumsfolgen nicht die schrumpfenden Orte und strukturschwachen Regionen samt ihrer Problemlagen zu vergessen. Denn der Immobilienmarkt ist von der Gleichzeitigkeit boomender Regionen und stagnierender oder schrumpfender strukturschwacher Räume geprägt. Einer hohen Wohnungsnachfrage und steigenden Kosten in wachsenden Städten stehen Wertverluste und Leerstände in anderen Orten gegenüber. Droht also die demografische Spaltung?

Es gebe viele stabile Mittelstädte, die trotz Schrumpfung ein Potenzial durch ihre Bedeutung für das Umland in sich tragen, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „In diesen Städten liegen große Chancen für



Quelle: GdW, Foto: Tina Merkau

Rainer Nagel plädiert dafür, bei allen Bauaufgaben auf Nachhaltigkeit und baukulturelle Qualität zu achten

attraktives und bezahlbares Wohnen, die noch zu wenig gesehen werden. Um dieses Potenzial aufzuschließen, sind baukulturelle Qualitäten ein wichtiger Schlüssel“, betonte Rainer Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur auf dem WohnZukunftstag 2017. „Wir brauchen Maßnahmen, mit denen wir die Lebensqualität kleinerer und mittlerer Städte im ländlichen Raum sichern können“, forderten Gedaschko und Nagel. Es gelte, Orte mit Strahlkraft als Standortalternative zu stärken und Standorte mit Entwicklungspotential zu identifizieren. So entstünden Ankerstädte, deren wichtigstes Merkmal ihr attraktives Orts- und Stadtbild ist. Als zentrale Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandorte seien sie grundlegendes Element für das Entstehen langfristig lebendiger Gemeinden. Die Empfehlungen von GdW und Bundesstiftung Baukultur für einen nachhaltigen Beitrag zur Wohnungsversorgung in Deutschland lauten wie folgt:

### 1. Polyzentralität wiederbeleben

Politisches und planerisches Handeln nicht nur auf die Metropolen und großen Zuzugsstädte konzentrieren, sondern auch kleine Städte berücksichtigen. Eine infrastrukturelle und gute digitale Anbindung ist dafür die Grundvoraussetzung. Auf Bundes- und Länderebene sollten mehr Initiativen für ländliche Räume geschaffen, gebündelt und gestärkt werden.

### 2. Ortskerne und den Bestand baukulturell stärken

In der Kombination aus Zugang zum Arbeitsmarkt und attraktivem Wohnen entstehen Ankerstädte für die Regionen. Gemeinden sind gefragt, neuartige, gemischte und bedarfsgerechte Konzepte zu entwickeln, um lebendige Ortszentren zu schaffen. Die wohnungspolitische Förderung des Bundes und der Länder sollte vorrangig für Kauf sowie Sanierung, Bestandsumbau und Ersatzneubau in integrierten Lagen bereitgestellt werden.

### 3. Durch aktive Bodenpolitik steuern

Aktive Bodenpolitik stärkt die öffentliche Verantwortung und macht eine Gemeinde (neu) handlungsfähig. Ankerstädte in ländlichen Räumen benötigen stärkere Eingriffsrechte bei der Stadtentwicklung als bisher. So sollte z. B. das Zusammenlegen von zu kleinen Grundstücken sowie die Bereinigung nicht mehr funktionsfähiger Grundstücksflächen und Gebäudegrundrisse ermöglicht werden. Die Kommunen sollten ihr Vorkaufsrecht in besonderen Lagen häufiger einsetzen und mit Hilfe revolvierender Bodenfonds Entwicklungen in Gang setzen.

## WOHNZUKUNFTSTAG 2017

### Von der digitalen Transformation und der Kraft der Vernetzung



Quelle: GdW, Foto: Tina Merkau

Ein interaktives Programm mit hochkarätigen Workshops und Plenumsvorträgen, ergänzt durch die Präsentation von Produkten und Dienstleistungen bot der diesjährige WohnZukunftstag

Die mittlerweile fünfte Ausgabe des WohnZukunftstages, der vom GdW veranstalteten Innovationsplattform der Wohnungswirtschaft, bot am 28. Juni 2017 von der Digitalisierung über energieeffizientes Wohnen bis hin zur Baukultur ein buntes Programm. Bereits am Vortag lockte die Fachtagung „Grüne Nachbarschaften - Wohnumfeldgestaltung im Quartier“ (siehe S. 6 in dieser DW) Besucher auf das Gelände der Internationalen Gartenausstellung (IGA) in Marzahn-Hellersdorf. „Was Big Data mit uns macht“, erläuterte der Blogger und Autor Sascha Lobo nach der Begrüßung der Kongress-Teilnehmer durch GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Daten, die eben noch egal schienen, haben das Potenzial, ganze Wirtschaftszweige aufzurütteln und zu neuen Innovationen zu führen“, so Lobo. Es gelte daher den digitalen Wandel mitzugestalten statt „kleinzuhoffen“: Das Megathema Digitalisierung bildete dann auch einen Schwerpunkt in den vielfältigen Workshop-Runden des WohnZukunftstages. Aber auch Klima- und Energieeffizienzfragen sowie die Themen Bürgerbeteiligung, Kundenbindung und Partizipation wurden lebhaft diskutiert.



Weitere Informationen:  
[2017.wohnzukunftstag.de](http://2017.wohnzukunftstag.de)



Das Positionspapier kann herunter geladen werden unter:  
[bit.ly/PositionspapierBaukultur](http://bit.ly/PositionspapierBaukultur)

## Zufriedenere und glücklichere Mieter

# Warum gesellschaftlicher Zusammenhalt ein wichtiges Thema für die Wohnungswirtschaft ist

In den Medien und in Teilen der Bevölkerung wird regelmäßig ein Verlust des Miteinanders beklagt; in der Politik werden Appelle lauter, Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenhalts zu ergreifen. Auch für die Wohnungswirtschaft ist dieses Thema von Bedeutung.



**Dr. Regina Arant**  
Jacobs University  
Bremen



**Prof. Dr. Klaus Boehnke**  
Jacobs University  
Bremen

In Wohngebieten, Nachbarschaften und Hausgemeinschaften - also überall dort, wo Menschen zusammenleben, ist das Miteinander entscheidend für die Lebensqualität. Dies ergab jüngst eine Studie, die im Auftrag der Bertelsmann Stiftung und mit Unterstützung der agWohnen Bremen und Bremerhaven - einem Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen in Bremen und Bremerhaven (siehe Infokasten auf S. 12) - an der Jacobs University Bremen<sup>1</sup> durchgeführt wurde.

### Zusammenhalt - Was ist das eigentlich?

Aber was ist Zusammenhalt - auch Kohäsion genannt - eigentlich? In der Wissenschaft ist man sich weitgehend einig<sup>2</sup>: Erstens wird Zusammenhalt als Merkmal eines Gemeinwesens, also etwa eines Landes, einer Region oder einer Stadt, und nicht einzelner Bürger betrachtet. Zweitens geht man davon aus, dass Kohäsion ein graduell-Phänomen ist, dass es also Gemeinwesen mit stärkerem oder schwächerem Zusammenhalt gibt. Und schließlich geht es beim Zusammen-

halt um unterschiedliche Lebensbereiche. Diesen Annahmen folgend, definieren wir Zusammenhalt „als die Qualität des gemeinschaftlichen Miteinanders in einem territorial abgegrenzten Gemeinwesen“<sup>3</sup>.

Wie Abbildung 1 verdeutlicht, gibt es dabei drei Kernbereiche gesellschaftlichen Zusammenhalts, nämlich die sozialen Beziehungen der Mitglieder eines Gemeinwesens, ihre Verbundenheit mit diesem und ihre Gemeinwohlorientierung.

Möchte man untersuchen, wie es um den Zusammenhalt in einer Stadt bestellt ist, müssen diese drei Kernbereiche messbar gemacht werden. Deshalb untergliedern sie sich jeweils in drei Dimensionen, die die einzelnen Bausteine von Zusammenhalt darstellen. Im Bereich „Soziale Beziehungen“ wird erfasst, ob Bürger starke und belastbare soziale Netze haben, ob sie Vertrauen in ihre Mitmenschen haben und ob sie Diversität akzeptieren. „Verbundenheit“ erzeugt Zusammenhalt durch die Identifikation der Menschen mit ihrem Gemeinwesen, Vertrauen in dessen Institutionen sowie das Empfinden, dass die Güter in der Gesellschaft gerecht verteilt sind und man selbst gerecht behandelt wird. Die Dimensionen Solidarität und Hilfsbereitschaft, gesellschaftliche Teilhabe und die Anerkennung sozialer Regeln bilden schließlich den Bereich „Gemeinwohlorientierung“.

### Die Studie: Zusammenhalt in den Ortsteilen der Stadt Bremen

Ziel der Bremer Studie war es, Zusammenhalt dort zu untersuchen, wo Menschen sich täglich begegnen, nämlich in ihren Quartieren. Diese sind heute oft sehr heterogen: Menschen verschiedenen Alters, unterschiedlichen Familienstands, Bildungsgrads und Einkommensniveaus,

**ABB. 1: DIE DREI BEREICHE DES GESELLSCHAFTLICHEN ZUSAMMENHALTS**



Quelle: Bertelsmann Stiftung

ABB. 2: GESAMTINDEX GESELLSCHAFTLICHER ZUSAMMENHALT

Die Karte zeigt die Ausprägung des Gesamtindex „Gesellschaftlicher Zusammenhalt“ auf Ortsteilebene. Die Farben markieren

- die Spitzengruppe,
- das obere Mittelfeld,
- die Mittelgruppe,
- das untere Mittelfeld und
- die Schlussgruppe,
- Stadtteile, für die keine Daten vorliegen.

Die roten Linien kennzeichnen die übergeordneten Stadtbezirke.



ABB. 3: „VERTRAUEN IN DIE MENSCHEN“ AUF ORTSTEILEBENE

Die Karte zeigt die Ausprägung der Dimension 1.2 „Vertrauen in die Mitmenschen“ auf Ortsteilebene. Die Farben markieren

- die Spitzengruppe,
- das obere Mittelfeld,
- die Mittelgruppe,
- das untere Mittelfeld und
- die Schlussgruppe,
- Stadtteile, für die keine Daten vorliegen.

Die roten Linien kennzeichnen die übergeordneten Stadtbezirke.



Quelle: Bertelsmann Stiftung

mit und ohne Migrationshintergrund leben nicht selten Tür an Tür. Wie spiegeln sich solche Unterschiede in der Qualität des Miteinanders wider? Um diese Frage zu beantworten, wurden insgesamt 2.605 repräsentativ ausgewählte Bremer zu unterschiedlichen Aspekten des Miteinanders in 78 Ortsteilen befragt. Diese Daten wurden dann mit Strukturdaten, etwa vom Statistischen Landesamt Bremen, in Beziehung gesetzt und mit Informationen und Beobachtungen aus Experteninterviews und Ortsteilbegehungen ergänzt. Die Studie gibt somit nicht nur detailliert Aufschluss über den aktuellen Stand des gesellschaftlichen Zusammenhalts in der Stadt Bremen und ihren Ortsteilen. Sie zeigt außerdem auf, wie es zu Unterschieden zwischen einzelnen Ortsteilen kommt (Einflussfaktoren) und wie sich gesell-

schaftlicher Zusammenhalt im Befinden der Menschen niederschlägt (Auswirkungen).

#### Der Status Quo in der Stadt Bremen

Ein Blick auf den Gesamtindex von Zusammenhalt in den untersuchten Ortsteilen Bremens (Abbildung 2) macht deutlich, dass es insgesamt um das Miteinander der Menschen in der Stadt gut bestellt ist. Die überwiegende Mehrheit der Ortsteile liegt im Mittelfeld. Zwar gibt es auch einige schwächere und besonders starke Ortsteile. Auffällig ist jedoch, was sich für ein „buntes“ Bild in der Stadt zeigt, was bedeutet, dass starke und schwache Ortsteile häufig geographisch nahe beieinander liegen. Besonders für die schwächeren Ortsteile liegt hierin eine Chance, von den stärkeren Nachbarn zu profitieren. ▶



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

WE MANAGE IT FOR YOU

Wie unterschiedlich die Bremer Ortsteile jedoch tatsächlich sind, wird erst deutlich, wenn man die einzelnen Dimensionen von Zusammenhalt genauer unter die Lupe nimmt. Dies zeigt sich zum Beispiel beim „Vertrauen in die Mitmenschen“, wie Abbildung 3 verdeutlicht. Hierfür wurden die Teilnehmer der Studie u. a. gefragt, ob sie glauben, dass man ihnen ihre Geldbörse nach einem Verlust in der Nachbarschaft zurückgeben würde. Insgesamt waren sich drei Viertel aller Befragten sicher, ihre Wertsachen zurückzubekommen. Jedoch fielen die Antworten in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich aus: Während zum Beispiel im Ortsteil Buntentor 90% der Befragten sicher waren, dass man ihnen ihre Wertsachen zurückgeben würde, waren es in Utbremen gerade einmal 43%. Offenbar sind es vor allem Ortsteile mit vielen Wohneinheiten oder starker Fluktuation, in denen es häufig schwierig ist, seine Nachbarn kennenzulernen und Vertrauen aufzubauen. Die Ergebnisse der Studie legen ortsteilspezifische Unterschiede offen, die wichtige Anhaltspunkte für die Bedürfnisse der Menschen und damit auch für geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenhalts liefern. Insgesamt zeigt sich, dass jeder Ortsteil seine eigenen Stärken und Schwächen aufweist, was den Zusammenhalt angeht. Es gibt weder Ortsteile, die auf allen Dimensionen schlecht abschneiden, noch Ortsteile, die durchgängig hervorragend dastehen. Dass Ortsteile mit hohem und niedrigem Zusammenhalt häufig benachbart sind, spricht für eine gesunde soziale Heterogenität in Bremen.

Die Kehrseite dieses durchweg positiven Ergebnisses ist es jedoch, dass es keinen Königsweg zu starkem sozialem Zusammenhalt auf Ortsteilebene gibt. Weder wirtschaftliches Wohlergehen oder eine hervorragende Infrastruktur vor Ort (etwa gemessen an der Distanz zum öffentlichen Nahverkehr), noch eine bestimmte Bebauungsstruktur oder eine spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung garantieren hohen gesellschaftlichen Zusammenhalt.

#### Was erzeugt Zusammenhalt vor Ort?

Die Studie zeigt, dass für den Zusammenhalt in einem Ortsteil besonders das dort vorhandene kulturelle Kapital bedeutsam ist. Gemessen wurde dies anhand der privaten Internetnutzung sowie der durchschnittlichen Anzahl an Büchern in den befragten Haushalten. Während Bücher verlässlich Bildung als Lebensstil messen, ermöglicht die Nutzung des Internets Zugang zu Aktivitäten, Aktionen und Veranstaltungen vor Ort. Eine Erkenntnis der Studie ist dabei: Das Internet macht ganz offensichtlich nicht einsam! Weiterhin sind die tatsächlich gelebten Kommunikationsstrukturen entscheidend für das Ausmaß von sozialem Zusammenhalt.

Es zeigte sich, dass es darauf ankommt, wie die Menschen die Qualität und Intensität des nachbarschaftlichen Miteinanders bewerten: Dort, wo sich die Menschen kennen und dort, wo sie wissen, dass es Nachbarschaftsaktivitäten gibt und zufrieden mit dem Angebot sind, ist der Zusammenhalt höher. Was also manchmal als überflüssig verhöhnt wird, manchmal kühl mit

dem Begriff des Sozialmanagements belegt wird, lohnt sich tatsächlich!

#### Welche Bedeutung hat Zusammenhalt?

Die vorliegende Studie bestätigt frühere Befunde, dass gesellschaftlicher Zusammenhalt das individuelle Wohlbefinden stärkt. Dort, wo in einem Ortsteil der Zusammenhalt hoch ist, sind die Menschen zufriedener, glücklicher und gesünder. Deshalb ist es vielleicht auch nicht überraschend, dass die Menschen auch viel lieber in Ortsteilen mit hohem Zusammenhalt wohnen.

Zwar ermöglicht die Studie keine einfachen Politikempfehlungen für die Stärkung des Zusammenhalts. Geht es um Interventionsmöglichkeiten, müssen individuelle Stärken und Schwächen eines Ortsteils bzw. einer Nachbarschaft berücksichtigt werden. Dennoch wird deutlich, dass sich genaues Hinschauen besonders für die Wohnungswirtschaft lohnt, denn glückliche und zufriedene Mieter, die gern in ihrer Nachbarschaft wohnen, sind eine kluge Investition in die Zukunft. ■

<sup>1</sup> Arant, R., Larsen, M. & Boehnke, K. (2016). Sozialer Zusammenhalt in Bremen. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung

<sup>2</sup> Schiefer, D. & van der Noll, J. (2016). The essentials of social cohesion: A literature review. Social Indicators Research. doi:10.1007/s11205-016-1314-5

<sup>3</sup> Arant, R., Larsen, M. & Boehnke, K. (2016), S. 20

<sup>4</sup> Dragolov, G., Ignác, Z., Lorenz, J., Delhey, J., Boehnke, K. & Unzicker, K. (2016). Social cohesion in the Western world. What holds societies together: Insights from the Social Cohesion Radar. Cham (CH): Springer International



Weitere Informationen:  
[bit.ly/sozialerZusammenhalt](http://bit.ly/sozialerZusammenhalt)

## STATEMENT DER AGWOHNEN BREMEN BREMERHAVEN

Als Anbieter von über 63.000 Wohnungen in Bremen und Bremerhaven ist der unternehmerische Erfolg der zwölf Mitgliedsunternehmen der agWohnen Bremen Bremerhaven (BREBAU, ESPABAU, GEWOBA, GWG Schöne Zukunft, GWF, Stäwog, VBSG Bremen-Wesermünde, WGS, WoGe, Mieterbauverein sowie BWV und Eugen-Kulenkamp-Stiftung) stark mit der Qualität des sozialen Miteinanders in den Nachbarschaften und Quartieren verbunden. Ziel der Studie war es daher, den Wohnungsunternehmen Anhaltspunkte für die Ausrichtung ihres Engagements in den Quartieren und ihrer sozialen Leistungen zu geben.

Die zentrale Erkenntnis besteht für die agWohnen in der Aussage, dass die Menschen lieber in Ortsteilen mit starkem Zusammenhalt leben. Die gerade in großen Städten oftmals vorhandene Anonymität werde von vielen Menschen nur hingenommen. Damit bleibe die Stärkung des Zusammenhalts ein wichtiges Ziel für die sozialen Aktivitäten der Mitgliedsunternehmen, die bisher schon aktiv Verantwortung für die Entwicklung der Quartiere übernehmen, so BREBAU-Vorstandsvorsitzender Thomas Tietje in einer Mitteilung für die agWohnen. Ansatzpunkte seien deshalb aktive Nachbarschaften, die sich mittels Bildungs- und Begegnungsangeboten stärken

Professor Klaus Boehnke von der Jacobs Universität sowie Thomas Tietje und Thomas Scherbaum von der agWohnen (v. l.) bei der Präsentation der Studie



lassen – denn diese wirken sich förderlich auf die erlebte Intensität und Qualität des Zusammenhalts aus. Sie führen zu einer höheren Zufriedenheit und Zugehörigkeit.

Die kleinräumigen Profile der einzelnen Ortsteile bieten zudem im Detail Auskunft über die Dimensionen gesellschaftlichen Zusammenhalts und Hebel für die Arbeit der Wohnungsunternehmen.

# MODERNE FASSADEN MIT BALKONVERGLASUNG.

*Offen für alle Möglichkeiten.*

Transparenter Schall- und Wetterschutz -  
variabel und komplett zu öffnen. Ganz nach  
Bedarf, ganz Solarlux.

[solarlux.de](https://solarlux.de)

**VORHANGFASSADEN**

**GLAS-FALTWÄNDE**

**SCHIEBE-SYSTEME**

**BALKONVERGLASUNGEN**

## Ersatzneubau Wohnqualität in zentraler Lage



Der grüne Innenbereich soll die Bewohner zum Verweilen einladen

Die Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE) errichtet auf einem rund 7.000 m<sup>2</sup> großen Areal nahe der Esslinger Innenstadt 124 Wohnungen mit 9.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Bestandsgebäude aus den 1920er Jahren mit insgesamt 50 Wohnungen und 4.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden komplett abgebrochen, nachdem die Mieter ausgezogen waren. Den Entmietungsprozess hat die BGE über fast zwei Jahre hinweg intensiv begleitet. Ziel der BGE ist es, mit dem Neubauprojekt zu zeigen, dass Wohnqualität auch im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen in Innenstadtlage hergestellt werden kann. Daher realisiert die BGE eine Blockrandbebauung mit einem zusammenhängenden grünen Innenbereich. Um den Gebäuden ein „Gesicht“ zu geben, hat sich die Genossenschaft außerdem für Satteldächer und nicht für die weit verbreitete Flachdachkonstruktion entschieden. Ende 2018 soll das Projekt fertig gestellt werden.

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

## Erster Abschnitt fertiggestellt Sanierung in München-Niederling

Die Sanierung von 75 Wohneinheiten in vier Gebäuden in der Metten- und Mallersdorfer Straße ist abgeschlossen. Zwischen April und November 2016 hat die GEWOFAG in der Metten-Siedlung den ersten von drei geplanten Modernisierungsabschnitten umgesetzt. Es wurden neue Isolierglasfenster eingesetzt, Balkonglaselemente erneuert und eine umfassende Betonsanierung durchgeführt. Bei zwei Gebäuden musste die gesamte Gebäudehülle saniert werden. Im Frühjahr 2017 wurden zum Abschluss die Außenanlagen sowie die Feuerwehrezufahrten wiederhergerichtet. Insgesamt investierte die GEWOFAG 1,3 Mio. € in die Maßnahmen. Ab Frühjahr 2018 gehen die Modernisierungsarbeiten im zweiten Bauabschnitt zwischen der Mettenstraße und dem Osterhofener Weg weiter. Neben der Fassadenerneuerung werden Balkone saniert, Fenster getauscht und notwendige Brandschutzmaßnahmen umgesetzt.



Die neue Fassade der Gebäude an der Mallersdorfer Straße 2-8

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

## Sanierungsobjekt in Halle Smart-Home-Technik im denkmalgeschützten Fachwerkhaus

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) hat seit Juni 2016 ein über 400 Jahre altes, unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus aufwendig saniert. Im Gebäude befinden sich drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Die ersten Mieter sind bereits eingezogen, auch die Gewerbefläche ist vermietet.

An den Innenwänden wurde Lehmputz zur Verbesserung des Raumklimas verwendet. Die historischen Türen wurden aufwendig aufgearbeitet sowie Fußbodenheizungen und Parkett verlegt. Zudem besitzen alle Wohnungen eine Loggia bzw. eine Dachterrasse. Die Sanierung fand in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz statt. Vor allem bei notwendigen baulichen Eingriffen war die Untere Denkmalschutzbehörde involviert.

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

Die drei jeweils rund 100 m<sup>2</sup> großen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verbinden historisches Ambiente mit modernem Wohnstandard. Erstmals kommt in einem HWG-Gebäude Smart-Home-Technik zum Einsatz. Per Smartphone lassen sich z. B. Licht und Heizung individuell steuern. Insgesamt investierte die HWG rund 1 Mio. €.



Fassade des 400 Jahre alten Hauses



Quelle: Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Cube 11 in der Brucknerstraße in Ludwigsburg

## Pilotprojekt Cube 11 Holzwürfel in serieller Bauweise

Eine ökologische und vergleichsweise kostengünstige Bauweise bei kurzen Planungs- und Bauzeiten sowie ein nachhaltiger und energieeffizienter Gebäudebetrieb sind die wesentlichen Ziele des Modellprojekts der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die WBL ist Bauherr des in Holz erstellten Pilotprojekts CUBE 11 in der Brucknerstraße. Nach nur 3,5-monatiger Bauzeit ab Oberkante Kellerdecke konnte das Pilotprojekt - 3-geschossige Holzbauten in Modulbauweise - fertiggestellt werden.

Eine Besonderheit dieser zwei Wohngebäude mit zwölf Wohnungen ist, dass sie zunächst vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt und anschließend dem Mietwohnungsmarkt zugeführt werden. Dafür werden die Gebäude nachträglich mit Balkon- oder Loggia-Elementen aufgewertet. Die im KfW-55-Standard erstellten Gebäude zeichnen sich durch einen Low-Tech-Ansatz aus. Auf eine kostenintensive Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann aufgrund der hocheffizienten Gebäudehülle und mittels einer Luft-Wärmepumpe betriebenen Fußbodenheizung verzichtet werden. Eine Photovoltaikanlage sorgt für die elektrische Versorgung der Wärmepumpe und der Allgemeinbereiche.

Für ein weiteres Projekt in Ludwigsburg ist gerade der Spatenstich erfolgt. Im südwestlichen Areal Sonnenbergs entstehen durch die WBL als Bauherrin fünf markante Punkthäuser mit 42 Miet- und 18 Eigentumswohnungen. Alle Mietwohnungen werden zu marktüblichen Preisen angeboten. Die Punkthäuser erhalten zudem das NaWoh-Qualitätssiegel für nachhaltigen Wohnungsbau.

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



## Bohrlöcher ade.

**Bäder saniert man heute schnell, flexibel und kostengünstig mit tesa nie wieder bohren.**

Bohren ist teuer und riskant, beschädigt Oberflächen und verletzt Dichtschichten, die Feuchteschäden verhindern sollten. Auf manchen Wandverkleidungen oder Untergründen wie Feinsteinzeug ist das Bohren sogar kaum möglich.

Badausstattung mit der patentierten **nie wieder bohren**-Klebertechnik hilft Ihnen schon bei der Sanierung, die Probleme des Bohrens zu vermeiden und die Kosten über die gesamte Lebensdauer Ihrer Bäder zu reduzieren: Sie sparen Montagezeit, schonen die Substanz und bleiben flexibel.

Ganz sicher!  
Sprechen Sie uns an.



## tesa nie wieder bohren.

**Badausstattung mit geprüfter Klebertechnik**

Kosten von Montage & Instandhaltung senken.  
Bausubstanz erhalten.  
Gestaltungsfreiheit gewinnen.



**Ihr Ansprechpartner:  
René Trageser**

Fon +49 (0)162.241 69 55  
[rene.trageser@niewiederbohren.de](mailto:rene.trageser@niewiederbohren.de)  
[www.niewiederbohren.com/b2b/](http://www.niewiederbohren.com/b2b/)



**nie wieder  
bohren.**

## Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

# Senioren-Wohngemeinschaften in Lauchhammer

Um den Bedürfnissen ihrer älter werdenden Mitgliedschaft zu begegnen und deren Wunsch gerecht zu werden, weiterhin selbstbestimmt und im angestammten Umfeld wohnen zu können, hat die GWG Lauchhammer eG einen 4-geschossigen Wohnblock in Innenstadtlage umgebaut. Entstanden ist ein Wohnhaus für drei Wohngemeinschaften mit jeweils acht Einzelzimmern für Senioren. Sie agieren selbstverwaltet und entscheiden eigenständig über ihre Belange. Ergänzt wird das Angebot durch Geschäftsräume für einen Pflegedienst im Erdgeschoss. In zwei Bauabschnitten wurden zwei Hauseingänge zusammengelegt und der neue Aufgang mit einem innenliegenden Aufzug versehen. Die 4-Zimmer-Wohnungen wurden aufgelöst, an ihre Stelle traten auf jeder Etage acht Einzelzimmer und mehrere Gemeinschaftsräume sowie Gemeinschaftsküchen. Die Bäder erhielten einen behindertengerechten Standard, außerdem wird das gesamte Haus nun mittels einer Brennwert-Heizungsanlage mit Solar-Komponente versorgt.

Die Gesamtbaukosten des Projektes belaufen sich auf rund 1,8 Mio. €. Davon hat die GWG Lauchhammer mit 1 Mio. € den größten Teil aus

Eigenmitteln selbst aufgebracht, der Rest der Summe wurde über ein KfW-Darlehen finanziert. Im Juni 2017 wurde das Projekt vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut - fit für die Zukunft“ ausgezeichnet.



Quelle: GWG Lauchhammer

Das Gebäude der Senioren-Wohngemeinschaften in der Thomas-Mann-Straße in Lauchhammer

 Weitere Informationen:  
[www.gwg-lauchhammer.de](http://www.gwg-lauchhammer.de)

## Neugestaltung der Geyer-Werke

# Preisgebundener Wohnraum in Neukölln



Quelle: BUWOG Group

Entwurfsstudie zur Neugestaltung des Geyer-Werke-Areals

Auf dem Areal der ehemaligen Geyer-Werke in der Harzer Straße 39-46 in Berlin-Neukölln plant die BUWOG Group ein Projekt, das neben Gewerbenutzungen auch die Schaffung von ca. 220 bis 250 neuen Wohnungen beinhaltet. Bei einem Viertel der Wohnungen wird es sich um preisgebundenen Wohnraum handeln. Während die Wohnungen in neu zu errichtenden Bauten auf bislang ungenutzten Teilen des Grundstücks entstehen werden, sollen der denkmalgeschützte Altbestand an der Harzer Straße

sowie ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude im Hof auch künftig Raum für ca. 18 bis 20 Gewerbeeinheiten bieten.

Der Gebäudekomplex war in den Jahren 1927 bis 1928 im Stil des Backsteinexpressionismus errichtet worden und diente als Sitz der Geyer-Werke AG, dem ältesten filmtechnischen Dienstleister Deutschlands. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen soll der ursprüngliche Charakter des Haupthauses im Sinne des Denkmalschutzes wiederhergestellt werden.

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



Visualisierung  
der Cranachhöfe in  
Essen-Holsterhausen

## Essen-Holsterhausen Baustart für die Cranachhöfe

Auf dem Gelände des ehemaligen Berufskollegs in Essen-Holsterhausen haben die Arbeiten zum Bau der sog. Cranachhöfe begonnen. Bis 2019 erstellt die Allbau AG auf dem 14.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwischen Cranach-, Rubens- und Holsterhauser Straße 29 barrierefreie Stadtwohnungen, 42 öffentlich geförderte 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sowie Büros und Ladenlokale und eine Kindertagesstätte. Darüber hinaus entsteht ein öffentlich zugänglicher Platz an der Holsterhauser Straße.

Die Allbau AG investiert rund 49 Mio. € in das Projekt. Es handelt sich um das zweitgrößte Investitionsprojekt in der Geschichte des Wohnungsunternehmens. Der Spatenstich erfolgte im Rahmen eines Nachbarschaftsfestes, an dem fast 1.000 Interessierte teilnahmen.



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

## GreenTec Awards 2017 Innovativ bauen und wohnen

In Berlin sind die GreenTec Awards 2017 vergeben worden. Ziel des in 15 Kategorien ausgelobten Umweltpreises ist es, grüne Projekte zu fördern, Visionäre miteinander zu vernetzen und zum Nachahmen und Mitmachen anzuregen.

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., überreichte als Pate der Kategorie Bauen & Wohnen die Gewinner-Urkunde an die schweizerische Joulia SA für ihr Produkt „Joulia-Inline“ zur Wärmerückgewinnung beim Duschen. Die Duschrinne nutzt abfließendes Duschwasser für die Vorwärmung des frischen Kaltwassers und ist damit eine energiesparende Erweiterung zu herkömmlichen Duschwannen. Sie erfordert weder eine aufwendige Installation noch Energiezufuhr. „Genau solche energieeffizienten Innovationen brauchen wir für unser Wohnen“, sagte Gedaschko.

Auf den zweiten Platz in der Kategorie „Bauen und Wohnen“ wählte die Jury die bionische Fassadenfarbe StoColor Dryonic. Aufgrund ihrer mikrostrukturierten Oberfläche führt die Farbe Regen und Tauwasser sofort ab und sorgt so ohne Biozide für trockene und saubere Fassaden.

Platz drei ging an das ressourcenschonende CapaGeo-Sortiment von Caparol. Dank des Einsatzes von nachwachsenden Rohstoffen sind die Innendispersionen, Lacke und Holzöle besonders umweltfreundlich.



Weitere Informationen:  
[www.greentec-awards.com](http://www.greentec-awards.com)

**Mit einer Gebäude-  
versicherung  
können wir nicht  
dienen.**

Dafür mit maximaler  
Dachsicherheit.



Als führender Hersteller von Systemlösungen fürs Flachdach und Steildach liefern wir alles rund ums Dichten, Dämmen, Begrünen und Energie-Gewinnen. Plus ein Mehr an Planungs- und Ausführungssicherheit durch Ihren Bauder Fachberater. Nehmen Sie doch einfach direkt Kontakt mit ihm auf:

[www.bauder.de/fachberatersuche](http://www.bauder.de/fachberatersuche)

**BAUDER**  
macht Dächer sicher.

## Schnell, kostengünstig und qualitativ

# Bauministerium und Wohnungswirtschaft fördern innovative Konzepte des seriellen Bauens

In vielen Städten verschärft sich der Wohnungsmangel. Dieser kann nur verringert werden, wenn das Angebot an preisgünstigen Wohnungen vergrößert wird. Das Bundesbauministerium (BMUB) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gehen daher gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie einen neuen Weg. Sie haben eine Ausschreibung für „Serielles Bauen“ gestartet, um den Bau preisgünstiger Wohnungen in hoher Qualität zu beschleunigen.

OB - Der Wohnraumangel - besonders im preiswerten Segment - ist vielerorts groß. Gesucht werden daher neue Konzepte des Wohnungsbaus, die in wenigen Monaten bereits realisiert werden und für eine Marktentlastung sorgen können. Ziel des nun angeschobenen europaweiten öffentlichen Ausschreibungsverfahrens ist es, eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise mit mehreren Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung abzuschließen.

Dies soll es besonders öffentlichen Wohnungsunternehmen ermöglichen, ohne weitere Verfahren auf Grundlage der Rahmenvereinbarung Einzelaufträge mit Planern und Baugewerbe auszulösen und - lokal angepasst direkt - zu realisieren. Sie bekommen so erstmals die Chance, sich direkt aus dem Rahmenvertrag zu bedienen und Wohngebäude nach den ausgewählten Konzepten - und zu einem festen Preis, der alle Kosten bis auf die lokale Anpassung umfasst - zu errichten. Die Partner aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen versprechen sich davon, dass sich besonders die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben wesentlich verkürzen.

### Ausschreibung für Rahmenvereinbarungen

Zum Start des Ausschreibungsverfahrens sagte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks Ende Juni 2017 in Berlin: „Serielles Bauen kann einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten und sollte daher forciert werden. Industrielle Bauweisen kommen noch zu wenig zum Zuge, weil häufig die Voraussetzungen einer wirtschaftlichen Auftragsgröße nicht erfüllt sind.“ Deshalb startete man die Ausschreibung. „Wir wollen, dass das standardisierte Bauen den Rohbau und auch Ausbaukomponenten schnell und preiswert macht.“ Es gehe um vernünftige,

Um rasch preiswerten, hochwertigen Wohnraum zu schaffen, sind innovative Konzepte gefragt. Die Vorfertigung im Werk ist einer der Schlüssel des seriellen und modularen Bauens - hier Module für einen Neubau der Vonovia



Quelle: Vonovia

tige, variable Grundrisse mit wenig Verkehrsfläche und darum, dass weder Abstriche bei der Qualität noch bei den energetischen Voraussetzungen gemacht würden. Auch dürften die Städte deswegen nicht uniform aussehen. GdW-Präsident Axel Gedaschko ergänzte: „Wir brauchen in Deutschland ein Neubau-Klima. Die innovativen Baukonzepte sollen vier Dinge vereinen: Zeitersparnis beim Bau, reduzierte Baukosten, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Berücksichtigung baukultureller Belange.“

Auch Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer (BAK), betonte, dass das schnelle und preisgünstige Bauen mit hoher gestalterischer Qualität zu verbinden sei. „Nur gut gestaltete Häuser erfreuen sich über Jahrzehnte großer Beliebtheit und Anziehungskraft“, sagte sie. Die Herausforderung für Städte, Gemeinden und Bauherren bestehe vielmehr darin, geeignete Flächen zu finden, auf denen gebaut werden kann. „Hier gilt es, die urbanen Räume zu verdichten, um nicht nur die bestehende Infrastruktur wirtschaftlich zu nutzen, sondern auch neue Großsiedlungen mit all ihren Problemen zu vermeiden.“ Die Experten sind

sich zudem einig, dass es keine neuen Plattenbausiedlungen geben werde. Architekten, Stadtplaner und Bauherren sehen einen langfristigen Erfolg des seriellen Wohnungsbaus zwingend mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten verknüpft.

### Bauen partnerschaftlich organisieren

„Statt teure Unikate zu fertigen, müssen künftig stärker Prototypen geplant und deutschlandweit in Serie umgesetzt werden. Für Bauunternehmer steht aber auch fest: Wenn schnell und kostengünstig gebaut werden soll, muss Bauen partnerschaftlich organisiert werden“, sagte Marcus Becker, Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB). Im Unterschied zur üblichen getrennten Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen sollen nun Planungs- und Bauleistungen „aus einer Hand“ abgefragt werden - um Effizienzvorteile einer gemeinsamen Projektbearbeitung von Planern und Bauunternehmen auszuloten. Um serielle und modulare Bauweisen zu forcieren, soll eines oder mehrere Konzepte aus der Rahmenvereinbarung als Prototypen im Rahmen der IBA Thüringen 2019/2021 präsentiert werden. Dies er-



Quelle: GdW

## Interview mit Axel Gedaschko

### „Prototypische, mehrgeschossige Wohnbauten zu reduzierten Baukosten gesucht“

Vergabestelle bei dem erstmalig in dieser Form durchgeführten Verfahren ist der GdW. Er wird auf Grundlage der Ergebnisse eines einberufenen Bewertungsgremiums fünf bis zehn Bieter bzw. Bietergemeinschaften auswählen. Ende März 2018 soll die Rahmenvereinbarung mit den Siegern des Verfahrens unterschrieben werden. Der GdW-Präsident erklärt, worum es bei dem neuen Weg geht.

#### **Wozu brauchen wir neue Formen des seriellen Bauens in Deutschland?**

Die Wohnungsmärkte vor allem der Groß- und Universitätsstädte entwickeln sich seit Jahren dynamisch. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe waren die Folge. Einkommensschwache Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Wir müssen es deshalb schaffen, dass neu gebaute Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung wieder bezahlbar werden. Um Fehlentwicklungen zu korrigieren, rufen wir deshalb mit unseren Partnern dazu auf, zeitgemäße Formen des seriellen und modularen Bauens zu entwickeln. Das Verfahren ist einmalig und innovativ: Planen und Bauen werden erstmals in einer Ausschreibung zusammengedacht, um größtmögliche Synergie- und Skaleneffekte zu erzielen. Wir setzen damit übrigens eines der wesentlichen Ergebnisse der Baukostensenkungskommission um.

#### **Können seriell gefertigte Wohngebäude den Mangel beheben?**

Seriell gefertigte Wohnbauten können nur eine Teillösung für das Problem des Wohnraummanagements in deutschen Großstädten sein. Ihre schnelle Realisierung kann zur Entlastung angespannter Märkte beitragen. Der Flaschenhals beim Bauen ist

die Grundstücksvergabe. Die Kommunen müssen diesen Prozess nach dem Prinzip der Konzeptqualität - statt des Höchstpreisgebots - beschleunigen. Insgesamt muss eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Auflagenflut sowie die Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer müssen gestoppt und mehr Anreize für den Wohnungsbau gesetzt werden.

Neue, moderne Bauweisen sollen künftig in Ballungsregionen hochqualitativen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum besonders für untere Einkommensgruppen bieten. Im geförderten Segment bedeutet das auch eine starke Entlastung der Kommunen, da sich der Abstand zwischen Kosten- und Zielmierte verringert. Der zusätzliche Wohnungsbau in angespannten Lagen soll zudem den Markt entlasten. Davon profitieren alle Einkommensgruppen. Besonderer Wert wird auf eine langfristige Nutzbarkeit, die Möglichkeit von Umnutzungen sowie - kostengünstige und ohne großen Aufwand durchführbare Anpassungen an veränderte Wohnansprüche und Nachfragegruppen gelegt.

#### **Wie sollen die neuen seriell gefertigten Bauten aussehen?**

Bei unserer technologieoffenen Ausschreibung werden prototypische, mehrgeschossige Wohn-

gebäude zu reduzierten Baukosten gesucht, die bundesweit errichtet werden können. Sie sollen mit hoher architektonischer Qualität auf die jeweiligen Bedürfnisse vor Ort ausgerichtet und in Einzelaufträgen realisiert werden können. Dabei sind Nachhaltigkeits- sowie wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Einen Eindruck, wie solche Gebäude aussehen können, gibt das sog. „Kombohaus“, das bereits in unterschiedlicher Ausführung in Schweden realisiert wurde.

#### **Wird das Ergebnis nicht die „Platte von morgen“ sein?**

Es wird definitiv keine langweilige Einheitsarchitektur geben, denn bei dem Ausschreibungsverfahren wird großer Wert auf eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität und die Berücksichtigung baukultureller Belange gelegt. Der Einsatz standardisierter Serienfertigung soll einen kostengünstigen, zugleich qualitätsvollen sowie standort- und sozialverträglichen Bau ermöglichen. Zudem wird der serielle Wohnungsbau als Teillösung für den Wohnraummangel keinesfalls einen Marktdurchdringungsgrad der „WBS 70“ erreichen. Das ist auch gar nicht gewollt.

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

Die Fragen stellte Olaf Berger.

möglichst es den Bietern und Bietergemeinschaften, ihre Lösungen für moderne serielle Fertigung einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen. Ferner können so die theoretischen Angaben - z. B. zu Baukosten, technischer Machbarkeit, Prozessoptimierung der Produktion, Vorfertigungsgrad und bestmöglicher Digitalisierung - praxisgerecht evaluiert werden.

#### **Teilnahmebedingungen**

Das Verfahren wurde durch GdW, BMUB, BAK und HDB sowie InWIS Forschung & Beratung GmbH und der auf Vergaberecht spezialisierten Kanzlei Redeker Sellner Dahs erarbeitet. Bis zum 27. Juli 2017 können sich potenzielle Bieter um die Teilnahme an der Ausschreibung bewerben. Die konkreten An-

gebote der ausgewählten, teilnahmeberechtigten Bieter müssen dann **bis zum 27. Oktober 2017, 12:00 Uhr**, eingereicht werden. ■



Weitere Informationen sowie vollständige Vergabeunterlagen unter: [web.gdw.de/seriellesbauen](http://web.gdw.de/seriellesbauen)



Quelle: PWG 1956 eG

Direkt neben der im 18. Jahrhundert errichteten Französischen Kirche steht das neue Wohnensemble der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG

## In Potsdam betreibt eine Genossenschaft Stadtreparatur

### Wie ein neugebautes Denkmal - Wohnen an der Französischen Kirche

Mit einem ungewöhnlichen Konzept hat die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG 1956) ein innerstädtisches Areal bebaut: Neben der Französischen Kirche, unweit vom berühmten Holländischen Viertel, hat sie ein Ensemble aus fünf Gebäuden mit 30 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten fertig gestellt - in enger Anlehnung an die ursprüngliche städtebauliche Gestalt aus dem 18. Jahrhundert.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Ein solches Mitglied wünscht sich jede Wohnungsgenossenschaft. Angelika Roy sprüht vor Energie und ist des Lobes voll über die 1,5-Raum-Wohnung in der Potsdamer Innenstadt, die sie im vergangenen Jahr bezogen hat. „Ich bin sehr glücklich hier“, sagt sie und zeigt stolz ihr ge-

schmackvoll eingerichtetes Heim mit Parkett, Einbauküche und hohen Fenstern. Auch die Lage könnte kaum besser sein: Direkt neben dem Neubau steht die Französische Kirche, die um 1752 nach Plänen von Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff durch Jan Bouman errichtet



Der Laubengang im Innenhof erlaubt eine barrierefreie Erschließung mit nur einem Aufzug. Außerdem dient er als Ersatz für die Balkone, deren Anbau die Behörden nicht genehmigten



Quelle: PWG 1956 eG

Fast könnte man glauben, dieses Haus sei 1750 und nicht 2016 gebaut worden. Die modernen Gebäudeteile (im Hintergrund) unterscheiden sich davon deutlich

wurde; nur ein paar hundert Meter ist es bis zum Flächendenkmal Holländisches Viertel, einem der beliebtesten Touristenziele der brandenburgischen Landeshauptstadt; und auch Läden und alle anderen Einrichtungen der Innenstadt sind leicht erreichbar.

Es ist einige Jahre her, dass sich die PWG 1956 eG an dieses ungewöhnliche Vorhaben wagte. 2011 schrieb die Stadt das 1.750 m<sup>2</sup> große, damals unbebaute Areal zum Kauf aus, verbunden mit der Auflage, sich beim Wiederaufbau an der ursprünglichen Bebauung zu orientieren. Denn Mitte des 18. Jahrhunderts waren hier drei Häuser mit holländischen Stilelementen errichtet worden, von denen eines Ende des 19. Jahrhunderts durch ein gründerzeitliches Gebäude ersetzt wurde. Dieses wurde später abgerissen, und auch die beiden älteren Häuser mussten 1988 weichen, um Platz für den Hubschrauberlandeplatz des benachbarten Klinikums Ernst von Bergmann zu machen.

#### **Prominente Baulücke geschlossen**

Mit dem Neubau hat die gut 60 Jahre alte Wohnungsgenossenschaft die ursprüngliche Form des Bassinplatzes wieder sichtbar gemacht und gleichzeitig die Französische Kirche wieder in den ehemaligen barocken Stadtraum eingegliedert. „Wir haben hier eine Baulücke geschlossen“, betont Wolfram Gay, Sprecher des Vorstands der PWG 1956. Der Weg dahin war allerdings nicht einfach. Denn ein erster Entwurf, den der Architekt Herbert Knopf 2012 vorlegte, stieß im städtischen Gestaltungsrat auf Kritik. Die Höhe der Französischen Kirche dürfe nicht überschritten werden, mahnten die Experten, während die Genossenschaft und ihr Architekt einen höhenmäßigen Übergang zum benachbarten Klinik-Hochhaus vorsahen. In der Folge musste die Genossenschaft auf ein viertes Geschoss und damit auf zwei Wohnungen verzichten. 2013 wurde dann die Baugenehmigung erteilt.

Betrachtet man das 2016 fertig gestellte Objekt, so fühlt man sich tatsächlich an die Vergangenheit erinnert: Die beiden Gebäude an der Charlottenstraße entsprechen zur Straßenseite hin exakt dem historischen Vorbild mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachraum. Drei weitere Gebäude, für die kein historischer Bestand dokumentiert ist, passen sich zwar der historischen Situation an, unterscheiden sich aber in ihrer Gestaltung von den originalgetreu wiederaufgebauten Objekten. Ein Haus in der Heibelstraße nimmt mit seiner Klinkerfassade Bezug auf die Geschichte, ohne aber die barocke Form zu imitieren, während ein dreigeschossiges Wohnhaus und ein einstöckiges Gewerbegebäude mit ihrer geputzten Fassade unverkennbar im Heute verankert sind.

Der relativ hohe gewerbliche Anteil ist für ein genossenschaftliches Wohnprojekt ungewöhnlich – immerhin fünf Einheiten, die größte davon 175 m<sup>2</sup> umfassend, sind entstanden. Genutzt werden ►



## **Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung**

**Instandhaltung • Sanierung • Umbau  
Sanierung von asbesthaltigen Fußböden (BT17.8)**

Fon: 02366 1806-0 • Fax: 02366 35002 • Mail: [info@senftgmbh.de](mailto:info@senftgmbh.de) • Web: [www.senftgmbh.de](http://www.senftgmbh.de)

Quelle: Herbert Knopf Architekturbüro, Nordwesteckmark



Die Vorderseite des Projekts Wohnen an der Französischen Kirche zeigt sich in vorbildlich historischer sowie angepasster Form, während die Rückseite modern gestaltet ist



Beim Neubau waren nicht nur Pläne und Zeichnungen nötig, sondern auch eine enge Abstimmung mit dem Denkmalschutz

sie zum einen von der Genossenschaft selbst, die in einer Gewerbeeinheit ein Servicebüro betreibt, zum anderen von medizinnahen Unternehmen wie zum Beispiel Charly & Franz, das Gesundheitskurse und Hebammendienste anbietet. Lediglich die größte Einheit war im Juni 2017 noch nicht vermietet.

**Keine Balkone erlaubt**

Wohnungswirtschaftlich waren die Vorgaben der Behörden nicht immer unproblematisch. Als Beispiel nennt Vorstand Gay die Wohnungen im Dachgeschoss der historischen Gebäude, die wegen der vorgegebenen Raumkubatur schwer zu möblieren sind. Zudem durfte die Genossenschaft keine Balkone anbringen. Einen gewissen Ersatz bietet der

breite Laubengang, der die Wohnhäuser auf der Hofseite erschließt und der als Begegnungsort gut angenommen zu werden scheint.

A propos Begegnungsort: Von Anfang an sollte das Projekt Wohnen an der Französischen Kirche mehr als eine Ansammlung von Wohnungen sein, sondern auch den Austausch unter den Bewohnern fördern. Auch wenn sich die ursprünglich geplante Zusammenarbeit mit einem Verein nicht umsetzen ließ, gibt es jetzt doch ein breites Angebot an Gemeinschaftsflächen. So lädt die großzügige Dachterrasse zu geselligem Beisammensein ein, und im ersten Stock ist ein Bewohnertreff mit Gemeinschaftsküche vorhanden. Der wird rege genutzt, wie die engagierte Bewohnerin Angelika Roy berichtet: Jeden Sonntag treffen sich Bewoh-

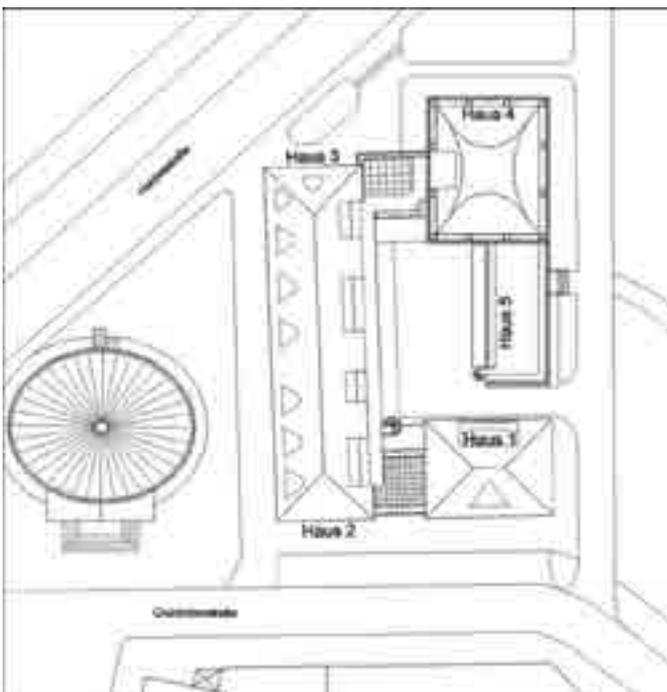
ner zum Frühstück, und jeden ersten Mittwoch im Monat findet ein Spieleabend statt. „Außerdem“, ergänzt Roy, „duzen wir uns im Haus alle.“ Im Erdgeschoss gibt es darüber hinaus einen größeren Veranstaltungsraum, in dem beispielsweise Lesungen, Modenschauen oder kleine Konzerte stattfinden. Er steht keineswegs nur den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung. „Wir bitten alle Genossenschaftsmitglieder um Vorschläge, wie sie den Raum nutzen möchten“, sagt Vanessa Stepniak, die bei der PWG 1956 für Soziales Management zuständig ist. „Er soll ein kulturelles Zentrum werden.“

**Engagierte Bewohner**

Aktiv in die Hausgemeinschaft ein bringt sich auch die agile ältere Dame, die gerade in der Gemeinschaftsküche Kaffee kocht und ihren Namen nicht in der Zeitschrift lesen möchte. „Siebzig Jahre habe ich in Dessau gewohnt“, berichtet sie. „Dann wollte ich etwas Neues erleben.“ Ihre Wahl fiel auf Potsdam, da dort ihre Enkel leben. Weil ihr der gemeinschaftliche Austausch wichtig ist und weil es ein innerstädtisches Domizil sein sollte, entschied sie sich für die Wohnanlage neben der Französischen Kirche.

Mit dieser Motivation steht sie nicht alleine da. „Es zieht viele Menschen ins Stadtzentrum“, beobachtet Vorstand Wolfram Gay. Dabei handelt es sich bei den Bewohnern keineswegs nur um Senioren, obwohl die allermeisten Wohnungen schwellenfrei und zwölf Einheiten sogar barrierefrei sind. An Familien mit Kindern richtet sich das Ensemble jedoch weniger, da der Wohnungsmix auf kleinere Einheiten setzt: 26 2-Zimmer-Wohnungen, drei 3-Raum-Einheiten und ein 1-Zimmer-Apartment gibt es, wobei die Spanne der Wohnflächen von 45 bis 90 m<sup>2</sup> reicht.

Quelle: Herbert Knopf Architekturbüro, Nordwesteckmark



Lageplan des PWG-Neubaus am historischen Ort. Deutlich wird, dass das Gebäudeensemble auf der nach Süden sowie nach Westen zur Französischen Kirche zugewandten Seite historische Formen aufgreift bzw. rekonstruiert, während die Nordostseite von einer modernen Formensprache geprägt ist

Das Nutzungsentgelt beträgt zwischen 10,50 und 11,50 €/m<sup>2</sup> kalt; hinzu kommen Betriebskosten in Höhe von 2 €/m<sup>2</sup>. Trotzdem waren die meisten Wohnungen schnell vermietet, auch wenn Gay nicht verhehlt, dass das für Potsdamer Verhältnisse hohe Nutzungsentgelt bei manchen Genossenschaftsmitgliedern auf Kritik gestoßen ist.



Quelle: Herbert Knopf Architekturbüro, Nordwestuckermark

Allerdings war der - ohne Fördermittel realisierte - Neubau auch nicht günstig: Die Herstellungskosten (ohne Grundstück) beliefen sich auf rund 3.000 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche, was die Verantwortlichen u. a. mit den besonderen Herausforderungen des innerstädtischen Bauens, der Barrierearmut und dem hohen Anteil kleiner Wohnungen erklären. Finanziert hat die PWG 1956 das Projekt ausgesprochen konservativ, nämlich ganz ohne Bankkredite: Die Investitionssumme setzt sich aus 25% Eigenkapital und 75% Mitteln aus der genossenschaftseigenen Spareinrichtung zusammen.

#### Sinnvolle Bestandsergänzung

Mit dem Neubau hat die PWG 1956 nicht nur eine städtebauliche Wunde geheilt, sondern auch ihr Angebot diversifiziert. Denn der Schwerpunkt ihres Bestands von insgesamt gut 4.100 Einheiten liegt im Plattenbau, und die Durchschnittsmiete

In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz wurden bauliche Details rekonstruiert - wie Fenster, Fensterläden oder Kapitelle

über alle Wohnungen hinweg beträgt lediglich 5,38 €/m<sup>2</sup>. Allerdings realisierte die Genossenschaft bereits vor zwölf Jahren einen Steinwurf vom Projekt an der Französischen Kirche entfernt das Französische Quartier mit 147 seniorengerechten Wohnungen. Daraus ergeben sich jetzt Synergien; so können die Bewohner des Neubaus bei Bedarf die Tiefgarage des Vorgängerprojekts nutzen.

Wolfram Gay und sein Vorstandskollege Matthias Pludra haben im Übrigen noch mehr Lust aufs Stadtzentrum: Zusammen mit zwei anderen Genossenschaften bewirbt sich die PWG 1956 um ein Teilgrundstück der historischen Mitte (Alter Markt/Schlossstraße), welche die Landeshauptstadt Potsdam derzeit in einem Konzeptverfahren ausschreibt. Das Verfahren wird noch bis zum Jahr 2018 dauern. Sollten die Genossenschaften tatsächlich den Zuschlag für ihr Wunschlos bekommen, hat Gay schon eine ganz konkrete Nutzungs-idee: Er möchte an diesem prominent gelegenen Ort eine Genossenschaftskneipe einrichten. ■

Weitere Informationen:  
[www.pwg1956.de](http://www.pwg1956.de)

## mini Weniger kann mehr

# HEWI



**mini** reduziert den Türdrücker auf das Wesentliche, ohne auf Funktionalität zu verzichten. Anspruchsvolles Design, zuverlässige Technik, nachhaltige Qualität und hoher Greifkomfort – bei mini kann weniger mehr. Das patentierte Montagekonzept von mini ermöglicht eine schnelle, belastbare Befestigung, die kein Bohren erfordert.





Landrat Dr. Schnaudigel, Stadtwerke-Geschäftsführer Oehler, Umweltstaatssekretärin Schwarzelühr-Sutter, OB Arnold, Energie-Agentur-Geschäftsführerin Schwegle und Stadtbau-Geschäftsführer Neumeister bei der Übergabe des Förderbescheids (v. l.)

## Klimaschutz

# CO<sub>2</sub>-freie Wärme für das Ettliger „Musikerviertel“

Zur künftigen Energieversorgung des sog. Musikerviertels in Ettlingen wird im Rahmen eines Klimaschutz-Modellprojekts ein Nahwärmenetz errichtet, das zur nahezu CO<sub>2</sub>-freien Nahwärmeversorgung u. a. durch eine Solarthermieanlage, eine unterirdische Heizzentrale mit Pellet-Kesseln

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

## Rückblick

# Workshop „Innovationen für die Fassade“

Was kann die Fassade der Zukunft an Innovation und zusätzlicher Funktionalität bieten? Wie können neue Ansätze in Fassadenprodukten oder -systemen überführt werden? Fragen wie diese sind im Workshop „Innovationen an der Fassade“ des Fachverbands Baustoffe und Bauteile für vorgehängte hinterlüftete Fassaden e. V. (FVHF) in der Universität Kassel diskutiert worden.

Prof. Heike Klusmann, Thorsten Klooster und Cornelia Beyer, Gründer der Kennwert KW GmbH, öffneten ihre Labore und Werkstätten. Das Technologietransfer-Unternehmen ist ein Spin-off der Forschungsplattform Bau Kunst Erfinden der Universität Kassel.

Präsentiert wurden u. a. neu entwickelte Betonstandards, die ermöglichen, dass dieses Material erstmals lichtreflektierend, informationsfördernd und energieerzeugend hergestellt werden kann. Der Produktionsprozess basiert auf Systemvorbau-Bauverfahren und lässt sich problemlos an den Aufbau bestehender Fertigungslinien anpassen. Die Kombination

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

und ein Biogas-Blockheizkraftwerk gespeist wird. Mehrfamilienhäuser der beiden Ettliger Wohnungsunternehmen Alba Baugenossenschaft eG und Stadtbau Ettlingen GmbH sowie der Familienheim Karlsruhe eG liegen im künftigen Nahwärmegebiet, für sie besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das Wärmenetz.

„Alle wichtigen Akteure, die Wohnungsbaugesellschaften, die Eigentümergemeinschaften, Stadtwerke, Stadt und Landkreis, haben bei der Projektentwicklung mitgewirkt. Dass hier nun ein regenerativer Anteil von 97% an der Wärmeerzeugung erzielt werden soll, ist ein toller Erfolg“, sagte Rita Schwarzelühr-Sutter, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesumweltministerium, bei der Übergabe eines Förderbescheids an die Stadtwerke Ettlingen. Die Förderung über rund 4 Mio. € erfolgt durch die Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) des Bundesumweltministeriums.



Die Kennwert KW GmbH öffnete für die FVHF-Mitglieder ihre Labore und Werkstätten

aus einer dauerhaften Wirkung und der Einfachheit der Produktion macht diese Betonmaterialien zu zukunftsweisenden Produkten, die bereits in Bauprojekten zur Anwendung kamen.

„Intelligente Baumaterialien müssen nicht immer neu sein. Wir verwenden klassische Werkstoffe wie Beton, Keramik oder Holz und geben ihnen zusätzliche Funktionen, erhalten aber gleichzeitig ihre individuellen Einsatzmöglichkeiten“, erläuterte Cornelia Beyer.



Quelle: GESOBAU

Stadtwerke-Geschäftsführer Irmer, Stadtentwicklungssenatorin Lompscher und GESOBAU-Vorstand Franzen (v. l.) bei der Einweihung der PV-Anlage

## Sonnenenergie für Pankow Mieterstrom vom Dach

Auf 14 Dächern von Gebäuden der GESOBAU AG im Pankower Pankeviertel haben die Berliner Stadtwerke eine der größten Mieterstrom-Photovoltaikanlagen Deutschlands errichtet. Das Projekt besteht aus 24 Einzelanlagen in fünf Straßen. Mit 4.800 m<sup>2</sup> entspricht die Modulfläche der Größe eines Fußballplatzes. Die Anlage wurde seit 2015 installiert und kann die 1.120 Haushalte der Siedlung mit 520.000 kWh/a Strom versorgen. Damit können ca. 50% des Bedarfs der Mieterstromkunden mit klimafreundlichem Strom vom Dach gedeckt und jährlich 290 t CO<sub>2</sub> eingespart werden.

„Wir steuern gerne die Dachflächen zur klimaschonenden Energieerzeugung für Mieterstromprojekte bei“, sagte GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen. „So können wir unseren Mietern ein hervorragendes Angebot für hausgemachten Ökostrom machen.“

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

## Messdienstleistungen Joint-Venture gegründet

Die Immobiliengruppe Rhein-Neckar und das Mannheimer Energieunternehmen MVV wollen mit dem Joint-Venture Qivalo GmbH für Veränderungen im Markt der Messdienstleistungen und der Erfassung von Strom-, Gas- und Wasserverbrauch sorgen.

Das Geschäftsmodell beinhaltet die Verknüpfung von Smart Metern für Strom, Wasser und Gas mit den Messgeräten für die Heiz- und Wasserkostenabrechnung. Eine systemoffene Cloud-basierte Software mit offenen Schnittstellen zu den ERP-Systemen der Gebäudebetreiber ermöglicht die automatisierte Abrechnung in eigener Regie. In diesen Prozess bringen die Softwarehäuser Haufe und FIO Systems ihr Know-how und die Software FIO-axera ein. Als Lieferant für das Smart-Meter-Gateway und für den Messstellenbetrieb bei Strom und Gas wurde die Discovergy GmbH gewonnen.

Qivalo wird mit ersten Projekten in den Immobilienbeständen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) im Laufe des Jahres 2017 die Produkte und Geschäftsprozesse in der Praxis anwenden. Im Herbst 2017 startet der Vertrieb der Produkte und Dienstleistungen.

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



## Partnerschaft mit Vertrauen.

**Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung. Mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung. Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft.**

[info@wlbank.de](mailto:info@wlbank.de)  
[www.wlbank.de](http://www.wlbank.de)

 **WL BANK**

 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



[www.simplex-armaturen.de](http://www.simplex-armaturen.de)

**simplex**



## KOMFORT PLUS – 3 in 1 für Ihre Flexibilität

Die einzigartige und patentierte Konstruktion mit Federklammer und Filmscharnier bietet höchsten Montagekomfort. Dazu ist sie flexibel einsetzbar für alle Montagevarianten. Ob vor der Rohrinstallation oder bei nachträglicher Montage mit und ohne Zwischenlager ist die neue Befestigungsschelle KOMFORT PLUS eine wirtschaftliche und komfortable Lösung.

**Simplex – einfach clever. Clever einfach.**



## Zukunftshaus in Berlin-Lankwitz

# Energieeffizienz auf dem Prüfstand

Weitgehend energieautark und trotzdem bezahlbar sein sollen die Wohnungen im Zukunftshaus der Berliner degewo AG. Beim im April abgeschlossenen Umbau eines Fünfziger-Jahre-Gebäudes im Berliner Stadtteil Lankwitz hat das landeseigene Wohnungsunternehmen ein ehrgeiziges Energiekonzept umgesetzt. Ob dieses aufgeht und auch die Mieter mitspielen, wird ein dreijähriges Monitoring zeigen.



Das degewo „Zukunftshaus“ geht ans eigene Netz: nach 16 Monaten Bauzeit ist das Pilotprojekt abgeschlossen



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Die Photovoltaikmodule in der Giebfassade der Havensteinstraße 20/22 sind nicht zu übersehen. Sie sind ein Zeichen dafür, dass das landeseigene Berliner Wohnungsunternehmen degewo im beschaulichen Stadtteil Lankwitz etwas Besonderes realisiert hat: ein sog. Zukunftshaus, das - zumindest rechnerisch - 100% des Wärmebedarfs und knapp die Hälfte des Strombedarfs aus eigenen Quellen deckt. „In unserem Zukunftshaus“, sagt degewo-Vorstand Christoph Beck, „investieren wir in innovative und nachhaltige Technologien, die in Zukunft breite Anwendung im Wohnungsbestand finden könnten.“

Ungewöhnlich sind dabei nicht so sehr die einzelnen technischen Elemente, die das von Prof. Dr. Friedrich Sick von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin entwickelte Konzept vorsieht. Bemerkenswert ist vielmehr die Konsequenz, mit der diese Elemente zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt wurden. Fassadendämmung, Nutzung der Sonnenenergie für die Erzeugung von Strom und Wärme sowie Speicherung von Strom und Wärme vor Ort sind die wichtigsten Elemente des Konzepts. Ange wandt wird dieses an einem 1955 errichteten, 8-geschossigen Wohnhaus mit 64 Wohnungen.

### Energiekonzept auf Solarbasis

Um den Wärmeverbrauch deutlich zu reduzieren, brachten die Verantwortlichen die Gebäudehülle auf Passivhausstandard. Die bereits vorhandene 8 cm dicke Dämmung aus mineralischem Dämmstoff wurde zu diesem Zweck mit einer 12 cm dicken Schicht aus Polystyrol-Hartschaum verstärkt. Zudem wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut. Die Frischluftzufuhr erfolgt über eine automatische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Für die Energieerzeugung sorgen 216 Photovoltaik-Module, die eine Leistung von 73,2 kWp haben. Hinzu kommen 121 Solar-Hybrid-Module, die sowohl Strom (31,5 kWp) als auch Wärme (87 kW) erzeugen. Das reicht aus, um die rechnerisch benötigte Heizwärme für das gesamte Haus zu produzieren. Weil die Wärme aber nicht immer dann benötigt wird, wenn die Sonne scheint, speichert ein neben dem Gebäude angebrachter Erdtank Wärme. Dieser 950 m<sup>3</sup> große sog. Tank besteht bis zu einer Tiefe von 1,5 m aus mehreren Schichten Erdreich, in denen Polyethylen-Leitungen verlegt sind. Die auf diese Weise gespeicherte Wärme wird über eine Wärmepumpe nutzbar gemacht, wobei das System im Sommer zur Kühlung dient.

Für den Fall, dass der Wärmeverbrauch doch höher sein sollte als berechnet, haben sich die Verantwortlichen ein Hintertürchen offengehalten: Der



Quelle: degewo, Foto: Tina Merkau

Eine Kombination vieler Bausteine - u. a. großflächige Solarmodule (Photovoltaik und Solarthermie) bilden die technische Basis des Zukunftshauses

vorhandene Nahwärmeanschluss ist zwar stillgelegt worden, lässt sich aber bei Bedarf reaktivieren. Gespeichert wird auch der Solarstrom, und zwar in einem Redox-Flow-Speicher mit einer Kapazität von 70 kWh. Anders als bei der Wärme ist aber beim Strom von vornherein klar, dass nicht der gesamte Bedarf, sondern nur etwa die Hälfte am Gebäude selbst erzeugt werden kann.

### Mieter müssen sich umgewöhnen

An die Mieter stellt dieses Energiekonzept einige Anforderungen. Wie in jedem Passivhaus sollten sie darauf verzichten, die Fenster zu öffnen, und stattdessen auf die Lüftungsanlage vertrauen. Wenn sie die Fenster doch auf Kipp stellen, hat das unangenehme Folgen: Ist die Wohnung erst einmal ausgekühlt, braucht die Heizung lange, um wieder für eine angenehme Temperatur zu sorgen. Die Planer entschieden sich nämlich für eine Deckenheizung aus Kapillarrohrmatten, die mit niedriger Vorlauftemperatur arbeitet. Diese Wahl hatte zur Folge, dass die Decke um rund 20 cm abgehängt werden musste, so dass die Raumhöhe jetzt noch etwa 2,60 m beträgt. Gravierender für die Mieter ist eine andere Auswirkung: „Sie dürfen nicht in die Decke bohren“, sagt degewo-Projektleiterin Martina Lindebaum. Sollten die Bewohner gegen diese Vorschrift verstoßen, droht ein Wasserschaden.

Ob wirklich alle Bewohner diese Vorgaben einhalten werden, stellten Wohnungswirtschaftler im Rahmen einer vom Fachmagazin „immobilien ▶



Quelle: degewo, Foto: Georgios Anastasiadis

Ende April 2017 wurde das Zukunftshaus in Anwesenheit des Berliner Staatssekretärs Sebastian Scheel, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2.v.r.), eröffnet

Blick in eine der 64 modernisierten Wohnungen: Beheizt werden diese über eine Deckenheizung



Quelle: Christian Hunzler



Quelle: degewo, Foto: Tina Merbau

vermieten & verwalten“ organisierten Exkursion in Frage. Doch laut Martina Lindebaum sorgt die degewo dafür, dass alle Kunden persönlich beraten werden und eine Informationsbroschüre erhalten, um die Technik bestmöglich zu nutzen.

### Warmmiete moderat gestiegen

Die Nachfrage nach den 64 Wohnungen ist groß: Lindebaum zufolge meldeten sich am ersten Werktag, nachdem die Presse über die Fertigstellung des Hauses berichtet hatte, 500 Interessenten. Darunter sind viele ältere Menschen aus der Nachbarschaft, die gerne komfortabler wohnen würden als bisher.

Zuvor hatten alle Mieter ausziehen müssen, um die 16 Monate dauernden Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Diese umfassten in begrenztem Umfang auch Grundrissänderungen. So entstanden zwei 4-Zimmer-Wohnungen, und die zuvor sehr kleinen Bäder wurden auf gut 4 m<sup>2</sup> vergrößert (wären sie kleiner, gälten sie laut Berliner Mietspiegel als wohnwertminderndes Merkmal).

Die Kaltmiete beträgt nun zwischen 7,90 und 8,30 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich mehr als vor dem Umbau, als die Mieter im Durchschnitt lediglich 5,04 €/m<sup>2</sup> zu entrichten hatten. Da die warmen Betriebskosten von zuvor 1,05 €/m<sup>2</sup> den Berechnungen zufolge um bis zu zwei Drittel sinken dürften, resultiert eine Warmmiete von 10 bis 11 €/m<sup>2</sup>. Damit ist die Miete stärker gestiegen, als die degewo ursprünglich vorhatte. Als der damalige Vorstand Frank Bielka im Juni 2014 das Projekt vorstellte, äußerte er die Erwartung, die Gesamtmiete werde sich um lediglich rund 1 €/m<sup>2</sup> erhöhen. Die Heizkosten werden übrigens nicht



Quelle: degewo, Foto: Tina Merbau

Die Mieter des Zukunftshauses werden intensiv darüber informiert, wie sich verhalten müssen, damit die Energieeffizienz des Gebäude zum Tragen kommt

nach Verbrauch abgerechnet, sondern pauschal: Da der Verbrauch äußerst gering sei, würden die Zählerkosten die Heizkosteneinsparung verpuffen lassen, begründet dies die degewo.

### Kosten der Maßnahme

Insgesamt ließ sich das Wohnungsunternehmen sein Leuchtturmprojekt rund 1.300 €/m<sup>2</sup> kosten. Das ist laut Projektleiterin Lindebaum fast doppelt so viel, wie Modernisierungen von 1950er-Jahre-Häusern sonst kosten. Möglich wurde die aufwändige Maßnahme nur deshalb, weil das Unternehmen in diesem Fall auf sein übliches Renditeziel verzichtet und sich mit einer schwarzen Null zufriedengibt.

### Strom für die Mieter

Interessant ist das Zukunftshaus auch vor dem Hintergrund der Diskussion um Mieterstrommodelle. Denn die Mieter können den vor Ort erzeugten Sonnenstrom für einen Arbeitspreis von 26,18 Cent/kWh beziehen. Dabei kommt ein kompliziertes Modell zum Einsatz: Die degewo-Tochtergesellschaft netzWerk verkauft den vor Ort erzeugten Strom an das Berliner Energieunternehmen BTB, das dann diesen Strom an die interessierten Mieter weiterverkauft. Nach degewo-Angaben ist eine Abnahmequote von 50 % erforderlich, um das Modell wirtschaftlich zu machen. Wie viel Strom sie verbrauchen, können die Kunden über ein Webportal kontrollieren.

### Die Monitoring-Phase

Während die Baumaßnahmen ohne Förderung auskamen, fördert das Bundeswirtschaftsministerium die dreijährige Monitoring-Phase, in der Prof. Sick und sein Team von der HTW Berlin die Funktionstüchtigkeit der Anlagen und das Verhalten der Mieter unter die Lupe nehmen werden. „Mit dem Monitoring wollen wir den Erfolg des Projekts überprüfen und gegebenenfalls nachsteuern. Ziel ist es, nicht nur nachhaltig neu zu bauen, sondern unsere Wohnungsbestände auch verantwortungsvoll und nachhaltig zu entwickeln“, so degewo-Vorstand Christoph Beck.

Vom Ergebnis des Monitorings wird abhängen, welche Maßnahmen die degewo möglicherweise auf weitere Modernisierungsprojekte übertragen wird. Dabei, sagt Martina Lindebaum, gehe das Unternehmen nicht davon aus, noch einmal ein derart umfassendes Projekt mit allen Komponenten wie in der Havensteinstraße zu realisieren. ■



# DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Haufe wowinex ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen aufgaben- und vorgangsbezogen in die Arbeitsprozesse einbindet. Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist Haufe wowinex die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.

- ✓ **Zukunftssicher in der Funktionalität**
- ✓ **Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit**
- ✓ **Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab**



## Klimastrategie Perspektive 2050

# Ein Fahrplan zum Klimaziel der Bundesregierung

Den ersten Klimaschutz-Meilenstein hat die Bremer GEWOBA genommen. Jetzt richtet sich der Blick auf das Jahr 2050. Die Analyse zeigt: Allein mit den bisherigen Maßnahmen ist das ambitionierte deutsche Klimaziel für wohnungswirtschaftliche Akteure kaum zu erreichen.



Energetische Modernisierungen – wie hier in der Eislebener Straße im Bremer Stadtteil Vahr – reichen allein nicht aus, um das Klimaziel der Bundesregierung zu erreichen. Bei einer Modernisierungsquote von 76% rückt die GEWOBA zunehmend die Energieversorgung in den Fokus



**Thomas Scherbaum**

Leitung Immobilien-  
dienstleistungen  
GEWOBA Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen  
Bremen

Im Klimaschutzplan 2050 ruft die Bundesregierung das Ziel aus, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80-95% gegenüber 1990 zu senken. Analoge Zielvorgaben macht das Land Bremen im Bremischen Klimaschutz- und Energiegesetz (BremKEG). Im kleinsten Bundesland soll die Strom- und Wärmeversorgung vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt werden – also auch die rund 42.000 Wohnungen der mehrheitlich kommunalen GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen.

### Verlässliche Datengrundlage schaffen

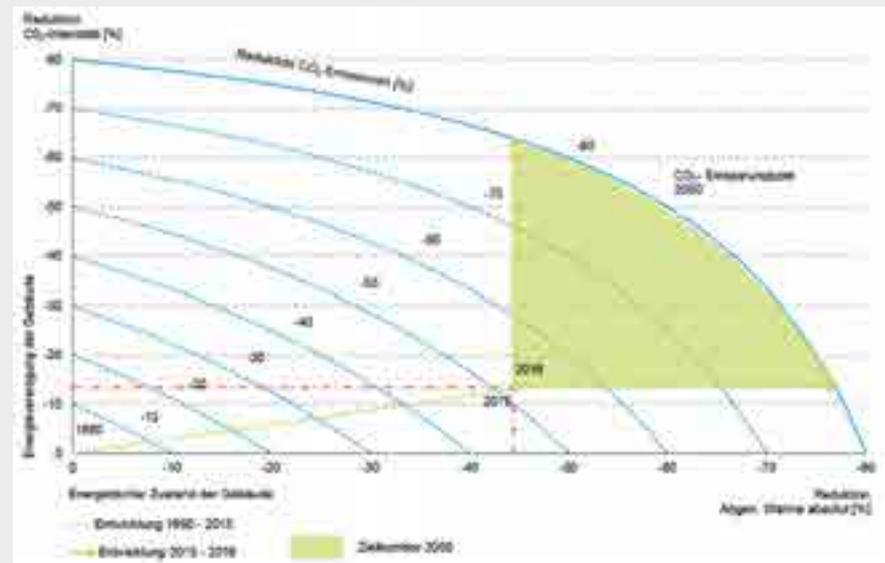
Das Unternehmen ist bereits weit gekommen: Schon 2011 weist das Monitoring des Heizwärmeverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand eine Reduktion von 30% der Heizwärme und 40% des emittierten CO<sub>2</sub> aus. Nun definiert die GEWOBA neue Ziele mit einem Horizont bis in das Jahr 2050. Voraussetzungen für alle strategischen Planungen sind eine „saubere“ Datengrundlage und ein erweiterter Bilanzrahmen für die Emissionen.

Gemäß den Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ermittelt und bilanziert das neue GEWOBA-Energiemonitoring die Energieverbräuche für Heizung und Trinkwassererwärmung für alle eigenen Wohnungen. Für Wohnungen mit Direktabrechnung mit dem örtlichen Energieversorger wird der Heizwärmeverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Reduktion über mittlere Verbrauchswerte rechnerisch ermittelt. Bilanziert werden sowohl die absoluten Emissionswerte in tonnen CO<sub>2</sub> als auch die spezifischen Emissionen

in kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Während sich Bestandsveränderungen sofort in den absoluten Verbrauchs- und Emissionswerten niederschlagen, ist der spezifische Wert je Quadratmeter deutlich robuster. Dies gilt umso mehr, je homogener der Bestand ist. Durch Modernisierung und Neubau bildet sich die bessere energetische Qualität auch spezifisch ab. Als Steuerungsgröße für die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes und für die Bewertung der Zielerreichung ist demnach der spezifische Emissionswert relevant. Auf Basis von Bestandsdokumentationen zur Energieversorgung und den Heizkostenabrechnungen seit 1990 wurde zunächst der Referenzwert zum Wärmeverbrauch und der CO<sub>2</sub>-Emission neu berechnet. Jetzt liegen die Werte auch für 2016 vor. Die Bilanz zeigt für das Jahr 2016 eine Einsparung an absoluten CO<sub>2</sub>-Emissionen von 52% sowie eine Einsparung von 41% an spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen, jeweils gegenüber dem Referenzjahr 1990.

Vor diesem Hintergrund erarbeitete eine GEWOBA-interne Arbeitsgruppe in Zusammenarbeit mit der EE Concept GmbH (Darmstadt) eine neue Klimastrategie, die den Weg zum 80%-Ziel beschreibt und Handlungsdimensionen aufzeigt. Ein ehrgeiziges Ziel: Die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen sind von 39 kg CO<sub>2</sub> (m<sup>2</sup>a) in 1990 auf 7,8 kg CO<sub>2</sub> (m<sup>2</sup>a) in 2050 zu reduzieren. Die GEWOBA nimmt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienbestandes grundsätzlich über drei Handlungsdimensionen Einfluss: Nutzerverhalten, energetischer Gebäudezustand und Energieversorgung der Gebäude (Erzeugung, Netz, Energieträger). Da energiesparendes Verhalten auf der Nutzerseite nur mittelbar über kontinuierliche Kundeninformationen (z. B. mit Energiesparchecks) gefördert werden kann, sind Gebäudezustand und Versorgungstechnik die

## HANDLUNGSDIMENSIONEN GEBÄUDEHÜLLE UND ENERGIEVERSORGUNG



Zusammenspiel und Entwicklung der absoluten CO<sub>2</sub>-Emissionen anhand der beiden Handlungsdimensionen Gebäudehülle und Energieversorgung

Quelle: EE Concept GmbH

zentralen Vehikel im neu ausgerichteten Klimaschutzfahrplan.

### Gebäudezustand: Verbleibende Potenziale sind gering

Die energetische Modernisierungsquote für Dach und Wand liegt bei der GEWOBA aktuell bei 76%. Vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der verbrauchsaffälligen Gebäude bereits energetisch modernisiert wurden und eine 100%-Quote aufgrund Ortsbild prägender Fassaden nicht realistisch ist, ist das künftige Potenzial im Handlungsfeld energetischer Gebäudezustand entsprechend gering.

Die energetische Gebäudequalität im Portfolio soll auch zukünftig durch Modernisierung und energieeffiziente Neubauten verbessert werden. Nach heutigem Stand aber reicht eine Fortführung des Modernisierungsprogramms nicht aus, um den Wärmebedarf so weit zu reduzieren, dass das CO<sub>2</sub>-Emissionsziel tatsächlich in greifbare Nähe rückt.

Dies ist nur dann der Fall, wenn ergänzend die CO<sub>2</sub>-Intensität der Energieversorgung deutlich gesenkt wird. Allerdings beschränkt die bestehende Versorgungsstruktur die Gestaltungsoptionen deutlich: Der GEWOBA-Bestand wird zu 70% von Dritten insbesondere über Fernwärme versorgt. Direkt- ▶



Beim Wohnungsneubau sind die Klima- und Energieeffizienzvorgaben am besten umzusetzen. Das Pilotprojekt Bremer Punkt, das gemeinsam mit dem Berliner Büro LIN Architekten Urbanisten als einen seriellen Stadtbaustein konzipiert wurde, entspricht den neuesten energetischen Anforderungen



Beim Bestandsobjekt in der Eislebener Straße rücken auch kleine Maßnahmen in den Fokus – z. B. eine Fassadenbegrünung, die nicht nur das Gebäude aufwertet, sondern zudem Klimaeffekte entwickelt



Quelle: GEWOBA

Damit die CO<sub>2</sub>-Bilanz dem Wohnungsneubau und der Wohnflächenentwicklung Rechnung trägt, ist für die GEWOBA der spezifische Wert der CO<sub>2</sub>-Emissionen je Quadratmeter Wohnfläche handlungsleitend. Im Bild der Neubau Bremer Punkt, für den die GEWOBA jüngst mit dem Deutschen Architekturpreis ausgezeichnet wurde

ten Einfluss hat das Unternehmen auf rund 12.000 Bestandswohnungen. Diese werden seit 2015 über Contracting von der 100%igen Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH (GEG) versorgt. In der langfristigen Planung liegt der Fokus dabei auf effizienter Kraft-Wärme-Kopplung sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien vor Ort.

Der Lösungsweg liegt für die GEWOBA in der anteiligen Verfolgung beider Varianten. Der bisherige Fortschritt ergibt sich überwiegend durch die Reduktion der abgenommenen Wärme aufgrund des verbesserten energetischen Gebäudezustands. Das wesentliche Minderungspotential aber liegt künftig in der CO<sub>2</sub>-Intensität, also insbesondere der effizienten Energieerzeugung aus regenerativen Energieträgern.

Jedoch darf ambitionierter Klimaschutz nicht zu Wettbewerbsnachteilen führen: Alle investiven Maßnahmen der – nach § 559 BGB mietwirksamen – energetischen Modernisierung müssen sich an der Marktmiete orientieren. Die wohnungswirtschaftlichen Klimapioniere müssen darauf achten, sich nicht über erhöhte Mieten „aus dem Markt“ zu modernisieren. Der Spannungsbogen zwischen rentierlicher Investition, vom Markt gespiegeltem Mietpotenzial und einer Kappung der Höhe der Modernisierungsumlage ist individuell vom Wohnungsunternehmen aufzulösen. Denn eine

verminderte CO<sub>2</sub>-Intensität in der Energieversorgung, z. B. durch den Wechsel des Energieträgers, führt nicht zwingend zu einem geringeren Wärmebedarf und entsprechender Nebenkosten-Entlastung für die Mieter.

#### Wie geht es weiter?

Neben der Fortführung der energetischen Modernisierung ihrer Gebäude und Versorgungsstrukturen entwickelt die GEWOBA eine Datenbank, in der die Werte für die klimarelevante Steuerung und Planung zusammenfließen. Neben den Informationen zum energetischen Zustand der Gebäude und ihrer Energieversorgung wird die Datenbank Potenziale für erneuerbare Energien (z. B. Photovoltaik und Abwärmenutzung) und die Ergebnisse aus den jährlichen Energieverbrauchsmessungen enthalten.

Diese Datenbank dient anschließend als Grundlage für die Entwicklung eines Planungs- und Steuerungstools, das in das Portfoliomanagement integriert wird. Es soll ökologische Maßnahmen künftig ex ante planbar machen und zur Evaluation eingesetzt werden. Perspektivisch strebt die GEWOBA an, neben technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch rechtliche und soziale Rahmenbedingungen mit in den Fokus einzubeziehen. Über die Entwicklung unter-

schiedlicher Szenarien sollen die vorteilhaftesten Maßnahmen identifiziert werden.

Die Erkenntnisse aus dem Planungs- und Steuerungstool fließen schließlich in eine Vielzahl etablierter Managementwerkzeuge ein, z. B. in die ökologische Leistung der CSR-Rendite, den Wirtschaftsplan und in die Fortschreibung der Klimastrategie.

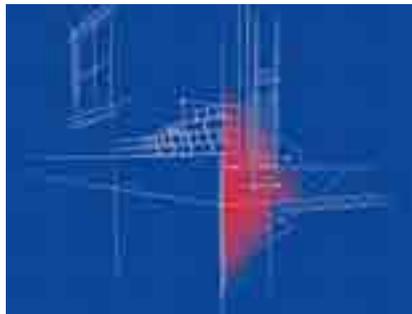
#### Fazit

Das Ziel, die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050 um mindestens 80% zum Referenzjahr 1990 zu reduzieren, ist sehr ambitioniert. Zu erreichen ist es in der wohnungswirtschaftlichen Praxis nur in der kombinierten Steuerung von energetischem Gebäudezustand und effizienter Energieversorgung mit regenerativen Energien. Wer die Energieversorgung der Bestände nicht in der eigenen Hand hat, ist mit Blick auf die CO<sub>2</sub>-Intensität der Energieträger auf die aktive Mitwirkung externer Energieversorger angewiesen. Von politischer Seite ist ein ordnungs- und förderrechtlicher Rahmen gefragt, der die ehrgeizigen Zielvorgaben auf Bundes- und Landesebene auf ökonomisch sinnvolle und sozial gerechte Weise erreichbar macht. ■

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

## Allrounder Sockelabdichtung im Holzrahmenbau

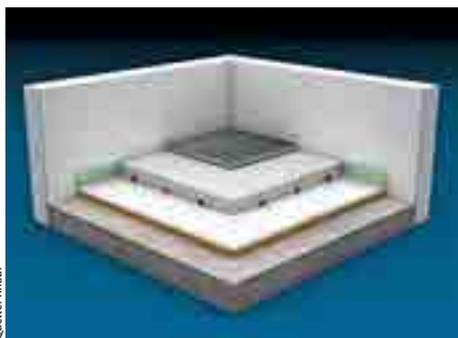
Die schlämm-, spachtel- und spritzfähige Reaktivabdichtung des Herstellers Remmers ist für die Bauwerksabdichtung entwickelt worden. Sie kann innen und außen, im Neu- oder Altbau, im Sockel- oder Wandaufstandsbe- reich angewendet werden. Besonders deutlich zeigen sich die Vorteile der flexiblen polymermodifizierten Dickbeschichtung (FPD) bei der Sockelab- dichtung im Holzrahmenbau. Schwierige Übergänge von mineralischen Untergründen auf Holz- oder Verbundwerkstoffen lassen sich aufgrund der Klebfähigkeit des Materials leichter abdichten. Aufgrund der Bindemit- teltechnologie kann das Produkt innerhalb von 18 Stunden trocknen und vernetzen - auch bei widrigen Witterungsverhältnissen.



Aufgrund der hohen Klebkraft sind komplizierte Übergänge auch im Holzrahmenbau abzudichten

Weitere Informationen:  
[www.sockel-abdichtung.de](http://www.sockel-abdichtung.de)

## Effiziente Fußbodenheizsysteme Ideale Ergänzung



Schlanker Aufbau und eine Montage: Das Bodensystem ist abgestimmt auf energiesparende Heizsysteme

Bestimmte Systeme entstehen. Ganz neu haben die Hersteller von Fließ- und Heizstrichen sowie für Heizsysteme zwei Systeme für den energiespa- renden Wohnungs- und Fertighausbau entwickelt. Die Systeme zeichnen sich durch eine schnelle Trocknung, eine niedrigen Aufbauhöhe und guten Schallschutz aus.

Weitere Informationen:  
[www.knauf.de](http://www.knauf.de) und [www.uponor.de](http://www.uponor.de)

## Laubengang sei Dank Effektiver Schutz

Energieeffizienz und Rauchabzug im Brandfall: Beiden Anforderun- gen wird das Verglasungssystem von Balco Access gerecht. Denn das System für Laubgänge sorgt für Klima- und Bauteilschutz - und öffnet sich bei einem eventuellen Feuer bzw. bei Rauchentwicklung automatisch. Zugleich lassen sich die Fenster auch manuell öffnen. Das Vergla- sungssystem eignet sich nicht nur zur Aufwertung von Bestandsimmobilien, sondern auch für den Neubau.

Quelle: Balco Balkonstruktionen GmbH



Das Verglasungssystem für Lauben- gänge eignet sich nicht nur zur Aufwertung von Bestandsimmobilien, sondern auch für den Neubau

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

## Beschlagantrieb Lüften auf Knopfdruck

Ein Smart-Home-fähiger Fensterbeschlag verbindet effiziente Raumlüftung mit Einbruchschutz: Der activPilot Comfort PADM von Winkhaus bietet eine einbruchhemmende, energieeffiziente und nutzerunabhängige Lüftung. Dies ermöglicht sein innovativer Beschlagantrieb. Zu dessen neuen techni- schen Features gehört ein EnOcean-Funkmodul für die direkte Vernetzung mit Smart-Home-Lösungen.

Wie viel das innovative Beschlagsystem zu guter Raumluft beiträgt, prüfte das Fraunhofer Institut IBP in einer Studie. Die Wissenschaftler kamen zu dem Schluss, dass die Winkhaus Technologie die Raumluftqualität deutlich erhöht. Demnach kann das effiziente System sogar eine Lüftungsanlage gemäß DIN 1946-6 ersetzen.

Der leise, motorische Fensterantrieb verbraucht nur wenig Strom. Er kann den Fensterflügel öffnen, um natürliche Außenluft einfließen zu lassen. Ge- eignet ist die innovative Technik daher auch für schwer zugängliche Fenster wie zum Beispiel im Treppenhaus.



Quelle: Winkhaus

Fensterbeschlag- system für die nutzerunabhängige und energieeffizi- ente Lüftung, die eine Lüftungsanlage gemäß DIN 1946-6 ersetzen kann

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

## SBV Flensburg Wechsel im Vorstand

Ende Juni 2017 ist **Raimund Dankowski** (o.) nach 16 Jahren als Vorstandsvorsitzender der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) in den Ruhestand getreten. Dankowski wurde im Rahmen einer Festveranstaltung feierlich verabschiedet, an der 200 Gäste aus Politik, Wirtschaft und Kultur, Geschäftspartner, Weggefährten und Freunde teilnahmen. Als Redner traten u. a. Schleswig-Holsteins bisheriger Ministerpräsident Torsten Albig, VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner und GdW-Präsident Axel Gedaschko auf. Geehrt wurde Dankowski u. a. mit der höchsten Auszeichnung der Wohnungswirtschaft.

Der Betriebswirt war lange Jahre in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig. 1993 bis 1998 war es als Geschäftsführer der BauConsult DV & Unternehmensberatung in Hamburg und Hannover tätig, bevor er bis 2001 als Prokurist die Geschicke eines Kieler Wohnungsunternehmens leitete. Seine SBV-Karriere begann im Jahr 2001. Als Vorstandsmitglied und seit 2002 als Vorstandsvorsitzender trieb er die Entwicklung der SBV maßgeblich voran. Sein wichtigstes Projekt war 2006 der Ankauf des kommunalen Wohnungsunternehmens „WoBau Flensburg“. Mit Projekten wie den Servicehäusern für selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter, der Gründung der SBV-Spareinrichtung im Jahre 2011 oder dem Stadtteilumbau Fruerlund machte Dankowski die SBV zum größten Wohnungsanbieter der Stadt. Als Vorsitzender des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V., Mitglied der Vollversammlung der IHK Flensburg, Vorstandsvorsitzender der SBV-Stiftung Helmut Schumann und Vorsitzender des Wohnungswirtschaftlichen Beirats der Provinzial Versicherung übte er weitere Ämter aus.

Seit Juli 2017 übernimmt **Jürgen Möller** (r.) nach siebenjähriger Vorstandszugehörigkeit und insgesamt 35 Jahren Tätigkeit beim SBV die Position des Vorstandsvorsitzenden. **Michael Ebsen** (l.) ist neues hauptamtliches



Quelle: SBV

SBV-Vorstandsmitglied. Der Fachwirt der Immobilienwirtschaft ist seit 25 Jahren in der Branche tätig. In den vergangenen gut 13 Jahren war er Leiter des Bereichs Mietwohnraumförderung und -finanzierung der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Bereits seit Februar hatte er sich beim SBV auf seine neuen Aufgaben vorbereitet. Inhaltlich wird er vorrangig für die Bereiche Portfolio, Rechnungswesen, Fremdverwaltung, Personal sowie Haus- und Gartenservice zuständig sein.

Der leidenschaftliche Segler Dankowski wird die neue SBV-Führung in den kommenden drei Jahren weiterhin als nebenamtlicher Vorstand vor allen in den Belangen der Spareinrichtung unterstützen.

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

## Integration Zukunftsperspektiven für junge Geflüchtete

Um dem Mangel an qualifizierten Nachwuchskräften zu begegnen, sind neue Ideen gefragt. Die Aareon AG veranstaltete in Mainz die Projektwoche „Aareon meets Joblinge“ für Azubis des Unternehmens und junge Flüchtlinge. Die gemeinnützige Initiative Joblinge bündelt das Engagement zahlreicher Partner, um Jugendliche auf ihrem Weg in die Arbeitswelt zu unterstützen. Die sog. Joblinge erarbeiten sich stufenweise innerhalb von sechs Monaten ihren Ausbildungs- oder Arbeitsplatz. Seit 2016 werden mit dem Programm Joblinge Kompass gezielt auch junge Geflüchtete unterstützt sowie Integration und Nachwuchsförderung vereint.

Elf dieser Joblinge machten sich, unterstützt von neun Aareon-Azubis, mit den Aufgaben eines Fachinformatikers vertraut, bauten Rechner zusammen

und entwickelten ein Softwareprogramm. Die Joblinge lernten dadurch die Vielschichtigkeit der hiesigen Arbeitswelt kennen – eine Win-win-Situation.



Quelle: Joblinge gAG Frankfurt/RheinMain

Die jungen Flüchtlinge und Aareon-Azubis vor dem Aareon-Hauptsitz in Mainz

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

vtw

## Veränderung in der Verbandsspitze



Quelle: vtw

Wie der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. bekanntgegeben hat, wird **Reinhard Guhr**, bisher Vorstand der Handwerksbau AG Thüringen, Wohnungsgesellschaft Weimar, bis zu einer dauerhaften Neubesetzung übergangsweise die vakante Position des vtw-Verbandsdirektors besetzen. Gemeinsam mit dem Prüfungsdirektor Jürgen Elfrich leitet er die Geschicke des Verbands.

Die bisherige Verbandsdirektorin Constanze Victor hatte das Amt zum 31. Mai 2017 aus persönlichen Gründen abgegeben (siehe DW 4/2017, S. 50).



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



Quelle: bfb

Der bisherige bfb-Vorsitzende Manfred A. Bucksch (l.) und sein Nachfolger Norman Diehl

bfb

## Diehl folgt auf Bucksch

Der Bundesverband der Fach- und Betriebswirte in der Immobilienwirtschaft e. V. (bfb) hat zu seinem 25-jährigen Jubiläum einen Generationenwechsel vollzogen. **Manfred A. Bucksch**, Mitgründer des bfb, ist von der Mitgliederversammlung zum ersten Ehrenvorsitzenden des Verbandes gewählt worden. Gleichzeitig wurde das bisherige Vorstandsmitglied **Norman Diehl** (Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbau GmbH) zum neuen Vorstandsvorsitzenden gewählt. Zu seinen Stellvertretern wurden Gabi Nitsch (Inhaberin der ProCasa Immobilienmanagement) sowie Stefan Storz (Geschäftsführer GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH) gewählt. Den neuen Vorstand komplettieren Ralph Schüler (Vorstandsvorsitzender der Südwestdeutschen Fachakademie), Holger Münch (Gewobau Rüsselsheim) sowie Patric P. Kutscher (masterclass education).



Weitere Informationen:  
[www.bfb-imm.de](http://www.bfb-imm.de)



1. GMV ist der weltweite einzige Aufzugshersteller, der mit seinen Aufzugsanlagen die Politik des „non proprietary“ exklusiv verbindet. Dies bedeutet sowohl für Betreiber als auch für Wartungsbetriebe den absolut uneingeschränkten Zugang zur Wartung und benötigter Verschleiß- und Ersatzteile.

2. Als einziger Hersteller richten wir unser Handeln und Forschen auf die Langlebigkeit unserer Produkte aus, um Ihnen als Ziel während des Produktlebenszyklus von 20 Jahren bis zu 50% der Kosten einsparen zu können.

3. Mit über 800.000 im täglichen Einsatz stehenden Aufzugsanlagen steht GMV, als einer der wenigen, global agierenden Hersteller, mit einer echten 10-Jahres-Garantie für seine Produkte ein.

4. Wir sind aufgrund der hohen Fertigungstiefe und umfangreicher Qualitätsprüfungen in der Lage, unseren Betreiberkunden diese Garantie in Verbindung mit langer Lebensdauer und minimalem Wartungsaufwand anbieten zu können.

5. Mit GMV 10 ist Ihr Aufzugsbauer bei Erwerb und Einbau einer unserer Anlagen in der Lage, Ihnen einen Wartungsumfang mit unserer 10-Jahres-Garantie inkl. Ersatzteile anbieten zu können. So werden Sie als Betreiber vor ungeliebten Überraschungen und intransparenten Folgekosten verschont.

Für weitere Informationen wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihren freien, mittelständischen Aufzugsbetrieb oder fragen Sie doch bei GMV oildinamic direkt an.  
[WWW.OILDINAMIC.DE](http://WWW.OILDINAMIC.DE)



KONTAKT: GMV OILDINAMIC  
Gewerbestraße 9 - D-85652 Landsham bei München  
Tel.: 089 90 48 35 - 45 - [info@oildinamic.de](mailto:info@oildinamic.de)



## KIRCHHOF PROWOH®

Digital  
und effizient



Wir beraten Sie gerne vor Ort

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

## Zertifikat „Audit Beruf und Familie“

# HOWOGE für familienbewusste Unternehmenskultur ausgezeichnet

Die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft ist erneut mit dem Zertifikat „Audit Beruf und Familie“ ausgezeichnet worden. Nach der Erstzertifizierung im Jahr 2014 hat das Unternehmen auch die Re-Auditierung erfolgreich gemeistert. Das Zertifikat wird von der Hertie-Stiftung an Unternehmen vergeben, die sich aktiv für eine familienbe-

wusste Unternehmenskultur einsetzen. „Ziel unserer Personalpolitik ist es, unseren Mitarbeitern eine ausgewogene Work-Life-Balance zu ermöglichen. Mit der erneuten Zertifizierung steigern wir weiterhin die Attraktivität der HOWOGE als Arbeitgeber“, erklärt HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. „Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist dies ein wichtiger Aspekt, um Mitarbeiter zu binden, ihre Motivation und Zufriedenheit zu steigern und neue Fachkräfte zu generieren.“

Im Rahmen der Re-Auditierung konnte die HOWOGE nachweisen, dass sie die Maßnahmen zur Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie erfolgreich umgesetzt hat. Die HOWOGE bietet ihren Mitarbeitern u. a. Home-Office-Arbeitsplätze, familienorientierte Sitzungs- und Besprechungszeiten, Vertretung von Mutterschutz und Elternzeiten durch befristet eingestellte Mitarbeiterinnen, Beratungs- und Vermittlungsleistungen durch einen Familienserviceanbieter, Sabbaticals als Arbeitszeit-Ansparmmodell oder Freistellungsmöglichkeiten für die Pflege von Angehörigen.

Die HOWOGE ist erneut mit dem Zertifikat „Audit Beruf und Familie“ ausgezeichnet worden



Quelle: HOWOGE

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

## AKTIONSTAG

# Internationaler Tag der Genossenschaften am 1. Juli 2017

„Die Wohnungsgenossenschaften gehören zu den erfolgreichsten und zugleich stabilsten Unternehmensformen in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Internationalen Tages der Genossenschaften (International Co-operative Day). „Das traditionsreiche genossenschaftliche Geschäftsmodell hat sich als nachhaltig erwiesen und ist moderner denn je. Die Insolvenzfestigkeit dieser Rechtsform ist gerade in der heutigen Zeit ein unschätzbare Wert, den es zu erhalten gilt.“

Mittlerweile leben 5 Mio. Menschen in Deutschland bei den rund 2.000 im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften. Seit mehr als 150 Jahren bieten sie ihren Bewohnern langfristig attraktive sowie bezahlbare Wohnungen. Fast 4,5 Mrd. € haben die Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2015 in ihren Bestand und den Neubau investiert. „Mit ihrem Geschäftsmodell, das Tradition und Innovation verbindet, beweisen die Wohnungsgenossenschaften immer wieder aufs Neue, dass Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf,“ so der GdW-Präsident. Die Aufnahme der Genossenschaftsidee mit ihrer über 100-jährigen Tradition in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes der UNESCO Ende des vergangenen Jahres unterstreicht, wie wichtig ihre Prinzipien damals wie heute sind. Für aktuelle Herausforderungen, wie eine



Quelle: VSWG

bürgernahe Energiewende, ein menschenwürdiges Wohnen im Alter, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie oder die Nahversorgung im ländlichen Raum, bieten Genossenschaften innovative Antworten.

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

## Haufe Benefiz-Golfturnier 2017 in Hamburg

### Dr. Klein-Cup: erfolgreich dem G20 ausgewichen

Besondere Stimmung und hohe Spendenbereitschaft: Das um eine Woche vorgezogene Turnier in Hamburg erbrachte fantastische 16.000 € für das aktuelle DESWOS-Golf-Projekt in Tansania!



Dr. Reinhard Behrens berichtete eindringlich von seiner Arbeit in Tansania

US - Am 1. Juli - eine Woche früher als ursprünglich geplant - startete das Turnier am Treudelberg in Hamburg. Einige Spezialeinheiten der Polizei für den G20-Gipfel sind mit schwerem Gerät bereits zum Zeitpunkt des Turniers am Golfresort untergebracht. So sicher war bisher noch keines der Turniere.

Mit einem Kanonenstart ging es wieder in der Spielform Texas Scramble los. Dadurch sind alle Spieler fast zeitgleich fertig geworden und die zwei Golf-Neulinge strahlten nach einem schön



Entspannte Atmosphäre nach vielen Kilometern über den Treudelberg

Scheckübergabe: Für die DESWOS nahm Wilfried Pahl den Scheck von Hans Peter Trampe entgegen



Quelle: Haufe/DESWOS

nen ersten Turniererlebnis. Vor der Siegerehrung am Abend wurde das DESWOS-Projekt von Dr. Klein-Vorstand Hans Peter Trampe vorgestellt. Einen besonderen Einblick in die Gesellschaft und Kultur Tansanias ermöglichte Staatsrat a.D. Dr. Reinhard Behrens, der als Vorstand des Hamburg Dar-es-Salaam Vereins Petra Hammelmann, Honorarkonsulin der Vereinigten Republik Tansania in Hamburg, vertrat. Seine eindringlichen Schilderungen verdeutlichen noch einmal den hohen Wert des Projektes, für das dieses Jahr gesammelt wird - den Bau des Kigamboni Community Centre (KCC) Schul- und Ausbildungszentrums in Dar-es-Salaam, Tansania. Einen Film über das Projekt finden Sie auf [golf.haufe.de](http://golf.haufe.de).

Der Dank gilt auch in diesem Jahr wieder dem Hauptsponsor Dr. Klein sowie der WL Bank als Co-Sponsor, die das Turnier bzw. den Abend des Get-together ermöglichen. Die EBZ Alumni sind auch in diesem Jahr wieder als Sponsor der Pokale für die Sonderwertungen dabei. ■

#### SIENER

##### Sieger Brutto-Flight:

Kerstin und Werner Huck, Susanne und Jan-Christoph Maiwaldt

##### Netto-Flights:

1. Jörg Busam, Ute Meyer und Rainer Moske
2. Reinhard Behrens, Ilse und Alina Pahl, Katharina Krull-Euler
3. Alexander Lethen, Nils Borcherding, Linda Roger und Dr. Verena Herfort

##### Nearest to the Pin:

**Damen:** Kerstin Huck (0,45 m)

**Herren:** Alexander Lethen (2,10 m)

##### Longest Drive:

**Damen:** Katharina Krull-Euler

**Herren:** Christian Wilhelm

##### Nearest to the Bottle:

**Damen:** Ulrike Silberberg (8,35 m)

**Herren:** Udo Bentien (2,30 m)

##### Nearest to the Line:

**Damen:** Ulrike Silberberg

**Herren:** Reinhard Behrens



Bilder und Eindrücke der Turniere finden Sie unter:  
[www.golf.haufe.de](http://www.golf.haufe.de)

**DOMUS**

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

**VALLOX**  
Komfortlüftungs-Systeme

**EBZ BUSINESS SCHOOL ALUMNI**

**KNAUF**

**nie wieder bohren.**

**TECE:**  
Intelligente Haustechnik

**VIESMANN**

**WL BANK**

## Aareon Kongress 2017

# Den digitalen Wandel aktiv gestalten

Auf dem 27. Aareon Kongress, der vom 31. Mai bis zum 2. Juni 2017 in Garmisch-Partenkirchen stattfand, ging es um die digitale Transformation und um Chancen sowie Wertschöpfungspotenziale, die mit ihr verbunden sind. Auf dem Branchentreff diskutierten Experten aus Gesellschaft, Politik und Wirtschaft Wege, wie sich die Unternehmen für den digitalen Wandel fit machen können. Und natürlich wurde am Galaabend der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen.

US - Mit Überzeugung und sehr eindringlich zeichneten die Keynote Speaker zum Start des Kongresses Szenarien, was passiert, wenn die Digitalisierung weder gesellschaftlich noch wirtschaftlich aktiv gestaltet wird. Vince Ebert (Diplom-Physiker, Vortragsredner, Autor und Wissenschaftskabarettist), Dr. Frederik G. Pferdt (Chief Innovation Evangelist von Google Inc. und Adjunct Professor an der d.school, Stanford University) und Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (Mathematiker, Informatiker, Leiter des FAW/n und Juryvorsitzender des DW-Zukunftspreises) regten an, Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung aktiver und innovativer anzugehen.

### Kreativität ist gefragt

Vince Ebert stellt infrage, ob Erfolg immer nur das Ergebnis überlegten Vorgehens und harter Arbeit ist - oder ob dabei nicht doch der Zufall stär-

ker mitspielt, als man denke. Das Leben sei zu komplex, um es perfekt zu planen. Daher plädierte er für mehr Kreativität und weniger Regulierung in der planungsfixierten Gesellschaft. Dr. Frederik G. Pferdt thematisierte in seinem Vortrag, dass Erfolgsideen in jedem schlummern, und beschäftigte sich u. a. mit folgenden Fragen: Wie schafft man eine Unternehmenskultur, die das Mögliche infrage stellt und die digitale Zukunft mitgestaltet? Wie kultiviert man Erfindergeist? Wie kommt man raus aus der Routine? Welche Katalysatoren zünden innovatives Denken und Handeln?

Prof. Radermacher setzte sich mit den Themen Nachhaltigkeit und Bauen auseinander: In Sachen Klimaneutralität, Umweltschutz und Verteilung von Wohlstand und Wachstum laufe der Gesellschaft die Zeit davon, warnte er und fragte: Was muss - auch lokal - geschehen, um den Rückstand wettzumachen? Welche globalen Programme tun Not?



Der Höhepunkt des Galaabends auf dem Aareon Kongress - die Verleihung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft: Jurymitglieder, Auslober und stolze Gewinner des DW-Zukunftspreises auf der Bühne des Festzelts

Quelle aller Fotos: Aareon

### Von der digitalen Transformation profitieren

Immobilienunternehmen können umfassend von der digitalen Transformation profitieren, wenn sie sie nutzen und neue Geschäftsmodelle in ihren Unternehmen einführen: Effizienzsteigerung in der Arbeitsorganisation, mehr Komfort beim Dialog mit Kunden und Geschäftspartnern, ein neuartiges Gebäudemanagement, das Angebot weiterer Services oder weitere Erlöschancen.

Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank AG und Aufsichtsratsvorsitzender der Aareon AG, veranschaulichte in seinem Vortrag, wie die Aareal Bank Gruppe sich den Herausforderungen des technologischen Wandels gestellt hat. „Wir sind der festen Überzeugung, dass der fundamentale Wandel durch die Digitalisierung eine große Chance für unsere Kunden ist, zusätzliche Mehrwerte zu schaffen und neue Ertragspotenziale zu erschließen“, so Ortmanns.

### Die Zukunft gestalten

Die Talkrunde der Kundenbeiräte von Aareon beschäftigte sich u. a. mit der Frage, wie Wohnungsunternehmen im Jahr 2030 personell, technologisch und organisatorisch aufgestellt sein sollten. Denn für die Immobilienwirtschaft ist das enge Zusammenspiel verschiedener Akteure essenziell und ein wichtiger Wettbewerbsfaktor. Im Fokus stehen dabei Vermieter sowie Verwalter und deren Mitarbeiter, Mieter/Eigentümer sowie Servicepartner. Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, betonte: „Wo Vernetzung gefragt ist, sind Insellösungen fehl am Platz. Daher haben wir dieses Beziehungsgefüge durchgängig in ein ganzheitliches digitales Ökosystem integriert: die Aareon Smart World.“ Die Angebote an digitalen Lösungen baue man stetig weiter aus, erläuterte er. „Dabei profitieren unsere Kunden von dem internationalen Know-how in der Aareon Gruppe - denn die Schwerpunkte der Digitalisierung sind je nach Land unterschiedlich. Darüber hinaus sind wir als einer der strategischen Partner an dem PropTech Accelerator blackprint PropTech Booster zur Förderung zukunftsfähiger Start-ups im immobilienwirtschaftlichen Umfeld beteiligt und profitieren dabei u. a. von neuen Impulsen für kundenorientierte Lösungen“, so Dr. Alflen.

Big Data ist ein Thema, das zunehmend an Bedeutung für die Immobilienwirtschaft gewinnt. Die gesamte Branche warte auf neue Erkenntnisse und gangbare Wege. Deshalb erarbeite Aareon derzeit mit einem innovativen Pilotkunden in Großbritannien, welche Potenziale sich durch Big Data ergeben. ■



Weitere Informationen:  
[www.aareon-kongress.de](http://www.aareon-kongress.de)



„An der Digitalisierung führt heute und in Zukunft kein Weg mehr vorbei. Für Immobilienunternehmen zählt es, frühzeitig die Chancen zu nutzen und den Wandel selbst mitzugestalten“, hob der Aareon-Vorstandsvorsitzende Dr. Manfred Alflen hervor



„Wichtig ist, dass die Wohnungswirtschaft die Hoheit über die Daten ihrer Mieter behält. Damit sichern wir auch im digitalen Zeitalter der Wohnungswirtschaft den Zugang zu ihren Kunden. Das sehe ich als eine der wichtigsten Herausforderungen“, betonte GdW-Präsident Axel Gedaschko



10.000 €-Spende an die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS): Aareon-Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alflen (l.) übergibt den Spendenscheck an DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller. Handwerkerfamilien im tansanischen Arusha sollen profitieren

## BLICK IN DIE „GARAGE“

### Drohentechnologie auf dem Kongress

Auf dem Aareon Kongress wurden die neuesten Trends rund um Virtual Reality (VR), Drohnentechnologie, BIM (Building Information Modeling) oder 3-D-Gebäudes Scanner und deren Mehrwert in Bezug auf die Immobilienwirtschaft „live“ präsentiert. Beispielsweise ist es denkbar, mittels VR-Brillen die mobile Wohnungsabnahme in 3D durchzuführen, mit dem Einsatz von Drohnen den Verkehrssicherungsprozess zu vereinfachen und mit digitaler Messtechnik Gebäudedaten zu verwerten.





Quelle: Thomas Klink (Bild der Wissenschaft)

## Eindrücke des neuen Jurypräsidenten

# Preisträger: Charakter einer Dreiergruppe

Der Preis wurde im Jahr 2003 erstmalig ausgelobt und 2004 zum ersten Mal in Garmisch-Partenkirchen verliehen. Der Juryvorsitz sowie die Vorbereitung und Organisation beim BBU lagen 2017 in neuen Händen. Ein erster Eindruck der Juryarbeit und der Qualität der eingereichten Projekte 2017.

**Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher**  
Forschungsinstitut für anwendungsorientierte  
Wissensverarbeitung/n (FAW/n)  
Ulm

Die Immobilienbranche ist eine besonders wichtige Branche. Sie baut die Gebäudehüllen für die Zivilisation. Etwa die Hälfte der Assets, d. h. der Eigentumswerte auf dieser Welt, sind Immobilien. Sie sind - nicht überraschend - das Rückgrat der Absicherung von Krediten im Rahmen des Finanzsystems. Immobilien sind Teil der realen Ökonomie.

Es muss gebaut werden. Die Angelegenheit ist ressourcenintensiv. Es werden viele Ressourcen verbraucht. Es wird sehr viel Energie verbraucht. Es entstehen viele CO<sub>2</sub>-Emissionen - auch hier ein Drittel bis die Hälfte der weltweiten Aktivitäten. Deshalb ist die Immobilienwirtschaft auch großen Anforderungen in Richtung Nachhaltigkeit ausgesetzt, während sie gleichzeitig „liefern“ muss.

Die Weltbevölkerung explodiert. Die Ansprüche an Wohnungen wachsen. Wir sind mit Migration konfrontiert. In dieser Situation erfolgen viele Innovationen in der Branche; weitere sind bereits am Horizont sichtbar. Man wird insbesondere in integrierter Weise moderne Informationstechniken nutzen, um leistungsfähiger zu werden. Man wird versuchen, sich verstärkt in Richtung serielleres Bauen zu orientieren, um Preise zu senken, Qualitäten zu verbessern und vor allem das Tempo beim Bauen deutlich zu erhöhen. Und man wird zugleich versuchen, verstärkt Holz einzusetzen, um eine erneuerbare Ressource zu nutzen und gleichzeitig CO<sub>2</sub> der Atmosphäre zu entziehen (Negativemissionen).

Die Ausschreibung des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2017 ist vor diesem Hintergrund zu sehen. Da der Preis schon viele Jahre

existiert, ein hohes Prestige hat und mit einem wichtigen jährlichen Zusammentreffen der Branche in Garmisch-Partenkirchen verbunden ist, gab es interessante Bewerbungen in genügender Zahl, in diesem Fall 39 Stück.

### Die Juryarbeit

Eine Jury kann nur mit dem Material arbeiten, das eingereicht wird. Wir waren als Jury glücklich und zufrieden mit der Vielzahl der Vorschläge, mit der Qualität, mit den vielen Innovationen, aber auch der Breite der adressierten Themen. Das Problem war daher nicht, preiswürdige Arbeiten zu finden, sondern, dass wir deutlich mehr Arbeiten hatten, die wir hätten auszeichnen wollen, als Auszeichnungen, die zu vergeben waren. Das Problem lag also darin, aus einer großen Zahl auszeichnungswürdiger Arbeiten drei Vorschläge auszuwählen und als Preisträger besonders hervorzuheben.

Als Jury-Vorsitzender kann ich an dieser Stelle feststellen, dass die Arbeit in der Jury angenehm war. Von Seiten der Organisation, die beim BBU lag, waren die Einreichungen bereits systematisch vorbereitet worden. Die Jury setzt sich aus einer ganzen Reihe von hochqualifizierten, unabhängigen Personen zusammen. Es hat Freude gemacht, in dieser Gruppe im Konsens die Sieger zu identifizieren, wobei für die Gruppe wichtig war, dass wir ein größeres Spektrum von Akteuren mit unseren Auszeichnungen abdecken. Insofern sind die Auszeichnungen nicht isoliert zu sehen, sondern haben durchaus den Charakter einer Dreiergruppe. Thematisch hat sich die Jury zum Schluss für drei Innovationen entschieden, die auf den folgenden Seiten noch genauer vorgestellt werden. Genannt seien sie hier schon einmal:

Erstens aus Kempten im Allgäu eine Seniorenwohnanlage mit Tagespflege-Nachverdichtung, eingereicht von der Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG. Das Projekt entstand in enger Koope-

ration mit der Kommune, einer Sozialeinrichtung sowie der örtlichen Hochschule. Die Jury fand das Ergebnis beeindruckend und hofft, dass man an vielen Stellen in Deutschland Ähnliches schaffen wird.

Ein weiterer Preisträger ist die GWG Service GmbH Kassel mit „indiControl - einer patentierten Systemlösung zur Regelung von Einrohrheizsystemen“. Die Frage war, ob man in Häusern mit Einrohrlösungen mit Intelligenz eine Differenzierung auf Mieterebene erreichen kann, ohne die hohen Kosten eines Komplettumbaus akzeptieren zu müssen. Das ist der GWG Service GmbH Kassel gelungen: ein Triumph des Gehirns über die Materie.

Schließlich unser dritter Preisträger: die Vonovia SE, Bochum - der größte Akteur in Deutschland in diesem Bereich. Die Vonovia hat einen wichtigen Beitrag im Bereich „Serieller Wohnungsbau“ geleistet. Es ist ihr gelungen, Wohnungen in einer Situation großer Nachfrage und großen Handlungsdrucks kurzfristig, qualitativ hochwertig und preiswert zu realisieren. Hervorzuheben ist auch, dass Holz in der Realisierung eine große Rolle gespielt hat.

### Fazit

Insgesamt ein großartiges Ergebnis, präsentiert in einer eindrucksvollen Gala auf dem Aareon Kongress. Auch das war ein Erlebnis: einerseits in der Sachorientierung, dann durchaus auch in der Fähigkeit, zu feiern. Und das alles in einer Arena, die in Wirklichkeit ein beeindruckendes großes Zelt war. In diesem Zelt interagierten mitreißende Künstler mit tanzfreudigen Kongressteilnehmern, die versorgt wurden durch ein leistungsfähiges Team, das die Veranstaltung in großartiger Weise gemanagt hat. Dank an alle Organisatoren, Macher und Teilnehmer und Dank an die Jury und die Preisträger für diese Veranstaltung. ■

## DW-Zukunftspreis 2017

# Sozial und innovativ: das Seniorenwohnhaus der BSG-Allgäu

Gleich mehrere Aufgaben hat sich die BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Kempten bei ihrer neuen Seniorenwohnanlage vorgenommen: ein Quartier nachzuverdichten, Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen und mit unterschiedlichen Partnern zu kooperieren. Der Genossenschaft ist das so überzeugend gelungen, dass sie für das Projekt mit dem DW-Zukunftspreis 2017 ausgezeichnet worden ist.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Für Tanja Thalmeier gibt es eine Leitlinie ihres wohnungswirtschaftlichen Handelns: „Aufgrund unserer genossenschaftlichen Ausrichtung steht für uns immer der Mensch im Mittelpunkt.“ Dieser Maxime folgten das Vorstandsmitglied und die Mitarbeiter der BSG-Allgäu auch bei der Seniorenwohnanlage mit Tagespflege, die im Oktober 2015 in der Hauffstraße im Kemptener Stadtteil Sankt Mang eröffnet und jetzt mit dem DW-Zukunftspreis 2017 ausgezeichnet wurde.

Ansatzpunkt für das Projekt war die hohe Nachfrage nach barrierefreien, altersgerechten Wohnungen. In Sankt Mang besitzt die BSG-Allgäu

bereits seit längerem zwei Seniorenwohnanlagen mit zusammen 152 Wohnungen, die den Bedarf aber nicht mehr decken konnten. In den 26 zusätzlichen 2-Zimmer-Wohnungen haben nun ältere Menschen mit einem Durchschnittsalter von 76,5 Jahren ein neues Zuhause gefunden. Weil die Genossenschaft erkannte, dass auch dezentrale Betreuungsangebote und Räumlichkeiten für soziale Kontakte stark nachgefragt sind, umfasst das neue Seniorenhaus im Erdgeschoss auch einen allen Bewohnern zugänglichen Aufenthaltsraum und eine Tagespflegeeinrichtung mit 13 Plätzen. Diese Einrichtung, die eine tages- oder stundenweise Betreuung hilfsbedürftiger Senioren sicherstellt, wird von der Diakonie Kempten (Allgäu) betrieben.

### Aufwertung dank Nachverdichtung

Das allein wäre zwar wohnungswirtschaftlich sehr verdienstvoll, aber noch nicht unbedingt preis-

würdig. Die Genossenschaft mit ihren 3.900 Mitgliedern und 6.400 verwalteten Wohnungen griff mit dem Projekt jedoch gleich mehrere Themen auf, welche Wohnungsunternehmen derzeit bundesweit bewegen. Das beginnt mit dem stadtplanerischen Aspekt: Die Seniorenwohnanlage entstand als Nachverdichtungsmaßnahme in einem bestehenden Quartier, das von einer heterogenen Bebauung mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt ist. Die Situation auf dem topografisch leicht abfallenden Gelände war wenig befriedigend: Der Grüngürtel zwischen Geschosswohnungsbauten und Doppelhäusern wirkte wenig gepflegt, und die Anbindung an den Verkehr auf der Hauffstraße war vor allem für Schulkinder nicht ungefährlich.

„Bei jedem Projekt überlegen wir, wie die optimale Einbindung ins Quartier erfolgen kann“, sagt Tanja Thalmeier. In enger Kooperation mit der Stadt Kempten wurde deshalb ein Baukörper entwickelt, der die Ränder des Grünraums stärker fasst und so den Parkcharakter des Areals mit seinen Laubbäumen betont. Auch die Wegbeziehungen sind verbessert worden, so dass Fußgänger sich jetzt leichter orientieren und sicherer fortbewegen können.

Dabei setzte die 1906 gegründete Genossenschaft – und das ist eine weitere Besonderheit des Projekts – auf Mitbestimmung: Vor Planungsbeginn lud sie Anwohner und Mitglieder zu einer Versammlung ein, um deren Wünsche kennenzulernen. Es folgten mehrere Workshops, bei denen es beispielsweise um die Gestaltung der Grünflächen und das Angebot an Dienstleistungen ging. „Die Wege wurden auf Wunsch der Bewohner angelegt“, nennt Vorstand Thalmeier ein konkretes Ergebnis dieser Mitwirkung. Auch die Bänke auf dem Areal wurden nicht von Landschaftsplanern bestimmt, sondern von Anwohnern ausgewählt.



Quelle: BSG-Allgäu

Verdichtung und Qualifizierung – das ist der BSG Allgäu durch ergänzendes, preiswertes Bauen gelungen



Quelle: Aareon

Quelle: Manfred Köhler, Grafik und Werbung



Der neue Bau fügt sich gut in die Umgebung ein und verdeutlicht den Zugewinn an Aufenthaltsqualität sowie an sozialen Dienstleistungsangeboten

Gestaltet wurden sie von der Praxisklasse der Robert-Schuman-Mittelschule. Dabei sind sie etwas höher als handelsübliche Bänke, so dass die älteren Menschen sich leichter setzen und wieder aufstehen können. Zudem schufen die Schüler eine Skulptur, die das Zusammenleben von Alt und Jung symbolisiert.

#### Kooperation mit Hochschule

Der Kooperationsgedanke ist ein weiterer Baustein des vom Aufsichtsrat der Genossenschaft stark unterstützten Projekts. Denn die Genossenschaft arbeitet nicht nur mit der Diakonie zusammen, die die Tagespflege betreut, sondern auch mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften Kempten. Diese hat eine Wohnung zu vergüns-

tigten Konditionen angemietet und dort eine Forschungswohnung eingerichtet, in denen die Studierenden von Prof. Dr. Petra Friedrich (Fakultät Elektrotechnik, Studiengang Mechatronik) seit diesem Frühjahr innovative Anwendungen des Ambient Assisted Living (AAL) testen - z. B. einen Rollstuhl, der Treppen steigen kann, und Sensormatten, die einen Sturz erkennen. Vorgesehen ist dabei nach Angaben von Tanja Thalmeier ein enger Austausch mit der Praxis. Dieser soll dazu beitragen, dass die Menschen möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung bleiben können. Die Wohnungen im Neubau sind alle barrierefrei (nach DIN 18040/2), wobei die Wohnräume nach Süden ausgerichtet sind. Als sehr angenehm empfinden die Bewohner die Gewissheit, im Fall

der Hilfsbedürftigkeit Unterstützung in der Tagespflege zu bekommen. Diese steht allerdings nicht nur den Hausbewohnern offen, sondern auch Pflege- und Unterstützungsbedürftigen aus dem weiteren Umkreis. „Die Tagespflege wird sehr gut angenommen“, berichtet Thalmeier.

#### Günstige Wohnkosten

Der Aufgabenstellung des DW-Zukunftspriees („Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient“) entspricht noch ein weiteres Element des Projekts: In Teilbereichen setzte die BSG-Allgäu Elemente des Building Information Modeling (BIM) ein, die planungsübergreifende Synergieeffekte ermöglichten und so zur Reduzierung der Baukosten beitrugen. Obwohl der Neubau über eine Tiefgarage verfügt, beliefen sich die Baukosten (KG 300 + 400) auf lediglich 1.550 €/m<sup>2</sup> brutto.

Die Bewohner bezahlen ein monatliches Nutzungsentgelt von 7,50 €/m<sup>2</sup> (plus 2,50 €/m<sup>2</sup> Nebenkosten), womit die Wohnkosten deutlich unter den in Kempten üblichen Neubaumieten von 8 bis 10 €/m<sup>2</sup> liegen. Ein Verlustgeschäft ist das für die Genossenschaft trotzdem nicht: „Das ist wirtschaftlich darstellbar“, versichert Tanja Thalmeier. Und weil das Projekt so gut gelaufen ist, schließt die Vorstandsfrau nicht aus, in Zukunft ein weiteres ähnliches Projekt zu realisieren - ganz nach der Leitlinie der Genossenschaft: Im Mittelpunkt soll der Mensch stehen. ■

In der Hauffstraße errichtete die BSG eine Seniorenwohnanlage, die in mehrerer Hinsicht vorbildlich ist

Weitere Informationen:  
 [www.bsg-allgaeu.de](http://www.bsg-allgaeu.de)



Quelle: BSG-Allgäu

## DW-Zukunftspreis 2017

# GWG Kassel: Mit kleinem Aufwand ein großes Problem gelöst

Einrohrheizsysteme sind noch immer in vielen Wohnanlagen ein Ärgernis für Mieter und Wohnungsunternehmen. Die GWG Kassel hat für dieses Problem eine kostengünstige Lösung namens indiControl gefunden und wurde dafür mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017 ausgezeichnet.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

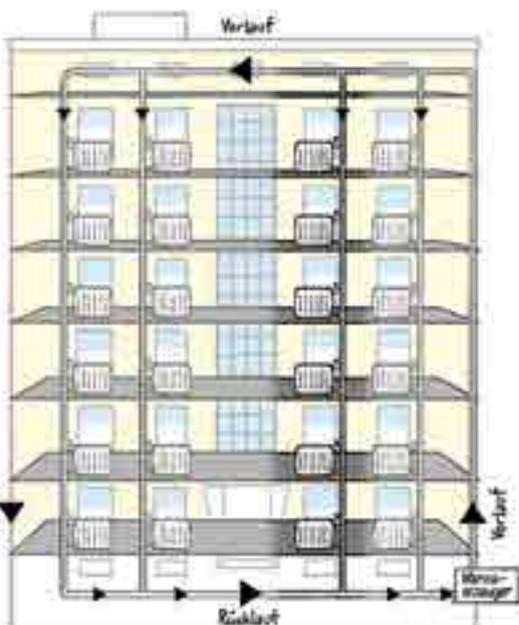
„Fachleute bestätigen uns, wie einfach und genial unsere Idee ist“, sagt Peter Ley stolz. Der Geschäftsführer der Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Kassel m. b. H. (GWG Kassel) – des kommunalen Wohnungsunternehmens der nordhessischen Stadt mit rund 8.500 Wohnungen – hat allen Grund zur Zufriedenheit. Denn das von seinem Unternehmen entwickelte Produkt bietet eine unaufwändige und kostengünstige Lösung für ein Problem, vor dem bundesweit viele Wohnungsunternehmen stehen: für die Einrohrheizsysteme, wie sie vor allem in den 1960er und 1970er Jahren in großer Zahl eingebaut wurden. Etwa 1,5 Mio. Wohnungen in Deutschland werden noch immer auf diese Weise beheizt. Beim Einrohr-

heizsystem führt eine Heizleitung durch mehrere Wohnungen, wobei die Heizkörper wie an einer Perlenkette aufgereiht sind. Damit auch der letzte Heizkörper in dieser Kette noch genügend Wärme abstrahlen kann, muss die Vorlauftemperatur hoch sein – mit der Folge, dass die Heizkörper am Anfang der Kette oft übertempert sind. Selbst bei geschlossenen Thermostatventilen gibt das System über die Heizungsleitung unregelmäßig Wärme ab. Den Bewohnern bleibt dann keine andere Wahl, als (z. B. im Schlafzimmer) die Raumtemperatur durch das Öffnen der Fenster zu regulieren. Verschärft wird das Problem, wenn ein Haus energetisch saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt worden ist. „Nach Modernisierungsmaßnahmen hatten wir Beschwerden von Kunden, die über unerwünscht hohe Raumtemperaturen klagten“, berichtet Peter Ley. Um eine Lösung zu finden, „haben wir lange experimentiert“. Schließlich hatte Heiko Steppan, der GWG-Teamleiter Heizungsanlagen, die durchschlagende Idee. Diese zielt darauf ab, den Volumenstrom (Durch-

flussmenge und -geschwindigkeit der Heizanlage) bedarfsgerecht zu steuern. Das System setzt dafür auf separat regelbare Teilheizkreise, die mit je zwei Temperaturfühlern und einem motorischen Ventil ausgestattet werden. Eine zentrale Steuereinheit regelt dann für jeden Teilheizkreis die Ventilstellung. Das erfolgt, indem die Steuereinheit die Messdaten der Temperaturfühler konstant mit einem anlagenspezifisch ermittelten Referenzwert abgleicht. Je nachdem, wie die Temperaturdifferenz ausfällt, gibt die Steuereinheit das Signal zur Erhöhung oder zur Reduktion des Volumenstroms. Die Folgen: Das Raumklima verbessert sich, und es wird weniger Heizenergie verbraucht (siehe auch DW 9/2016, S. 44).

### Hohe Energieeinsparung

Dass diese auf den Namen indiControl getaufte patentierte Systemlösung für die Regelung von Einrohrheizungen funktioniert, beweist die GWG Kassel in ihrem eigenen Bestand, in dem 2.200 Wohnungen mit einem Einrohrheizsystem versorgt werden. Gut 1.000 Einheiten hat das kommunale Unternehmen bereits auf indiControl umgestellt und dabei eine durchschnittliche Energieeinsparung von 27% erzielt. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass es zu weniger Streitigkeiten um die Nebenkostenabrechnung kommt. Die sind in Wohnanlagen mit Einrohrheizung nicht selten, weil Mieter ähnlich viel für die Heizung bezahlen müssen, unabhängig davon, ob sie sparsam mit Wärme umgehen oder intensiv heizen. Allerdings verlangt das System von den Mietern eine Änderung ihres Verhaltens. „Der Kunde muss lernen, dass er jetzt über den Heizkörper heizen muss“, verdeutlicht Ley. Es komme schon mal zu Beschwerden von Mietern, die Heizung funktionieren nicht. Die GWG-Mitarbeiter stellen dann oft fest, dass der Thermostat auf null steht – der Mieter hat sich offensichtlich daran gewöhnt, dass sich seine Wohnung allein über die Heizleitung erwärmt. Des-



Schematische Darstellung eines Gesamt- und eines Teil-Heizkreislaufts. indiControl kann sowohl bei horizontal als auch bei vertikal eingebauten Heizungsleitungen eingesetzt werden



Quelle: Anreon



Quelle: GWG Kassel; Foto: Jörg Lammert, Foto Kreativ Kassel GbR

Heiko Steppan, GWG-Experte für Heizungsanlagen, hatte die durchschlagende Idee, den Volumenstrom (Durchflussmenge und -geschwindigkeit) der Heizanlage bedarfsgerecht zu steuern

halb informiert die GWG Kassel ihre Kunden nach der Umstellung über das richtige Heizverhalten.

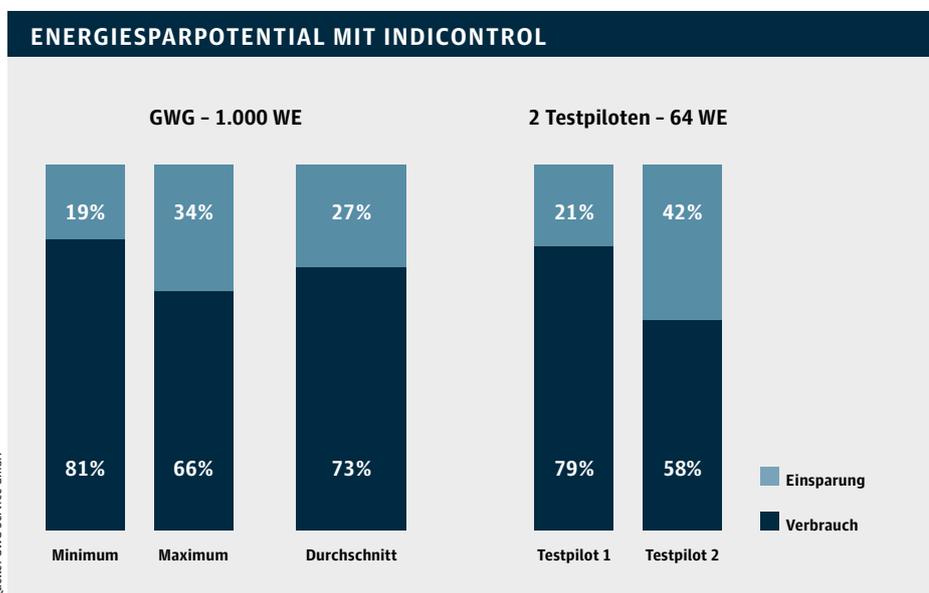
### Bundesweite Vermarktung

Bemerkenswert ist, dass die GWG Kassel das System allein aus eigenen Kräften und ohne Unterstützung durch eine Forschungseinrichtung entwickelt hat. Für sich behalten will sie ihr Wissen jedoch nicht. Vielmehr bietet sie das System über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GWG Service auch anderen Unternehmen an. Damit GWG Service aktiv werden kann, muss das interessierte Wohnungsunternehmen u. a. Gebäudegrundrisse und -schnitte für alle Geschosse, Strangschemata der eingebauten Heizungsanlage und aktuelle Energiebedarfsberechnungen vorlegen.

Die Konditionen für die Nutzung von indiControl sind günstig: Einmalig 320 € pro Wohneinheit stellt GWG Service für Planungsleistungen und Nutzung des Patents in Rechnung; hinzu kommen rund 500 €, die das Wohnungsunternehmen für die baulichen Maßnahmen einkalkulieren muss. Inklusive Mehrwertsteuer fallen so Gesamtkosten von etwa 975 € pro Wohnung an. Das ist sehr viel weniger, als für die einzige Alternative - nämlich den Austausch des Einrohr- durch ein Zweirohrheizsystem - ausgegeben werden müsste. Die entsprechenden Kosten beziffert GWG-Geschäftsführer Ley auf mehrere 1.000 € pro Wohnung. Geld spart auch der Mieter. Zwar kann der Vermieter den Einbau von indiControl als Modernisierungsmaßnahme zu jährlich 11% auf die Miete umlegen.

Da aber für den Mieter die Heizkosten sinken, spart er nach Angaben der GWG Kassel im beispielhaften Fall einer 65-m<sup>2</sup>-Wohnung monatlich trotzdem etwa 2 €. Getestet wird indiControl derzeit von der Joseph-Stiftung Bamberg und der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG Braunschweig. Bei weiteren rund 20 Wohnungsunternehmen ist der Einsatz von indiControl in Planung oder Umsetzung. Dafür, dass es bald noch mehr sein dürften, könnte nach Ansicht Leys das Mietrecht sorgen. Derzeit lässt die GWG Kassel von der TU Dresden und dem Fraunhofer-Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik (IWES) in Kassel untersuchen, ob die Abrechnung der Heizkosten bei Einrohrheizsystemen überhaupt gesetzeskonform ist. Laut Ley müssen nämlich mindestens 50% des Heizverbrauchs vom Mieter beeinflussbar sein; bei Einrohrheizsystemen sind es jedoch nur 30%. Nach Einbau von indiControl steigt dieser Anteil auf 55%.

Einen weiteren Vorteil hat indiControl: Die KfW anerkennt die Installation als Maßnahme zur Energieeinsparung. Zudem kann der Energieberater das Einrohrheizsystem mit indiControl einem Zweirohrheizsystem gleichsetzen, was zu einer Verbesserung der Energiekennzahlen im Energieberatungsbericht und damit zu höheren Tilgungszuschüssen durch die KfW führt. Als förderfähig gilt das indiControl-System auch im 2016 vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) aufgelegten Programm zur Förderung der Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich.



Weitere Informationen:  
[www.gwg-kassel.de](http://www.gwg-kassel.de) und [indicontrol.de](http://indicontrol.de)

## DW-Zukunftspreis 2017

# Vonovia zeigt, wie modulares Bauen geht

Auf Konferenzen und in Fachbeiträgen zerbrechen sich Experten die Köpfe darüber, wie modulares und serielles Bauen zur Schaffung von günstigem Wohnraum beitragen kann. Derweil hat die Vonovia SE bereits gehandelt und in Bochum ihr erstes modular errichtetes Mehrfamilienhaus gebaut. Für die Jury des 14. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft ist das ein wichtiger Beitrag zum innovativen Bauen.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Vor dem Hintergrund des Mangels an preisgünstigen Mietwohnungen in deutschen Großstädten wird immer öfter das serielle und modulare Bauen als Königsweg genannt. Wie wichtig dieses Thema ist, zeigt folgender Umstand: Vor Kurzem starteten das Bundesbauministerium, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Bundesarchitektenkammer und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie ein europaweites Ausschreibungsverfahren, dessen Ziel es ist, eine Rahmenvereinbarung über den Bau mehrgeschossiger Wohngebäude in serieller und modularer Bauweise abzuschließen (siehe S. 18 in dieser DW).

Gut möglich, dass man in Bochum etwas erstaunt auf diese Ausschreibung blickt. Denn dort – genauer: in der Insterburger Straße im Stadtteil Hofstede – hat die Vonovia SE bereits im Dezember 2016 ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus fertig gestellt, das in modularer Bauweise errichtet worden ist. Es umfasst 14 Einheiten von der 2-Zimmer-Wohnung mit 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis hin zur 4-Zimmer-Wohnung mit 88 m<sup>2</sup>. Dabei betrug die Bauzeit vor Ort lediglich drei Monate. Möglich war dies, weil der Neubau zu 70% im Werk der Firma Modulbau Lingen vorgefertigt wurde – inklusive Fenster, Türzargen und Heizkörper. Die 45 fertigen Module im Ausmaß von 6,50 x 3,12 m ließen die Verantwortlichen dann per Tieflader zur Baustelle transportieren und dort zusammensetzen, wobei der Aufbau vom innenliegenden Treppenhaukern ausging. Die Planung des Gebäudes lag in den Händen von Vonovia und Koschany + Zimmer Architekten KZA aus Essen.

### Die Zukunft des Wohnungsbaus

Für Klaus Freiberg, Chief Operating Officer (COO) des im Dax notierten Wohnungskonzerns, ist dieses Vorgehen richtungsweisend. „Die Zukunft des Wohnungsbaus liegt in der modularen Bauweise“, ist er überzeugt. In dieser Bauweise sieht er vor allem zwei Vorteile: Dank der industriellen Vorfertigung dauern die Bauarbeiten weniger lang, so dass das immer wieder postulierte Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, schneller erreicht werden kann. Und zweitens wirkt sich die Bauweise kostensenkend aus. Beim Projekt in Bochum-Hofstede, das jetzt mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet worden ist, betragen die Baukosten lediglich 1.800 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtwohnfläche von 895 m<sup>2</sup> resultierte so ein Investitionsvolumen von 1,6 Mio. €. An Komfort fehlt es trotzdem nicht: Alle Wohnungen verfügen über Terrasse oder Balkon, und einige Einheiten sind sogar barrierearm.

Grundstückskosten fallen nicht an, da die Vonovia ihr Projekt auf einem eigenen Grundstück realisiert hat. Das soll auch bei den geplanten Nachfolgeprojekten so bleiben. „Wir konzentrieren uns vorläufig auf die Bebauung eigener Freiflächen in bestehenden Quartieren“, sagt Freiberg. Potenzial dafür hat das größte deutsche Wohnungsunternehmen reichlich: 41 Mio. m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind in seinem Eigentum, wobei ein eigens entwickeltes Flächentool diejenigen Areale aufspürt, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Dass die modularen Bauten in nur wenigen Monaten zusammengesetzt sind, hat den weiteren Vorteil, dass die Belastung für die Anwohner sich zeitlich im Rahmen hält.

### Unterschiedliche Bauweisen möglich

In der Insterburger Straße setzte Vonovia auf eine Holzhybridbauweise. In der Materialfrage ist das



Quelle: Vonovia

Im Dezember 2016 wurde der jetzt preisgekrönte Neubau offiziell fertig gestellt



Quelle: Rareon



Quelle: Vonovia

In nur drei Monaten entstand in der Insterburger Straße ein Neubau mit 14 Wohnungen aus vorgefertigten Modulen

Unternehmen jedoch nicht festgelegt: In Dortmund ist derzeit ein modular geplantes Wohnhaus in Bau, bei dem Stahlmodule der Firma ALHO aus Friesenhagen verbaut werden. Und in Bayreuth wird noch in diesem Jahr ein weiteres Projekt mit Stahlbetonmodulen (in diesem Fall von der Firma Max Bögl/Maxmodul aus Neumarkt i. d. Oberpfalz) realisiert. Baukosten und Bauzeit werden sich dabei nicht wesentlich verändern. Geplant ist hingegen, den Vorfertigungsgrad bei weiteren Projekten von momentan 70% auf etwa 80% zu erhöhen. Dabei steht der börsennotierte Konzern allerdings vor einer besonderen Herausforderung: Weil er bundesweit tätig ist, müssen die Projekte den Anforderungen der unterschiedlichen Landesbauord-

nungen angepasst werden, die sich beispielsweise in puncto Brandschutz unterscheiden. „Mit unserer Planung decken wir aber bereits im Vorfeld einen großen Teil der regional unterschiedlichen Anforderungen ab“, versichert Freiberg.

#### „Wie beim Lego“

Für die Modulbauten hat Vonovia einen Baukasten von Grundrissen entwickelt, der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorsieht. Diese können je nach den örtlichen Gegebenheiten unterschiedlich zusammengefügt werden. Möglich sind beispielsweise Zwei- oder Mehrspanner, aber auch Laubenganglösungen. Auch die Größe der Wohnhäuser ist variabel: Weil die Modulbauten für gewachsene Quartiere gedacht sind, umfassen sie zwar mehr-

heitlich lediglich zwischen 14 und 25 Wohneinheiten. In Vorbereitung ist aber auch ein Projekt mit 85 Wohnungen. Die Planungsarbeiten verliefen übrigens ebenfalls erstaunlich fix: Weniger als ein Jahr benötigte Vonovia nach eigenen Angaben für die Vorbereitung des Pilotprojekts. Der Vermutung, dass auf diese Weise der Plattenbau mit all seinen Nachteilen ein Revival erlebt, tritt Klaus Freiberg energisch entgegen. „Wir wollen keine Plattenbauten nach Schema F produzieren“, betont er. „Der Mieter soll eine funktionale Wohnung bekommen, die trotzdem einen hohen Wohlfühlfaktor hat. Deswegen sind die Grundrisse trotz der hohen Standardisierung bis zu einer gewissen Grenze variabel. Wie beim Lego können die Module vielfältig und an den Bauort angepasst zusammengefügt werden.“

Bemerkenswert ist das Vonovia-Projekt auch deshalb, weil dabei Elemente des Building Information Modeling (BIM) eingesetzt worden sind. Das soll laut Freiberg künftig noch verstärkt passieren. Umgesetzt werden soll das modulare Konzept zudem künftig bundesweit: Jährlich will Vonovia rund 1.000 Wohneinheiten auf eigenen Grundstücken errichten. Und wenn eines Tages die Reserven der Nachverdichtung ausgeschöpft sind, muss im Prinzip noch nicht Schluss sein: „Theoretisch“, sagt Vonovia-Vorstand Klaus Freiberg, „kann unser System auch zur Erstellung größerer Neubaugebiete genutzt werden.“ ■



Quelle: Vonovia

Die im Werk gefertigten Module werden auf der Baustelle zusammengefügt



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

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

## Bilanzielle Behandlung von erhaltenen Zuschüssen der öffentlichen Hand

Im Rahmen öffentlicher Förderprogramme gewährt die öffentliche Hand den Wohnungsunternehmen Zuwendungen verschiedenster Art, i. d. R. in Form von Zinssubventionen und/oder Zuschüssen. Die Bilanzierung der Zuschüsse, insbesondere hinsichtlich der Ertragswirksamkeit und des Ausweises, ist Gegenstand des folgenden Artikels.



**WP/StB Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW  
Vorstand GdW Revision AG  
Berlin



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

### Klassifizierung

Die nicht rückzahlbaren Zuschüsse stellen für das Unternehmen zusätzliche Finanzierungsmittel dar, die erfolgswirksam zu erfassen sind (als Ertrag oder auch Minderung von Aufwendungen). Betrachtet man z. B. die Zielrichtung der Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung, so verpflichtet sich der Fördermittelnehmer im Gegenzug für die Förderung, die geförderten Wohnungen für eine bestimmte Zeit, an eine bestimmte Zielgruppe (Belegungsbindung), zu einem bestimmten Mietpreis (Mietpreisbindung)

Wohnungsunternehmen stehen verschiedene Förderprogramme des Bundes und der Länder zur Verfügung. Durch die Bereitstellung der Fördermittel verfolgen die Fördermittelgeber unterschiedliche Ziele. So dienen die Förderprogramme der KfW „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ beispielsweise dazu, die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Durch die Wohnraumförderung der Länder wird der soziale Wohnungsbau gefördert. Da aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen kaum noch ein Fördereffekt über eine Zinsverbilligung erreicht werden kann, integrieren die Fördermittelgeber auch verstärkt Zuschüsse bzw. Tilgungsnachlässe in die Förderprogramme.

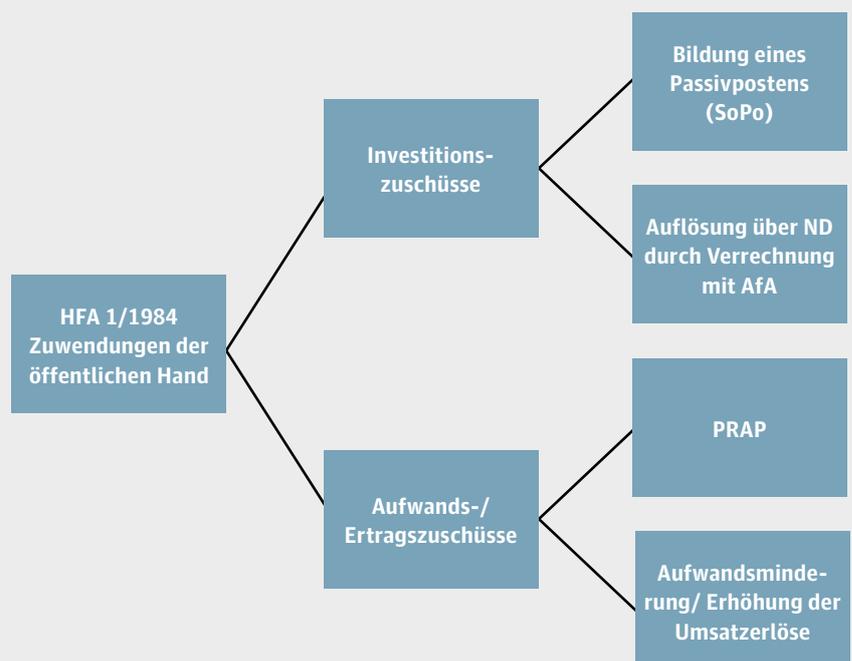
lerweile über 30 Jahre alt ist, ist sie bei der Auslegung von Bilanzierungsfragen im Zusammenhang mit Zuwendungen der öffentlichen Hand immer noch aktuell.<sup>1</sup>

### Bilanzierung von Zuwendungen

#### Definition

Unter finanziellen Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Zuschüssen – hierzu zählen auch Tilgungsnachlässe – sind Zahlungen zu verstehen, die aus Sicht des empfangenden Unternehmens nicht rückzahlbar oder nur bedingt rückzahlbar sind. Die IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 „Bilanzierungsfragen bei Zuwendungen, dargestellt am Beispiel finanzieller Zuwendungen der öffentlichen Hand“ definiert Grundsätze zur bilanziellen Behandlung solcher Zuwendungen. Obwohl die Stellungnahme mitt-

### BILANZIELLE BEHANDLUNG VON ZUSCHÜSSEN



Quelle: GdW

zu vermieten. Damit verzichtet der Fördermitnehmer auf eine Vermietung unter Marktbedingungen, was i. d. R. zu einem Ertragsverzicht führt. Durch den Zuschuss wird meist ein Ertragsverzicht ausgeglichen und die Rentabilität der Investition wiederhergestellt.

Die sofortige vollständige Vereinnahmung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen zu dem Zeitpunkt, zu dem sie gewährt werden, ist nur sachgerecht, wenn sie pro rata temporis gewährt werden. Werden sie hingegen für den gesamten Förderzeitraum in einem Betrag gewährt, ist eine periodengerechte Abgrenzung geboten.

I. d. R. sind nicht rückzahlbare Zuschüsse an bestimmte in Förderungsbestimmungen niedergelegte Voraussetzungen (z. B. die Durchführung bestimmter Investitionen, bestimmte aufwandswirksame Maßnahmen oder die Inkaufnahme bestimmter Nachteile) gebunden. Für einen zutreffenden Erfolgsausweis müssen diese Voraussetzungen berücksichtigt werden. Zu unterscheiden ist daher zwischen:

- a) Investitionszuschüssen, die über die Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes, für den sie gewährt werden, verteilt werden, und
- b) Aufwands- bzw. Ertragszuschüssen.

Zunehmend sind auch Mischvarianten feststellbar, die sowohl Elemente des Investitions- als auch Aufwands- bzw. Ertragszuschusses in sich tragen. In diesem Fall ist zu prüfen, welcher Charakter überwiegt.

#### *Darstellung in der Bilanz- sowie Gewinn- und Verlustrechnung*

Werden die Zuschüsse zum Ausgleich von künftigen Ertragsverzichten (Ertragszuschuss) oder zur Deckung künftiger Aufwendungen gewährt (Aufwandszuschuss), sind die Beträge als passiver Rechnungsabgrenzungsposten abzugrenzen. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt in den Fällen, in denen der Zuschuss als Ausgleich der Fördermiete gegenüber der Marktmiete dient, über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Die Auflösungserträge erhöhen in diesen Fällen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Wird der Zuschuss vorrangig als Investitionszuschuss gewährt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die zeitliche Abgrenzung durch Bildung eines Passivpostens oder durch Absetzung von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu realisieren:

- Bildung eines Passivpostens: IDW HFA 1/1984 empfiehlt im Falle des Investitionszuschusses, einen gesonderten Passivposten nach § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung zu bilden. Aus der Bezeichnung des Postens muss ersichtlich sein,

um was für einen Zuschuss es sich handelt (z. B. „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“). Die Auflösung des Sonderpostens ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als gesonderter Posten, als Absetzung von den Abschreibungen, auszuweisen.

- Absetzung von den Anschaffungs-/Herstellungskosten: Bei der Absetzung der Zuwendungen von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wird der Zugang im Anlagespiegel um die Zuwendungen gekürzt ausgewiesen. Für den Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich aus der Absetzung von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwangsläufig, dass die Abschreibungen auf das Anlagevermögen um die zeitanteiligen Beträge der Zuwendungen gemindert ausgewiesen werden.

Im Ergebnis hat die Klassifizierung der Zuschüsse als Investitions- oder (zeitraumbezogener) Ertrags- bzw. Aufwandszuschuss auch Einfluss auf das künftige Jahresergebnis. Während ein Investitionszuschuss über die Nutzungsdauer der Immobilie (i. d. R. 50 bis 80 Jahre) ertragswirksam realisiert wird, erfolgt die ertragswirksame Realisierung bei Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens über den Zeitraum der Mietpreis- bzw. Belegungsbindung (i. d. R. 15 bis 25 Jahre).

#### *Zeitpunkt der Bilanzierung der Zuwendungen*

Bei Zuwendungen, auf die ein Rechtsanspruch besteht, erfolgt die Bilanzierung des Anspruchs auf die Zuwendung, wenn das Unternehmen am Bilanzstichtag die sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung der Zuwendung erfüllt hat und zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung der erforderliche Antrag gestellt ist oder mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit gestellt werden wird.

#### **Zuwendungen der Förderprogramme der KfW „Energieeffizient Bauen und Sanieren“**

Im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ werden zinsverbilligte Darlehen gewährt. Wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sind, wird den Unternehmen bei vielen Programmen darüber hinaus ein Teil der Darlehensschuld erlassen (Tilgungszuschuss oder Teilschulderlass). In der Vergangenheit wurde der Tilgungszuschuss überwiegend bei dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ gewährt. Mit Neufassung der EnEV 2014 und Beginn der Niedrigzinsphase erfolgte zunehmend auch eine Förderung von Neubauten mittels Tilgungszuschüssen im Programm „Energieeffizient Bauen“.

# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Klimaneutral

## Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energieanbieter in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung [www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder [geschaefstkunden@montana-energie.de](mailto:geschaefstkunden@montana-energie.de)

**ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN MIT KREDIT ODER ZUSCHUSS \***

Förderstufen	förderfähige Kosten	Förderkredit		Zuschuss	
Einzelmaßnahmen	50.000 €	0,75% (Zins)	+ 7,5%	10,0%	max. 5.000 €
Heizungs- / Lüftungspaket			+ 12,5%	15,0%	max. 7.500 €
KfW-Effizienzhaus 115 / Denkmal	100.000 €	0,75% (Zins)	+ 12,5%	15,0%	max. 15.000 €
KfW-Effizienzhaus 100			+ 15%	17,5%	max. 17.500 €
KfW-Effizienzhaus 85			+ 17,5%	20,0%	max. 20.000 €
KfW-Effizienzhaus 70			+ 22,5%	25,0%	max. 25.000 €
KfW-Effizienzhaus 55			+ 27,5%	30,0%	max. 30.000 €

Quelle: KfW  
\* Förderangebot ab 2016

Der Immobilienwirtschaftliche Fachausschusses (IFA) hatte sich im Jahr 2010 mit der bilanziellen Behandlung des KfW-Teilschulderlasses befasst: „Im Falle einer analogen Anwendung der Grundsätze der IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 auf den Teilschulderlass wäre nach Auffassung des IFA in den meisten Fällen davon auszugehen, dass kein Investitionszuschuss, sondern ein Aufwandszuschuss vorliegt mit der Konsequenz, dass der Teilschulderlass nach Maßgabe der Verrechnung des Aufwands, zu dessen Deckung der Zuschuss dient, erfolgswirksam zu berücksichtigen wäre.“<sup>2</sup> In der Folge wurde der Tilgungszuschuss bei Erreichen der Voraussetzungen (entsprechendes Energieniveau) i. d. R. sofort ertragswirksam erfasst. Im Rahmen der Befassung des IFA mit dem Thema Zuschüsse im Jahr 2016 erfolgte bezüglich des KfW-Tilgungszuschusses eine zum Teil neue Auslegung der bilanziellen Behandlung<sup>3</sup>: „In der Vergangenheit ist der IFA, z. B. im Fall des KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms, bei dem ebenfalls zinsverbilligte Darlehen gewährt und Darlehensschulden (Tilgungszuschuss) teilweise erlassen wurden, davon ausgegangen, dass die Bilanzierung solcher Zuschüsse entsprechend der IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 zu erfolgen hat. In den meisten Fällen liegt dabei kein Investitions-, sondern ein Aufwandszuschuss vor. Dies hat zur Folge, dass der Teilschulderlass nach Maßgabe der Verrechnung des Aufwands, zu dessen Deckung der Zuschuss dient, erfolgswirksam unter dem Posten ‚sonstige betriebliche Erträge‘ oder durch offene Absetzung von den entsprechenden Aufwendungen zu berücksichtigen ist. Werden Zuschüsse zur Deckung künftiger Aufwendungen ge-

währt, sind die Beträge als noch nicht verwendete Zuwendungen als sonstige Verbindlichkeiten oder, soweit die Voraussetzungen des § 250 Abs. 2 HGB vorliegen, als passive Rechnungsabgrenzungsposten auszuweisen.“<sup>4</sup> Aufgrund der neuen Sichtweise des IFA kann von einer Weiterentwicklung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung in Richtung einer realitätsnäheren Abbildung der Vermögenslage ausgegangen werden. Der KfW-Tilgungszuschuss ist nun entsprechend der IDW-Stellungnahme HFA 1/1984 zu behandeln. Soweit der Tilgungszuschuss zur Deckung von erhöhtem Instandhaltungsaufwand gewährt wird, kann er weiterhin sofort ertragswirksam vereinnahmt werden. Bei aktivierungspflichtigen energetischen Modernisierungen oder Neubauten ist aber zukünftig von einem Investitionszuschuss zur Deckung der erhöhten Herstellungskosten auszugehen. In diesen Fällen besteht dann grundsätzlich die Verpflichtung, die zeitliche Abgrenzung durch Bildung eines gesonderten Passivpostens oder durch Absetzung von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu realisieren.

**Fazit**

Die bilanzielle Behandlung von Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Zuschüssen ist nicht trivial, da insbesondere im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung der Länder fast in jedem Bundesland unterschiedliche Förderbestimmungen bestehen. Die sofortige vollständige Vereinnahmung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen ist in den Fällen nicht sachgerecht, in denen Investitionszuschüsse oder Zuschüsse

zur Deckung künftiger Aufwendungen oder zum Ausgleich künftiger Ertragseinbußen gewährt werden. Wird der Zuschuss als Investitionszuschuss gewährt, besteht grundsätzlich die Verpflichtung, die zeitliche Abgrenzung durch Bildung eines Passivpostens oder durch Absetzung von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu realisieren. Werden die Zuschüsse dagegen zum Ausgleich von künftigen Ertragsverzichten oder zur Deckung künftiger Aufwendungen gewährt, sind die Zuschüsse i. d. R. als passive Rechnungsabgrenzungsposten auszuweisen. Daneben sind aber auch Mischvarianten möglich. In diesem Fall ist dann zu prüfen, ob der Charakter eines Investitions- oder Ertrags-/Aufwandszuschusses überwiegt. Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stehen Ihnen bei Fragen gern zur Verfügung. ■

<sup>1</sup> Ergebnisbericht über die 89. Sitzung des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IFA) am 2. Mai 2016 (IDW-Mitgliederbereich)

<sup>2</sup> Ergebnisbericht über die 77. Sitzung des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IFA) am 2. März 2010, TOP 5.1 (IDW-Mitgliederbereich)

<sup>3</sup> vgl. Fn. 1

<sup>4</sup> vgl. Fn. 1

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

# SPAREN SIE ZEIT UND STREIT!



## VERTRÄGE SCHNELL UND RECHTSSICHER ERSTELLEN

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

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

## Überbaurechte

# Notlösung – oder Möglichkeit zur kreativen Grundstücksbebauung?

Bei der Entwicklung größerer Quartiere sind häufig mehrere Grundstückseigentümer betroffen, darunter teils auch Wohnungsunternehmen. Nicht immer lassen sie sich problemlos unter einen Hut bringen. Überbaurechte können dabei eine Lösung sein. Welche Möglichkeiten sind denkbar und was ist zu beachten?



**RA Marius Bergermann**  
Hauck-Schuchardt  
Frankfurt a. M.

Die Rechtsfolgen einer unbeabsichtigten Überbauung von Grundstücken sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 912 BGB) festgelegt. Sie sollen verhindern, dass ein Gebäude, das versehentlich und geringfügig auf das Nachbargrundstück ragt, abgerissen werden muss. Der Betroffene muss den Überbau gegen Zahlung einer Rente dulden oder kann den Nachbarn auffordern, die Fläche abzukaufen (§ 915 BGB). Lediglich bei massiven oder absichtlichen Überschreitungen kann der Bauherr verpflichtet werden, sein Bauwerk abzureißen.

### Proaktiver Einsatz von Überbauregeln

Mittlerweile werden Überbauregeln auch proaktiv bei komplexen Baumaßnahmen oder verfahrenen Kaufvertragsverhandlungen eingesetzt. Dabei wird aus verschiedenen Gründen im Vorhinein auf Überbaumöglichkeiten gesetzt. Eine klare Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern ist unerlässlich, eine Grundbuchsicherung zu empfehlen.

Das Modell funktioniert folgendermaßen: Beim Überbau wechselt das Grundstücksteil des Nachbarn, das bebaut werden soll, nicht den Eigentümer. Der Nachbar erlaubt lediglich die Überbauung, also dass ein Gebäude oder eine Tiefgarage in sein Grundstück ragt. Als Gegenleistung kann der Investor dem Betroffenen eine Überbaurente bezahlen. Alternativ ist auch eine Einmalzahlung denkbar bzw. die Übertragung von Nutzungsrechten – so geschehen bei einem Entwickler, der ein Einkaufszentrum und ein Hotel bauen wollte. Weil

sein Grundstück umringt war von bebauten Flächen anderer Eigentümer, traf er bei der Schaffung der notwendigen Tiefgaragenstellplätze mit diesen eine Überbauvereinbarung. Diese sah vor, dass die Garageneinfahrt ein Grundstück unterquerte und Stellplätze in die Nachbarflächen ragten. Im Gegenzug wurde den Anrainern eine bestimmte Anzahl an Pkw-Stellflächen als Ersatz für eine Rente zur Verfügung gestellt.

Neben baupraktischen gibt es hin und wieder eher psychologische Gründe, die eine Überbauregel sinnvoll erscheinen lassen. Häufig wollen Eigentümer ihre Flurstücke nicht an Bauherren verkaufen, weil sie als Erbengemeinschaft uneins sind oder auf steigende Grundstückspreise spekulieren. Dann dienen Überbauregeln als Hilfsmittel. Denn im deutschen Recht gibt es im Grundsatz nur einen Eigentümer des Grundstücks, keinen

separaten am Gebäude. Bekanntlich bestimmt der Untergrund das Eigentum am Baukörper.

Das Überbau-Bauwerk gehört hingegen rechtlich zu einem Stammgrundstück, erstreckt sich aber über eines oder mehrere Nachbargrundstücke. Bei Überbauten, egal ob bei existierenden oder geplanten, sollte ein solches Stammgrundstück definiert werden. Dessen Eigentümer wird i. d. R. vertraglich verpflichtet, die Instandhaltung seines Bauwerks zu übernehmen und die Kosten für die vertraglichen Regelungen zu tragen.

### Viele unwissentliche Überbauungen werden erst bei Veräußerungen bemerkt

Nicht selten werden solche Bauten wie in das Nachbargrundstück ragende Keller- oder Tiefgaragenflächen oder nachträglich an die Fassade angebrachte Lüftungsschächte erst bei bevor-



Anstelle des Bauens auf der „grünen Wiese“ tritt zunehmend die Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere. Es lohnt, sich rechtzeitig zum Thema Überbaurechte zu informieren

## WAS BEI ÜBERBAURECHTEN ZU BEACHTEN IST:

- Wenn herkömmliche Wege einer Grundstücksaufteilung nicht möglich sind, sollten Überbaurechte geprüft werden.
- Zunächst gilt es, mit Eigentümer des zu überbauenden Grundstücks schuldrechtliche Vereinbarung zu treffen: zu Größe des Überbaus, Unterhaltung des Bauwerks und Entschädigungen.
- Klären, wer für Kosten für juristische Beratung, Notar, Grundbucheintragung etc. aufkommt.
- Danach die Überbauvereinbarung im Grundbuch absichern.
- Bei jedem größeren Grundstückserwerb sollte im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung ein Augenmerk auf evtl. versteckte Über- oder Unterbauungen (wie Garagen, Keller) gerichtet werden.

stehenden Baumaßnahmen oder Due-Diligence-Prüfungen im Rahmen von Immobilienverkäufen bemerkt. Dann sollten mit dem oder den Betroffenen nachträgliche Überbauvereinbarungen getroffen werden.

Wichtig ist, dass die Klauseln dabei über den Tag hinausweisen. So sollte im ersten Schritt mit dem Nachbarn eine schuldrechtliche Vereinbarung getroffen werden und im zweiten zur Absicherung als Dienstbarkeit ins Grundbuch aufgenommen werden. Bei einer Neubaumaßnahme sollte der Überbauwunsch technisch in den Bauantrag einfließen.

In der schuldrechtlichen Vereinbarung sind die Rechte und Pflichten der Beteiligten zu bestimmen: Welches Grundstück ist das Stammgrundstück? Welcher Dimension und welcher Art ist der Überbau und wer kümmert sich um die Instandhaltung? Sollte das Recht nach einem Abkauf-Verlangen ausgeschlossen werden? Ferner sollte die Entschädigung des Nachbarn geregelt werden. Hierfür kann der Verkehrswert des überbauten Areals zum Zeitpunkt der Maßnahme herangezogen werden. Zudem ist zu fixieren, wer Notar und Grundbuchgebühren zahlt. Zumeist wird dies der Eigentümer des Stammgrundstücks übernehmen. Die Parteien sollten frühzeitig Juristen hinzuziehen, handelt es sich hierbei doch um komplexe Vorgänge. Im Grundbuch sollte die Überbauung als Dienstbarkeit eingetragen werden. So ist bei einem Verkauf dem Erwerber klar, welche Besonderheiten mit dem Grundstück verbunden sind.

### Fazit

Beim Neubau innerstädtischer Quartiere mit mehreren Investoren und einem beherrschenden Stammgrundstück können Überbauregeln ein wirksames Mittel sein. Sie lassen viele Gestaltungsfreiheiten zu. ■



..... Vernetzung mit Perspektive  
aufs Upgrade Living.  
Mit Minol Connect

### Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.  
[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

 **Minol**  
Alles, was zählt.

## Kooperation zwischen Genossenschaften und Caritas

### Frühe Präventionsarbeit

Drei Kölner Genossenschaften „teilen“ sich eine Sozialarbeiterin von der Caritas, um Mieter in Notlagen zu unterstützen. Damit haben sie gleichzeitig einen unbürokratischen Zugang zu rund 80 Einrichtungen und Diensten des Kölner Caritasverbandes. Ein in dieser Form einzigartiges Projekt, das zur Nachahmung anregt.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

Häufig sind es kleine Lösungen, die in Summe bestimmen, wohin die Reise geht, und letztendlich viel bewirken. Dazu gehört die Kooperation von drei Kölner Genossenschaften - Erbbauverein Köln eG, GEWOG Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG und Wohnungsgenossenschaft Köln-

Süd eG - mit der Caritas Köln. Ziel der Zusammenarbeit ist, Mietern in Notlagen direkt und unkompliziert zu helfen bzw. mit frühzeitiger Präventionsarbeit dafür zu sorgen, dass temporäre Notsituationen sich nicht verfestigen.

„In den letzten Jahren beobachten wir auch in unserer Genossenschaft vermehrt Fälle von Mietern in psychosozialen Problemlagen“, sagt Werner Roche, Vorstand der Erbbauverein Köln eG. „Ver einsamte oder verwaahloste Mieter, Mieter an oder unterhalb der Armutsgrenze, Mieter, die gebrechlich oder dement werden, psychisch Kranke wie Messies oder Alkoholiker. Es gehört zum Selbst-

verständnis einer Genossenschaft, hilfebedürftige Mitbewohner in besonderem Maß zu unterstützen. Allerdings stellen uns die unterschiedlichen Ausprägungen dieser Verhaltensformen und Notlagen vor neue Herausforderungen - und bringen uns auch oft an unsere Grenzen, denn eigentlich gehören sie in die Hände von Fachleuten.“

Hier setzt die Idee der drei Genossenschaften an, die jeweils über rund 2.000 bis 3.000 Wohneinheiten verfügen. „Angefangen hat alles mit einer Initiative der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd, die zu einem gemeinsamen Gespräch über das Thema Mieterberatung geführt hat“, erklärt



Infostand der Caritas auf der Generalversammlung des Erbbauvereins Köln mit Mechthild Bläsius und Sabine Brüsting (r.)

Monika Kuntze, Leiterin des Geschäftsfelds Integrations- und Familienhilfen beim Caritasverband und erste Ansprechpartnerin für das Projekt. „Dabei haben wir festgestellt, dass die Wohnungsunternehmen ähnliche Problemlagen mit ihren Mietern haben, wie wir es auch von ‚unseren‘ Hilfesuchenden kennen“. Schnell kam die Erkenntnis, dass diese Probleme in Zusammenarbeit mit dem Vermieter präventiver und schneller zu lösen sein dürften. Folge dieser Erkenntnis war der Kooperationsvertrag zwischen den Genossenschaften und der Caritas. Köln-Süd machte 2013 den Anfang, GEWOG und Erbbauverein stießen später dazu.

Sozialberaterin  
Monika Bialas vom  
Caritasverband  
Köln. Sie hilft den  
Mietern der  
Genossenschaften



Quelle: Caritasverband Köln

### Anfangs war Überzeugungsarbeit nötig

„Das neue Angebot wurde zwar auf Homepages, Mieterzeitungen und Aushängen kommuniziert, dennoch hat es eine Weile gedauert, bis unsere Mitarbeiter ein Gespür dafür bekamen, wie die neue Sozialberatung funktioniert, und bis sie von den Mitgliedern angenommen wurde“, sagt Horst Werner, Vorstand der Köln-Süd eG. Das Beispiel einer verhinderten Räumungsklage habe sich dann schnell herumgesprochen. Inzwischen sind die Sprechstunden bei allen Genossenschaften gut frequentiert. Der Kooperationsvertrag beinhaltet aber auch Hausbesuche bei Mietern, die nicht zu den Sprechstunden gehen können oder wollen.

Im ersten Gespräch stellt die Mieterberaterin fest, ob sie das Problem zusammen mit dem Hilfesuchenden allein lösen kann oder ob ein spezieller Fachdienst hinzugezogen werden muss. Der Caritasverband für die Stadt Köln unterhält insgesamt rund 80 Einrichtungen und Dienste, auf die die Sozialarbeiterin unbürokratisch und niedrigschwellig zurückgreifen kann. „Dann führen wir mit den entsprechenden Kollegen ein Vorgespräch, um einen verlässlichen Übergang zu gewährleisten“, so Monika Kuntze. Bei Bedarf wird der Hilfesuchende auch zu dem ersten Termin bei dem Fachdienst begleitet. Nach Analyse der Ausgangssituation wird dann gemeinsam mit dem Betroffenen ein Hilfeplan erarbeitet. Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt, in die Unterlagen haben nur Klient und Sozialarbeiter Einblick. 75 €/h berechnet die Caritas den Genossenschaften. Damit werden die Personalkosten für den Einsatz gedeckt. Je nach Inanspruchnahme kostet das die Genossenschaften jährlich zwischen 10.000 und 12.000 €.

### Erfolgsbilanz

2016 wurden insgesamt 250 Beratungsgespräche durchgeführt. Durch Intervention konnte drohender Wohnungsverlust vermieden und eine Regulierung des Mietrückstandes, z. B. durch Ratenzahlung oder Übernahme durch die Stadt Köln,

erreicht werden. In vielen anderen Fällen wurden Maßnahmen zur Verbesserung von Problemlagen eingeleitet. „Für uns ist es ein Erfolg, wenn wir es schaffen, dass der Mensch sich auf den Weg macht, um etwas zu verändern“, so Kuntze. Die schnelle Lösung nach dem Motto: Jetzt kommt eine Beratung und dann ist das Problem weg, sei aber eher selten. „Die Menschen kommen mit Problemen zu uns, sagen aber nicht direkt z. B. ‚ich bin Alkoholiker.‘ Häufig braucht es mehrere Anläufe, bis jemand in der Lage ist, kontinuierlich an der Veränderung eines verfestigten Missstands zu arbeiten. Dieses treffe insbesondere auf den Suchtbereich zu, so Monika Bialas, seit 2016 „amtierende“ Sozialberaterin. Einfacher sei es häufig bei Mietrückständen oder bei Nachbarschaftsstreitigkeiten, die letztlich auf Kommunikationsproblemen beruhen. „Hier bringen Schlichtungsgespräche oder Mediationen oft direkten Erfolg.“

### Resümee der Genossenschaften

„Die Kooperation ist eine ideale Lösung für mittelgroße Genossenschaften, die sich keine eigene Mieterberatung leisten können“, erklärt Horst Werner von der Köln-Süd auf die Frage nach seiner Erfolgsbilanz. Werner sieht vor allem die Vernetzung mit Hilfsdiensten aller Art als unschätzbaren Vorteil. „Wir wüssten gar nicht, wen wir bei der Stadt oder der Kirche anrufen könnten, um Hilfe zu bekommen“, sagt er. „Manche aufwändige Räumungsklage, manches Problem mit Mietern, die Alltagsdinge nicht mehr auf die Reihe bekommen, hat die Mieterberaterin der Caritas verhindern können.“ Einige auch mit einer Tasse Kaffee:

„Eine betagte Mieterin, die seit Jahrzehnten bei uns wohnt, führte regelmäßige Klage über Lappalien“, erzählt Werner. „Da hat dann unsere Kooperationspartnerin angeklüngelt, sich vorgestellt und eine Tasse Kaffee mit der alten Dame getrunken. Hinterher hatten wir für einen langen Zeitraum Ruhe“, erinnert sich Werner. Eine funktionierende Mieterberatung bedeutet für das Unternehmen einen Imagegewinn, den man nicht an Kosten festmachen kann.

GEWOG-Vorstand Uwe Seibel sieht in der Zusammenarbeit mit der Caritas eine große Hilfe vor allem für ältere Mitglieder, die aus unterschiedlichen Gründen ihre Ansprüche gegenüber Ämtern nicht formulieren könnten und mit dem Papierkrieg nicht zurecht kommen. „Einer Sozialarbeiterin vertrauen die Menschen, da fühlen sie sich gut und sicher aufgehoben.“ Gleiches gelte auch bei Streitigkeiten unter Mietern. „Der Nutzen ist hoch, wir bleiben auf jeden Fall dabei“, fasst Seibel zusammen. Das sei auch für eine Genossenschaft der richtige Weg, den Mitgliedern etwas zurückzugeben.

Werner Roche vom Erbbauverein Köln sieht noch Verbesserungsbedarf bei der Kooperation: „Bisher ist es noch nicht gelungen, den großen Tanker Caritas so einzubinden, dass wir im gleichen Fahrwasser schwimmen. Da müssen wir nachjustieren. Wir geben der Sache aber ihre Zeit, da der Bedarf definitiv größer wird. Auch bei Genossenschaften gibt es zunehmende Vereinsamung und Altersarmut. Das wird uns künftig stärker in die Pflicht nehmen. Da brauchen wir jede gute Idee, jede helfende Hand, jede Unterstützung.“

# HAUFE.Stellenmarkt

## für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

**Buchungsschluss**  
für die nächste Ausgabe  
ist am **10.08.2017**.

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

### **Leiter der technischen Abteilung (m/w)**

Gemeinnütziger Wohnungsverein zu  
Bochum eG  
Bochum  
Job-ID 005555137

### **Projektmanager / Projektsteuerer (m/w) Energieinfrastruktur**

Höcker Project Managers GmbH  
deutschlandweit  
Job-ID 005687272

### **Senior-Immobilienverwalter (m/w)**

über Hanseatisches Personalkontor  
Hamburg  
Berlin  
Job-ID 005515282

### **Objektbetreuer / -Manager (w/m) Technisches Gebäudemanagement**

BREMER AG  
Paderborn  
Job-ID 005673955

### **Privatkundenberater (m/w)**

**Baufinanzierung**  
Interhyp Gruppe  
Bremen  
Job-ID 004790936

### **Teamleiter (m/w) Wohnungsbau und Sonderobjekte**

Freiburger Stadtbau GmbH  
Freiburg im Breisgau  
Job-ID 005513391

### **Sachbearbeiter Immobilienmanagement (m/w)**

VR Bank eG  
Monheim am Rhein  
Job-ID 005604437

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

Interhyp Gruppe  
Bremen  
Job-ID 004790936

### **Bautechniker (m/w)**

AKAFÖ – Akademisches Förderungswerk,  
AÖR  
Bochum  
Job-ID 005512911

### **Projekt-/Objektmanagerinnen / Projekt-/Objektmanager – für den Fachbereich Hochbau**

Auswärtiges Amt  
Berlin  
Job-ID 005516862

### **Technischer Angestellter (m/w) Facility Management**

EDAG Engineering GmbH  
München  
Job-ID 005681076

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

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



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

**Ihr Ansprechpartner:** Oliver Cekys  
Tel. 0931 2791-731  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

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

Unsere Mandantin, die Halberstädter Wohnungsgesellschaft mbH (HaWoGe) ist ein modernes und serviceorientiertes kommunales Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Sie beschäftigt 27 Mitarbeiter und sechs Auszubildende. Kerngeschäft ist die Vermietung und Verwaltung der eigenen ca. 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die in den vergangenen Jahren in großem Umfang modernisiert wurden. Darüber hinaus werden ca. 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Fremd- und WEG-Bereich betreut. Mieternähe und soziales Engagement auch im gesamtstädtischen Kontext haben für unsere Mandantin einen hohen Stellenwert.



## Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir einen

### Abteilungsleiter Bestandsbewirtschaftung (m/w)

zum nächstmöglichen Zeitpunkt

#### ► Ihr Aufgabengebiet:

- Gestaltung und Verantwortung aller relevanten Tätigkeiten im Bereich Bestandsbewirtschaftung – insbesondere die Betreuung der Bestandsmieter und Gewinnung von Neukunden – in direkter Unterstellung zur Geschäftsführung
- Fachliche und disziplinarische Führung der Mitarbeiter der Abteilung Bestandsbewirtschaftung
- Planung, Überwachung und Budgetierung der Instandhaltungsmittel
- Mitwirkung an strategischen Unternehmensplanungen (Unternehmenskonzept / Wirtschaftsplan)
- Bearbeitung und Entscheidungsträger bei Rechtsfällen aus Mietverhältnissen
- Übernahme von Sonderaufgaben im Bereich HaWoGe-Spiele-Magazin – Deutschlands schönstem Indoor-Spielplatz

#### ► Ihr Profil:

- Fachwirt oder abgeschlossenes (Fach-)Hochschulstudium, wünschenswert mit einer immobilienwirtschaftlichen Ausrichtung oder eine andere äquivalente Ausbildung
- Berufserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft; erste Erfahrungen in Führungspositionen oder deren Stellvertretung wünschenswert
- Fundierte und umfassende Kenntnisse im Mietrecht
- Führungsstärke bei gleichzeitiger Bereitschaft, operativ mitzuwirken
- ein hohes Maß an sozialer Kompetenz, v. a. Teamfähigkeit, Kommunikationsstärke und Fähigkeit zur Eigen- und Fremdmotivation

#### ► Unser Angebot:

- Eine interessante, eigenverantwortliche Tätigkeit in einem modernen Immobilienunternehmen
- Umfangreiche Weiterbildungsmöglichkeiten
- Angenehmes betriebliches Arbeitsumfeld
- Leistungs- und positionsgerechte Vergütung nach dem Tarifvertrag für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft.

## Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:



Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „HaWoGe - AL Bestandsbewirtschaftung (m/w)“ per E-Mail bis zum **4. September 2017** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Ansprechpartnerin: Frau Ute Farnsteiner  
E-Mail: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)  
Web: [www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de)

Unsere Mandantin mit Sitz im südlichen Westfalen ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition. Ihre 16 Mitarbeiter bewirtschaften einen Bestand von rund 2.500 Wohnungen und kümmern sich engagiert um die Belange ihrer 2.640 Genossenschaftsmitglieder.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir für unsere Mandantin zum 01. Januar 2018 ein

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

Gemeinsam mit Ihren zwei nebenamtlichen Vorstandskollegen gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft und führen diese als modernes und starkes Unternehmen in die Zukunft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange Ihrer Mitglieder ein. Die Weiterentwicklung eines aussagekräftigen Risikomanagements und Controllings verantworten Sie ebenso wie die kaufmännischen Geschäftsbereiche Rechnungswesen, Vermietung, Mietkalkulation, Betriebskosten, EDV, Recht, Öffentlichkeitsarbeit und Personal sowie die technischen Leistungsbereiche mit beispielsweise der Bauplanung und der Bauausführung.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen, Kenntnissen. Sie verfügen über umfassende Kenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens sowie über bautechnische Kenntnisse. Sie besitzen mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft - idealerweise in einer Genossenschaft. Neben einem ausgeprägten Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet Ihr Aufgabenprofil ab.

Wenn Sie sich von dem Aufgabenprofil angesprochen fühlen und über eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken verfügen, senden Sie uns Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittstermins unter Angabe von: „hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w) südliches Westfalen“ bis spätestens zum 25.08.2017 per Post oder E-Mail an:

### **VdW Treuhand GmbH**

Kanzlerstr. 2, 40211 Düsseldorf

Ansprechpartner: Wilfried Lange, Gabriele Turgut

E-Mail: [bewerbung@vdw-treuhand.de](mailto:bewerbung@vdw-treuhand.de)

Web: [www.vdw-treuhand.de](http://www.vdw-treuhand.de)

Wir garantieren die Beachtung von Sperrvermerken und freuen uns, Sie kennenzulernen.





Unsere Mandantin, die Heimstätten-Genossenschaft Jena eG, bewirtschaftet ca. 1.200 eigene, in Jena gelegene Wohnungen. Neben dem Vorstand kümmern sich 5 Mitarbeiter um alle Belange der rund 1.500 Mitglieder. Technische Aufgaben sind teilweise in eine 100%ige Tochtergesellschaft ausgelagert.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

## geschäftsführenden Vorstand (m/w)

### Ihre Aufgaben

- Leitung und Weiterentwicklung der Genossenschaft
- Verwaltung des Immobilienbestandes
- Finanz- und Wirtschaftsplanung, Erstellung des Jahresabschlusses
- Leitung und Kontrolle des technischen Bereichs
- Repräsentation des Unternehmens nach innen und außen

### Ihr Profil

- (Fach-)Hochschulstudium, wünschenswert mit einer immobilienwirtschaftlichen Ausrichtung, oder eine äquivalente Ausbildung
- Verständnis für technische Zusammenhänge
- Berufungs- und Leitungserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:

Schicken Sie uns bitte Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe von Gehaltsvorstellungen, frühestmöglichem Eintrittsdatum und Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „Jena - gf. Vorstand (m/w)“ per E-Mail bis zum **21. August 2017** an:



DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Anspruchspartnerin: Frau Ute Farnsteiner  
E-Mail: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)  
Web: [www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de)



Für die fachübergreifende Risikobewertung unserer schlüsselfertigen Großprojekte in der Angebotsphase suchen wir zum nächstmöglichen Termin für den Standort Stuttgart dynamische sowohl engagierte Nachwuchskräfte (gerne auch Berufseinsteiger) als auch Berufserfahrene als

## Risikomanager (m/w) im Bereich der Angebotsbearbeitung

### Ihre Aufgaben als Risikomanager/ in:

- » Weiterentwicklung des bestehenden Risikomanagementsystems
- » Entwicklung und Gestaltung von Formularen und Checklisten zur systematischen Risikoidentifikation
- » Graphische Darstellung des Risikomanagementprozesses
- » Mitarbeiterschulung im Bereich Risikowesen
- » Unterstützung der Angebotsbearbeitung bei der Identifikation und Bewertung von Risiken

### Unsere Anforderungen an eine/n Risikomanager/ in:

- » Überdurchschnittlich abgeschlossenes Studium im Baubereich (Bauingenieurwesen, Immobilientechnik, Immobilienwirtschaft, Architektur, technisch orientierte BWL etc.)
- » Gute Englischkenntnisse
- » Eigenständige und strukturierte Arbeitsweise
- » Ausgeprägte Teamfähigkeit und Verantwortungsbewusstsein
- » Sicheres Bedienen von den EDV-Programmen (Powerpoint, Visio) sowie ggf. Grafikprogrammen
- » Hohe Motivation und Lernbereitschaft
- » Kommunikationsstärke und interdisziplinäre Denkweise

### Haben wir Sie neugierig gemacht?

Dann besuchen Sie uns unter [www.bam-deutschland.de](http://www.bam-deutschland.de) oder senden Sie uns Ihre Bewerbung an: [Ishchuk@bam-deutschland.de](mailto:Ishchuk@bam-deutschland.de). Wenn Sie noch weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Lyudmyla Ishchuk unter 0711 / 25007-344.

Mit mehreren 10.000 Wohnungen und mehreren 100 qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zählt unser Mandant zu den größten und modernsten Wohnungsunternehmen im Norden Deutschlands. Als konstanter Arbeitgeber, verlässlicher Auftraggeber für Gewerbe und Industrie sowie Initiator von sozialen und ökologischen Projekten nimmt das Unternehmen eine bedeutende Rolle in seiner Region ein.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung beabsichtigt die Unternehmensleitung zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Einstellung einer fachlich versierten sowie menschlich überzeugenden Persönlichkeit als

## Bereichsleiter (m/w) Technik

Im Bereich Technik werden durch zwei Abteilungen mit 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern alle Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaubaumaßnahmen des Unternehmens gebündelt, vorbereitet, durchgeführt und abgerechnet.

### Die Kernaufgaben lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Operative Leitung und Weiterentwicklung des Bereiches Technik sowie ziel- und ergebnisorientierte Führung/Entwicklung der zugeordneten Mitarbeiter
- Schaffung von Voraussetzungen für die Durchführung von Baumaßnahmen
- Management und Controlling der Baumaßnahmen, inklusive der Steuerung der Kosten, Termine und Qualitäten in den Projekten; Erstellung von kaufmännischen Berechnungen und Auswertungen
- Sicherstellung eines kundenorientierten Geschäftsablaufes
- Einhaltung aller Vorschriften hinsichtlich des Arbeits- und Gesundheitsschutzes
- Verantwortlich für die Pflege der Zusammenarbeit mit den innerbetrieblichen Leistungsträgern

Wir suchen das Gespräch mit Persönlichkeiten, welche über ein abgeschlossenes Studium des Bauingenieurwesens oder eine vergleichbare Qualifikation und einschlägige Berufserfahrung mit Führungsverantwortung in der Bau-, Immobilien- oder Wohnungswirtschaft verfügen. Ausgeprägte Erfahrungen im Projekt-/Termincontrolling sowie im Claim- und Multiprojektmanagement im Rahmen von großvolumigen Bau- oder Modernisierungsprojekten, rechtssichere bauvertragliche Kenntnisse auf der Grundlage der HOAI und VOB, fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen im Umgang mit Behörden bzw. politischen Entscheidungsträgern runden Ihr Profil ab.

Mit einer ausgeprägten Leistungsbereitschaft, Motivationsfähigkeit und Überzeugungskraft gegenüber internen und externen Stakeholdern wirken Sie integrativ, lösungs- und zielorientiert, sind Impulsgeber/in und übertragen Verantwortung. Sie reflektieren Chancen und Risiken und zeichnen sich durch Ihre konsequente Dienstleistungsorientierung sowie durch ein gutes Gefühl für das Umsetzbare aus. Als kommunikationsstarke Persönlichkeit sind Sie in der Lage, Netzwerke stetig zu pflegen, zu erweitern und Menschen für sich zu gewinnen.

Für eine erste Kontaktaufnahme und weiterführende Informationen setzen Sie sich bitte mit unserem Partner, Herrn Robin Springsklee, oder unserer Projektmanagerin, Frau Myria Kanus, unter der Rufnummer +49 30 2700495-21 in Verbindung. Diskretion und die Einhaltung von Sperrvermerken sind für uns selbstverständlich. Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien, Angabe des Gehaltswunsches, möglicher Eintrittstermin) senden Sie bitte mit der Angabe 1070 per E-Mail an [anika.zielinski@hp-ec.de](mailto:anika.zielinski@hp-ec.de).



[www.hp-ec.de](http://www.hp-ec.de)



Hier  
wohnt  
Ulm.



Für unser Team Bautechnik suchen wir baldmöglichst einen Diplom-Ingenieur (m/w), Master oder Bachelor der Fachrichtung Architektur, Bauingenieurwesen oder Projektmanagement Bau als

## Projektleiter Wohnungsbau (m/w)

Sie möchten gerne eigenständige Projekt- und Bauleitungsverantwortung im Wohnungsbau übernehmen? Wir freuen uns auf eine Persönlichkeit mit fachlicher und sozialer Kompetenz. Auf Basis Ihres breiten Fachwissens sind Sie bereit, die komplette Projektabwicklung beim größten Wohnungsunternehmen in Ulm verantwortlich zu übernehmen.

### Sie bringen mit:

- Hohe Einsatzbereitschaft und eigenverantwortliches Arbeiten
- Strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise
- Kenntnisse in HOAI und VOB
- MS-Office- und AVA-Software-Kenntnisse
- PKW-Führerschein Klasse B

### Ihre Aufgaben bei Neubau- & Modernisierungsvorhaben:

- Projektentwicklung und -vorbereitung
- Steuerung der Budgets, Kosten, Termine, Leistungen, Qualität
- Bauleitung, Überwachung
- Koordination und Steuerung der externen Architektur- & Ingenieurbüros
- Steuerung der Bauunternehmen und Handwerker

**A**ls Arbeitgeber bieten wir einen sicheren Arbeitsplatz in einem modernen und wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen mit technisch hervorragend ausgestatteter Infrastruktur. Wir betreuen rund 7.000 Wohnungen und engagieren uns erfolgreich für den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen. Objektbewirtschaftung und die Fremdverwaltung gehören ebenso zu unseren Aufgaben.

Es erwarten Sie flexible Arbeitszeiten sowie individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten. Die Vergütung und Nebenleistungen erfolgen gem. TVöD.



### Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung

mit Angabe Ihrer Einkommenserwartung per Post oder an [bewerbung@uws-ulm.de](mailto:bewerbung@uws-ulm.de).  
Bewerbungsfrist bis 27.08.2017.



## SCHLÜSSELPOSITION GESUCHT?

### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

#### Hier öffnen sich neue Türen für Ihren beruflichen Erfolg!

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Personal, Immobilien, Marketing, Controlling und vielen mehr.



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

## MIETRECHT

BGB §§ 13, 14, 100, 312, 346, 812

**Widerruf einer Modernisierungsvereinbarung**

Wird die zwischen einem Vermieter und einem Mieter in einer Haustürsituation geschlossene Modernisierungsvereinbarung wirksam widerrufen, schuldet der Mieter nicht allein schon wegen der durch die nachfolgende Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwerts einen Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete. Dazu bedarf es vielmehr einer – lediglich für die Zukunft wirkenden – Nachholung des gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung.

BGH, Urteil vom 17.5.2017, VIII ZR 29/16

**Bedeutung für die Praxis**

Es entspricht allgemeiner Anschauung, dass zu den von einem Haustürwiderruf erfassten Verträgen, die eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand haben, auch Mietverträge über Wohnraum zählen. Dass dieses auf einer Haustürsituation resultierende Schutzbedürfnis auch bei einem Abschluss oder einer Änderung von Wohnraummietverträgen bestehen kann, steht außer Frage. Diesem Schutzzweck entsprechend ist eine Entgeltlichkeit nur dann zu verneinen, wenn der Verbraucher eine Leistung erhält, ohne selbst dafür ein Entgelt zahlen zu müssen. Demgegenüber kann es umgekehrt bereits genügen, dass der Vertrag schuldrechtliche Verpflichtungen gegenüber dem Vertragspartner nach sich zieht und der Verbraucher ein Entgelt zu entrichten hat, selbst wenn eine Gegenleistung der anderen Vertragspartei nicht zum Vertragsinhalt gehört und der Verbraucher sein Leistungsversprechen nur in der – dem Gegner erkennbaren – Erwartung abgibt, ihm werde daraus irgendein Vorteil erwachsen. Auch das ist bei einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien aus Anlass von Modernisierungsmaßnahmen der Fall, in der die Höhe der nach Abschluss der zuvor angekündigten Maßnahmen künftig zu zahlenden Miete für die nunmehr im Wohnwert verbesserte Wohnung festgelegt wird. Allerdings bestimmt § 346 Abs. 1 BGB, dass im Falle eines Rücktritts die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und die gezogenen Nutzungen, zu denen auch die Gebrauchsvorteile gehören, herauszugeben sind. Ist dies nach der Natur des Erlangten ausgeschlossen, hat der Schuldner stattdessen Wertersatz zu leisten, bei dessen Berechnung eine im Vertrag bestimmte Gegenleistung zugrunde zu legen ist. Es folgt daraus jedoch nicht, dass der Mieter einen Wertersatz in Höhe des in der Modernisierungsvereinbarung bezeichneten Mehrbetrages monatlich schuldet. Denn die enthaltenen Vorschriften über den gesetzlichen Rücktritt finden auf das Widerrufs- und das Rückgaberecht bei Verbraucherverträgen nur entsprechende Anwendung, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Um dem gerade bei Haustürgeschäften bestehenden Erfordernis einer effektiven und zweckentsprechenden Gewährleistung des Rechts zum Widerruf nachkommen zu können, ist die allgemeine Verweisung auf die entsprechende Anwendung der „Vorschriften über den gesetzlichen Rücktritt“ einschränkend dahin auszulegen, dass eine Anwendung dieser Vorschriften nicht zu Lasten des Verbrauchers und des ihm vom Gesetzgeber zugebilligten Schutzes gehen darf. Der Zweck des Widerrufsrechts, das dem Verbraucher gerade die Möglichkeit geben soll, sich von einem nachteiligen, unter Beeinträchtigung seiner Entschließungsfreiheit

## INHALT

## MIETRECHT

- 61 BGB §§ 13, 14, 100, 312, 346, 812  
**Widerruf einer Modernisierungsvereinbarung**
- 62 BGB §§ 540, 543, 553, 573  
**Aufnahme der Lebensgefährtin als Kündigungsgrund**
- 62 BGB §§ 562, 1006  
**Vermieterpfandrecht und Eigentumsvermutung**
- 63 BGB §§ 305 b, 307, 550, 578  
**Mündliche Änderung doppelter Schriftformklausel im Gewerbemietvertrag**



## WEG-RECHT

- 63 WEG §§ 21, 28, 43 Nr. 4, 46  
**Unbestimmtheit wegen unklarer Mitwirkungsbefugnis des Verwaltungsbeirats**
- 63 WEG §§ 21, 43 Nr. 4  
**Vergleichsangebote als Tatsachengrundlage für die Ermessensausübung**



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



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



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



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



**Nutzung der QR-Codes:**

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

zustande gekommenen Haustürvertrag möglichst folgenlos wieder zu lösen, würde vielmehr bei einer Anknüpfung an die im widerrufenen Vertrag getroffene Entgeltregelung für die Bemessung eines Wertersatzes grundlegend verfehlt. Eine zur Anhebung der Grundmiete führende Modernisierungsmieterhöhung hätte zu ihrer Wirksamkeit vorausgesetzt, dass die Vermieter ein ihnen dahingehend gemäß § 559 Abs. 1 BGB a. F. zukommendes Gestaltungsrecht nach Maßgabe des § 559b Abs. 1 BGB a. F. ausgeübt, also die Mieterhöhung dem Kläger in Textform erklärt und in der Erklärung die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet sowie entsprechend den Voraussetzungen des § 559 BGB a. F. erläutert hätten. Ohne eine diesen Anforderungen genügende Mieterhöhungserklärung hat eine wirksame Mieterhöhung dagegen nicht eintreten können und hat der Mieter mithin auch keine erhöhte Miete geschuldet.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB §§ 540, 543, 553, 573

## Aufnahme der Lebensgefährtin als Kündigungsgrund

**Bei einem langjährig unbeanstandet geführten Wohnraummietverhältnis ist der Vermieter weder zum Ausspruch einer außerordentlichen noch einer ordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter seine Lebensgefährtin in die Mietsache aufnimmt, ohne zuvor beim Vermieter um die Genehmigung der teilweisen (Dritt-)Überlassung nachgesucht oder die Aufnahme angezeigt zu haben.**

**LG Berlin, Beschluss vom 16.5.2017, 67 S 119/17**

### Bedeutung für die Praxis

Während eine außerordentliche Kündigung nach den §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB eine mit der Gebrauchsüberlassung einhergehende Verletzung der Rechte des Vermieters „in erheblichem Maße“ verlangt, kann der Vermieter eine verhaltensbedingte Kündigung des Mieters gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nur dann erfolgreich aussprechen, wenn die schuldhaft Pflichtverletzung „nicht unerheblich“ ist. Im Falle einer unbefugten Gebrauchsüberlassung ist für die Frage, ob die schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters hinreichend erheblich ist, sowohl für die Wirksamkeit einer darauf gestützten außerordentlichen als auch für die einer ordentlichen Kündigung – nicht anders als bei sonstigen verhaltensbedingten Kündigungen auch – im Rahmen einer umfassenden Gesamtabwägung auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen.

Für diese Abwägung sind neben der beanstandungsfreien Dauer des bisherigen Mietverhältnisses und den nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung auf den Vermieter auch ein möglicher Anspruch des Mieters auf Erteilung der – tatsächlich nicht eingeholten – Untermieterlaubnis sowie ein pflichtwidriges (Vor-)Verhalten des Vermieters erheblich. Gemessen an diesen Grundsätzen wäre eine auf der ungenehmigten und nicht angezeigten Gebrauchsüberlassung beruhende Pflichtverletzung nicht hinreichend erheblich gewesen, um eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zu rechtfertigen. Denn zu Gunsten des Mieters streitet nicht nur der Umstand, dass das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des ersten Kündigungsausspruchs bereits seit knapp

30 Jahren – und damit seit geraumer Zeit – unbeanstandet währte. Gegen die Erheblichkeit des behaupteten Pflichtverstoßes spricht ebenfalls, dass dem Mieter gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ein berechtigtes Interesse zur teilweisen Überlassung der Wohnung an seine Lebensgefährtin zugestanden hätte, so dass die Vermieterin ohnehin zur Genehmigung der Gebrauchsüberlassung verpflichtet gewesen wäre. Es tritt hinzu, dass die nicht umfassend, sondern räumlich und persönlich lediglich beschränkt erfolgte Gebrauchsüberlassung nicht geeignet war, die wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der Vermieterin mehr als nur unwesentlich zu beeinträchtigen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB §§ 562, 1006

## Vermieterpfandrecht und Eigentumsvermutung

**Dem Vermieter kommt zur Verteidigung seines Vermieterpfandrechts gegenüber Dritten die für seinen Mieter nach § 1006 BGB streitende Eigentumsvermutung zugute.**

**BGH, Urteil vom 3.3.2017, V ZR 268/15**

### Bedeutung für die Praxis

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sich auf die Eigentumsvermutung des § 1006 BGB nicht nur der durch die Vermutung begünstigte Besitzer selbst, sondern – im Verhältnis zu Dritten – jeder berufen, der sein Recht von dem Besitzer ableitet. Auf dieser Grundlage hat der Bundesgerichtshof die zugunsten des Besitzers streitende Eigentumsvermutung nach § 1006 BGB etwa auf einen Pfändungsgläubiger und auf den Gläubiger eines landwirtschaftlichen Inventarpfandrechts angewandt, die ihre Pfandrechte gegenüber Dritten verteidigen wollten. Die Anwendung der zugunsten des Mieters streitenden Eigentumsvermutung ist aus den gleichen Gründen sachgerecht wie die Anwendung dieser Vermutung auf den Gläubiger eines Inventarpfandrechts. Beide Pfandrechte entstehen nur an Sachen, die dem Mieter oder Pächter gehören. Ob das der Fall ist, kann der Vermieter ebenso wenig beurteilen wie der Inventarpfändgläubiger, weil beide Pfandrechte besitzlos sind. In Ansehung ihrer Pfandrechte befinden sich deshalb sowohl der Vermieter als auch der Inventarpfändgläubiger in einer ähnlichen Lage wie der Hypothekengläubiger hinsichtlich des mithaftenden Grundstückszubehörs. Auch das Zubehör haftet für die Hypothek nur, wenn es dem Grundstückseigentümer gehört. Unerheblich für die Anwendbarkeit des § 1006 BGB ist der Umstand, dass das Inventarpfandrecht eine rechtsgeschäftliche Bestellung voraussetzt, während das Vermieterpfandrecht kraft Gesetzes entsteht. Entscheidend ist, dass die Pfandrechtsinhaber in beiden Fällen ihre Rechtsposition von dem Besitzer – dem Pächter bzw. Mieter – ableiten. Die Vermutung des § 1006 BGB ist eine gesetzliche Vermutung. Es genügt nach § 292 Satz 1 ZPO nicht, sie zu entkräften. Sie muss vielmehr durch Beweis des Gegenteils widerlegt werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 305 b, 307, 550, 578**

## **Mündliche Änderung doppelter Schriftformklausel im Gewerbemietvertrag**

**Eine in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene sog. doppelte Schriftformklausel kann im Falle ihrer formulärmäßigen Vereinbarung wegen des Vorrangs der Individualvereinbarung nach § 305 b BGB eine mündliche oder auch konkludente Änderung der Vertragsabreden nicht ausschließen.**

**BGH, Beschluss vom 25.1.2017, XII ZR 69/16**

### **Bedeutung für die Praxis**

Die Rechtsfrage, ob eine doppelte Schriftformklausel im Falle ihrer formulärmäßigen Vereinbarung eine mündliche oder auch konkludente Änderung der Vertragsabreden ausschließen kann, wird unterschiedlich beantwortet. Eine Auffassung bejaht dies unter Hinweis auf die Interessenlagen von Vertragsparteien in der Gewerberaumiete und darauf, dass sonst die Vereinbarung einer Einhaltung der Schriftform für Vertragsänderungen ihren Sinn verlöre. Demgegenüber wird überwiegend die Meinung vertreten, dass eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte doppelte Schriftformklausel wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam sei, weil sie den wegen § 305 b BGB unzutreffenden Eindruck

erwecke, eine Änderungsvereinbarung sei nur schriftlich möglich. Die Frage der Wirksamkeit einer doppelten Schriftformklausel in einem Gewerberaummietvertrag kann hier jedoch dahinstehen. Denn die Klausel bleibt jedenfalls wegen des Vorrangs der Individualvereinbarung nach § 305 b BGB wirkungslos. Das Interesse des Klauselverwenders oder gar beider Vertragsparteien, nicht durch nachträgliche mündliche Absprachen die langfristige beiderseitige Bindung zu gefährden, muss gegenüber dem von den Parteien später übereinstimmend Gewollten zurücktreten. Es kommt – anders als bei einer individuell vereinbarten doppelten Schriftformklausel – auch nicht darauf an, ob die Parteien bei ihrer mündlichen Absprache an die entgegenstehende Klausel gedacht haben und sich bewusst über sie hinwegsetzen wollten. Lediglich ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine doppelte Schriftformklausel die Wahrung der Schriftform des § 550 BGB ohnedies nicht stets gewährleisten könnte. Zum einen kann eine Änderungsvereinbarung nach § 127 BGB der vertraglichen Form – und damit ggf. dem doppelten Schriftformerfordernis – genügen, ohne jedoch der von § 550 BGB geforderten gesetzlichen Schriftform zu entsprechen. Zum anderen kann ein Schriftformverstoß im Sinne des § 550 BGB trotz Wahrung der gesetzlichen Schriftform etwa darin begründet sein, dass mangels ausreichender Bezugnahme der Vertrag insgesamt nicht mehr den Anforderungen des § 550 BGB gerecht wird.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## **WEG-RECHT**

**WEG §§ 21, 28, 43 Nr. 4, 46**

## **Unbestimmtheit wegen unklarer Mitwirkungsbefugnis des Verwaltungsbeirats**

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung lautend: „... soll die Firma R beauftragt werden, die gem. Angebot vom 30.8.2016 aufgeführten Arbeiten zu einem vorläufigen Preis von 308.714,60 € inkl. Mehrwertsteuer auszuführen. (...) Die Verwaltung wird bevollmächtigt, den Auftrag an die Firma R in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat zu erteilen. ...“ entspricht wegen seiner doppelten Unbestimmtheit (keine Deckelung der Kosten; unklare Mitwirkung des Verwaltungsbeirats) nicht ordnungsmäßiger Verwaltung; er muss aber nicht zwingend nichtig sein und ist ggf. nur bei Vortrag von Kerntatsachen und Rüge der Unbestimmtheit innerhalb der Begründungsfrist des § 46 WEG für ungültig zu erklären.

**AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 7.6.2017, 539 C 33/16 (n. rkr.)**

### **Bedeutung für die Praxis**

Der Verwalter sollte nie mehrere Versionen der Niederschrift (Protokoll) außer Haus geben. Nicht einmal die Formulierung „mit Zustimmung des Beirats“ wäre ganz eindeutig gewesen; in „Abstimmung“ mit dem Beirat geht gar nicht. Unklar und intransparent ist, ob die Formulierung ein Vetorecht oder zumindest eine Mehrheitszustimmung der nicht näher genannten Beiratsmitglieder beinhalten soll. Wenn kein Auftrag zum Festpreis vergeben werden kann oder soll, ist eine Budgetierung hilfreich. Ein Höchstpreis kann immer vereinbart werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 21, 43 Nr. 4**

## **Vergleichsangebote als Tatsachengrundlage für die Ermessensausübung**

- 1. Bedarf es vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die WEG der Einholung von Vergleichsangeboten, ist es erforderlich, mindestens drei Angebote einzuholen.**
- 2. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so dass der gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist. Einer Beweisaufnahme über die Frage, ob sich die eingeholten Angebote im Rahmen des Ortsüblichen bewegen, bedarf es nicht.**

**LG Frankfurt/M., Beschluss vom 19.4.2017, 2-13 S 2/17**

### **Bedeutung für die Praxis**

Grundsätzlich verlangt die Rechtsprechung die Einholung von mindestens drei Vergleichsangeboten; Ausnahmen werden bei der Anwaltsbeauftragung zu den gesetzlichen Gebühren (vgl. AG München, Urteil vom 4.8.2016, 484 C 967/16) und bei der Wiederwahl des Verwalters gemacht (vgl. etwa LG Hamburg, Urteil vom 22.2.2017, 318 S 46/15).

Natürlich sind solche Alternativangebote oftmals schwer zu erhalten (Extremfall: einziger Fachhandwerker auf einer Insel) oder die Anbieter haben längst abgeklärt, wer wie anbieten wird.

Auch die Beauftragung eines bisher schon berücksichtigten Handwerkers zu ortsüblichen Preisen ist bei Absehen von der Einholung weiterer Angebote ohne Weiteres erfolgreich anfechtbar.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

IMAGEVERBESSERUNG

## Pinguine steigern Lübbenaus Attraktivität

Wohnungsunternehmen haben im Allgemeinen mit Menschen zu tun, gelegentlich auch mit Hunden oder anderen Haustieren. Die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald (WIS) beherbergt sogar Pinguine.

Zum Jahrtausendwechsel erlebten die Stadt Lübbenau/Spreewald und ihr kommunales Wohnungsunternehmen große Probleme: Der Wohnungsleerstand betrug 25% und die Abwanderung der Bevölkerung hielt an. „Wir mussten etwas tun, um die Attraktivität Lübbenaus zu steigern“, sagt WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs.

Daher schob das Unternehmen neben Sanierungen auch infrastrukturelle Maßnahmen an, die außerhalb wohnungswirtschaftlicher Angebote

liegen. Die WIS richtete ein Reizecenter und eine Pension ein, übernahm die Postfiliale und eröffnete ein Dienstleistungszentrum. Als die Stadt Schwierigkeiten mit dem Betreiber des Schwimmbads bekam, wurde die WIS über die Tochtergesellschaft Spreewelten GmbH neuer Badbetreiber. „Wir suchten nach einer Idee, das Bad wieder in Schwung zu bekommen, und fanden heraus, dass Familien eine hohe emotionale Bindung zu Pinguinen haben“, erläutert Jakobs.

Die Spreewelten wurden umfangreich saniert und um ein Salzwasserbecken erweitert. 2008 zogen zwölf Humboldtpinguine aus den Zoos in Cottbus und Schwerin ein. Nur durch eine Glasscheibe getrennt können Badbesucher mit den Seevögeln schwimmen. Das mehrfach ausgezeichnete Projekt ist im Gegensatz zu vielen deutschen Schwimmbädern nicht auf Zuschüsse angewiesen und erwirtschaftet sogar Gewinn. Damit werden auch zwei Tierpflegerinnen finanziert, die sich um die inzwischen 18 Pinguine kümmern. Den Tieren geht es so gut, dass sie sich vermehren: 35 Pinguine sind in Lübbenau geschlüpft, manche von ihnen leben nun in südkoreanischen oder US-amerikanischen Zoos.

„Bei uns im Haus gibt es das geflügelte Wort ‚Aus Misständen Highlights machen‘“, berichtet Jakobs. Das scheint hier gelungen zu sein: Die Idee kam sehr gut an und brachte pro Jahr fast 100.000 zusätzliche Besucher ein.



Quelle: Spreewelten Lübbenau

Schwimmen mit Pinguinen – das ist nur in den Spreewelten in Lübbenau möglich



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

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



**Ulrike Silberberg (US)**  
Chefredakteurin  
[ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-34



**Olaf Berger (OB)**  
Redakteur  
[olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de](mailto:olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-35



**Helene Bockhorst (HB)**  
Redakteurin  
[helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de](mailto:helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-36



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
[heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-41



**Monika Glück**  
Grafikerin  
[monika.glueck@haufe-lexware.com](mailto:monika.glueck@haufe-lexware.com)  
Telefon: 0931-2791-620



**Jana Schulz**  
Redaktionsassistentin  
[jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de](mailto:jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-32

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Gruppe**

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,  
Telefax: 040-211165-3332, [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de),  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)

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



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

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

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**  
Heike Tiedemann, 040-211165-41, [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)  
Oliver Cekys, 0931-2791-731, [oliver.cekys@haufe.de](mailto:oliver.cekys@haufe.de)  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)

**DW-STELLENMARKT**

Oliver Cekys, 0931-2791-731, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

**BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN**

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, [daten@haufe.de](mailto:daten@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.  
[www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

**ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB**

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 134,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2017).

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

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



# „Golf baut auf.“



## HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Schul- und Ausbildungszentrums der DESWOS in Dar-es-Salaam, Tansania.

Merken Sie sich schon jetzt diesen Termin vor:

**Pulheim 23.09.2017**

Freuen Sie sich auf ein gutes Golfspiel in schöner Atmosphäre und mit interessanten Gesprächen, abseits des Büroalltags. Weitere Infos und Anmeldung unter [www.haufe.de/golf](http://www.haufe.de/golf)



**DÖMUS**

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

**KNAUF**

**VALLOX**  
HOME of FRESH AIR

**EBZ BUSINESS SCHOOL**  
ALUMNI



**TECE:**

**VIESMANN**

**WL BANK**

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

**HAUFE.**

# Gestaltungs R A U M Funktionen E B E N E



Wechseln Sie doch mal die Perspektive: Das neue Miele Buch ZWIEGESPRÄCHE stellt Themen unserer Zeit einander gegenüber, zeigt Meinungspole, die inspirieren. Tauchen Sie ein in Spannungsfelder wie Konvention – Vision, Funktion – Emotion, Grenze – Weite. Und entdecken Sie die beiden Designlinien unserer neuen Gerätegeneration. Projektentwickler, Architekten, Innenarchitekten und Planer können das Buch kostenlos anfordern unter [architekten@miele.de](mailto:architekten@miele.de) [www.miele-project-business.com](http://www.miele-project-business.com)

**Miele**