

DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

08
2019

72. Jahrgang C 3188



DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Digitale Arbeitswelten

► 38

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Attraktiver öffentlicher Raum
in Großsiedlungen

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Möbel als Teil des
Geschäftsmodells

► 16

ENERGIE + TECHNIK

Fassadenansichten für Bestands-
gebäude mit Hilfe von KI

► 30

Wenn Ihnen das auf den Sack geht, haben wir die saubere Lösung.

Ausgezeichnete
Einhausungen
zum schön
Sanieren.



Technische Änderungen vorbehalten.

Gerhardt Braun RaumSysteme GmbH & Co. KG
Prinz-Eugen-Straße 11
D-74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 9700 500

gerhardtbraun.com

GERHARDT
BRAUN®

Ulrike Trampe
Chefredakteurin



EDITORIAL

Digitale Arbeitswelten

Anfang Juni wurde der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft auf dem Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen verliehen. Bereits zum 16. Mal konnten wieder drei Unternehmen ausgezeichnet werden, die Projekte eingereicht haben, die das Thema umfassend und/oder ungewöhnlich umgesetzt haben. Eine Arbeit, die die hochkarätig besetzte Jury jedes Jahr wieder zu fachlichen Auseinandersetzungen führt, die anstrengend, aber überaus bereichernd sind.

Nachdem wir bereits 2014 mit dem Thema „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?“ die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft aufgegriffen haben, geht der Preis 2019 inhaltlich einen wesentlichen Schritt weiter: Viele Wohnungsunternehmen haben ihre Geschäftsprozesse durch die Ausrichtung auf die veränderten Kundenbedürfnisse und die Digitalisierung der internen Prozesse neu ausgerichtet. Doch wie schaffen es die Unternehmen, die Sicherstellung der erfolgreichen digitalen Transformation zu moderieren? Wie müssen die „Digitalen Arbeitswelten“, so das Motto des diesjährigen Preises, aufgestellt sein, damit die Zukunftsfähigkeit gewährleistet wird? Und durch welche Rahmenbedingungen wird der Raum geschaffen, in dem die Kreativität der Mitarbeiter so gefördert wird, dass innovative Projekte entstehen können? Die Preisträger stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe ab Seite 40 vor.

Ein besonderes Jahr feiert die DESWOS - sie wird 50! Im Jubiläumsjahr der Entwicklungshilfeorganisation in der Wohnungswirtschaft stellen wir Ihnen den Reisebericht des Generalsekretärs vor, der sich selbst ein Bild vor Ort in Afrika gemacht hat. Seine Eindrücke, Erlebnisse und seine Dankbarkeit für die Arbeit in den Projekten lesen Sie ab Seite 24. Dort werden auch die drei Projekte vorgestellt, die speziell für dieses Jubiläumsjahr initiiert wurden.

Ulrike Trampe



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Entwurf Neubau: GRAFT GmbH



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



Entwurf: H-Architekten, Kiel



» Gebäude
und Wohnumfeld
im Zeitalter der
Digitalisierung –
das Gesamtkonzept
muss stimmen!«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwbl-ingenieure.de





TITEL

▶ 48

Wenn Innovation auf Erfahrung trifft

Wie kann man Start-ups fördern und von ihnen profitieren? Für die Antwort erhielt einer der Preisträger den DW-Zukunftspreis.

Quelle: www.wework.com



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Öffentlicher Raum in Großsiedlungen

Ein Blick auf die Besonderheiten der öffentlichen Räume am Beispiel großer Wohnsiedlungen in Ost- und Westberlin.

Quelle: Stadtbüro Hunger



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 16

Möbel als Teil des Geschäftsmodells

Flexibilität beim Wohnen gewinnt an Bedeutung. Wie lange bleiben Einbauschränke und Teilmöblierung noch Randerscheinungen?

Quelle: Halter AG

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 Unverzichtbar für den Zusammenhalt
der Nachbarschaften

Attraktiver öffentlicher Raum in
Großsiedlungen

THEMA DES MONATS: DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen vor einigen Herausforderungen in der eigenen Organisation. Eine davon sind die digitalen Arbeitswelten: Wie moderiert die Unternehmensführung veränderte Prozesse und Kulturen? Welche Arbeitsumfelder und Kommunikationsinseln unterstützen positive Mitarbeiterentwicklungen? Die Preisträger, die dies vorbildhaft umgesetzt haben, stellen wir Ihnen vor.



▶ 38

Quelle: Christian Klant, Berlin

ENERGIE UND TECHNIK

▶ 30



Quelle: Vonetgrid GmbH

KI clever eingesetzt

Wie kann künstliche Intelligenz bei der Erstellung von Plänen für Bestandsimmobilien, z. B. in der Fassadenerfassung, helfen?

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

16 Möbel als Teil des Geschäftsmodells Wohnungsausstattung

20 Das Geschäftsmodell „Wohnen auf Zeit“ Temporäre Wohnangebote

24 Drei Jubiläumsprojekte - drei Kontinente Die DESWOS wird 50: Reisebericht des Generalsekretärs

ENERGIE UND TECHNIK

28 Meldungen

30 KI clever eingesetzt Fassadenansichten für Bestandsgebäude

33 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

34 Meldungen

38 Auszeichnung für die Innovationskraft in der Wohnungswirtschaft Thema des Monats: 16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

40 Wo Digitalisierung Chefsache ist Thema des Monats: 16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

44 Freiraum für unkonventionelle Ideen Thema des Monats: 16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

48 Wenn Innovation auf Erfahrung trifft Thema des Monats: 16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

MARKT UND MANAGEMENT

▶ 51



Elektromobilität

Um für Mieter Lademöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, müssen Rahmenbedingungen und technische Aspekte beachtet werden.

51 Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft: Rahmenbedingungen und technische Aspekte

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

54 Im Sicherheitsdreieck Technik, Prozesse, Mensch Cyberkriminalität

56 Stellenmarkt

RECHT

61 Mietrecht, 62 WEG-Recht

LETZTE SEITE

64 Impressum

Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org



„Blome ist eine kundenorientierte Firma, die in sehr kurzer Zeit eine qualitativ hochwertige Arbeit abgeliefert hat. Gerne arbeiten wir auch in Zukunft wieder mit Blome zusammen!“

✉ Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



 WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Andreas Veit, Vorsitzender
der Geschäftsführung,
Wohnungsbau
Ludwigsburg GmbH

Umgang mit Leerstand im Stadtumbau

Fassadenkunst in der Großsiedlung Waldstadt Silberhöhe



Quelle: HWG, Foto: Jessen Morthorst

Heizungen, Vorhangstangen und Fenstergriffe – alles Dinge, die in eine Wohnung gehören. In Halle/Saale hängen die nun außen an der Fassade eines leerstehenden 5-Geschossers der kommunalen Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG). Die Installation „Im Aufbruch“ der Kunststudentin Annett Plonka umfasst vier an der Außenfassade inszenierte Innenräume inkl. farbig verputzten Flächen, Wand- und Deckenelementen. Verspiegelte Fenster bilden die Umgebung ab, zeigen die vorüberziehenden Wolken und ermöglichen einen scheinbaren Durchblick durch das Gebäude. Die Fassade wird aufgebrochen und Zerstörtes wiederbelebt. Hintergrund des Kunstprojektes ist eine Kooperation der HWG mit der Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle. Nach einer Ausschreibung der HWG erarbeiteten Studierende im Rahmen der wettbewerbsähnlichen Lehrveranstaltung „Eine Fassade ist eine Fassade ist eine Fassade“ ihre Beiträge. Den Bewohnern des Viertels wurde das Projekt in einer offenen Podiumsdiskussion vorgestellt. Darüber hinaus konnten die Bewohner an verschiedenen Stationen aktiv werden und über den Stadtumbau und das Thema „Privatheit und Öffentlichkeit in der Silberhöhe“ ins Gespräch kommen.

Die Installation spielt mit den Gegensätzen Privatheit und Öffentlichkeit

Weitere Informationen:
www.hwgmbh.de

LITERATURTIPP

Strukturalismus und brutalistische Erfahrung in der Architektur



Quelle: Jovis Verlag GmbH

Anfang der 1950er Jahre befand sich die europäische Architektur in einer Krise. Die neuen, nach funktionalistischen Kriterien geplanten Siedlungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg innerhalb kurzer Zeit entstanden, konnten die Versprechen der architektonischen Avantgarde nicht einlösen. Wollte die moderne Architektur glaubwürdige Alternativen anbieten, musste sie sich neu erfinden. So wurde versucht, mit dem New Brutalism über die Kunst und mit dem

Strukturalismus über die Philosophie die neuen Strömungen der Zeit in Architektur zu fassen.

Anhand von 150 Abbildungen und Plänen werden die Konzepte dieser beiden großen Strömungen der Nachkriegsarchitektur vorgestellt. Das Buch stellt eine Verbindung her zwischen den frühen Konzepten der New Brutalists und den späteren baulichen Realisierungen der Strukturalisten. Es verknüpft eine erweiterte Wahrnehmung der physischen Welt mit den „rationalen“ Ambitionen der Architekten dieser Epoche.

„Die vergessenen Alternativen. Strukturalismus und brutalistische Erfahrung in der Architektur“, Bernhard Denking, Jovis Verlag GmbH, 288 Seiten, 32 €, ISBN 978-3-86859-551-2

Carsharing am Stadtrand

IBA Hamburg schafft Angebot

Viele Carsharing-Anbieter begrenzen ihr Angebot auf einen festgelegten Radius innerhalb der Innenstädte, die Randbereiche der Städte sind meist benachteiligt. Nun bietet der städtische Projektentwickler IBA Hamburg mit einem Partner vier Elektro-Autos mit einer Reichweite von bis zu 250 km im Stadtteil Neugraben an. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung der Neubauquartiere Fischbeker Heidbrook und Vogelkamp, in denen auch preiswerter Geschosswohnungsbau entsteht, kann das Carsharing-Projekt einen Beitrag leisten, die Abhängigkeit vom eigenen Auto vor der Haustür zu reduzieren. Die Kooperationspartner möchten ein lokales Sharing-Angebot am Stadtrand etablieren und zum Umweltschutz beitragen.

Am Hamburger Stadtrand ist nun das Teilen von E-Autos möglich. Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert das Projekt mit Klimaschutzmitteln



Quelle: IBA Hamburg/Stephan Laetsch

Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de

A vibrant, textured oil painting of a man's face and upper torso. The man has short, light-colored hair and blue eyes. He is wearing a dark suit jacket, a white collared shirt, and a blue tie. The background is a mix of warm yellow, orange, and green tones with visible brushstrokes. A blue circular graphic is overlaid on the top right of the painting.

Clever und am Puls der Zeit!

Carsten Boberg,
Geschäftsführer
GSG Neuwied mbH

Umfassende Quartiersumgestaltung

Rundum-Paket für die Siedlung Sendling



Eine der Neuerungen in der Siedlung Sendling: Gebäudeaufstockung. Dadurch wurden weitere 50 Wohnungen geschaffen

Weitere Informationen:
www.gewofag.de

Das kommunale Münchener Wohnungsunternehmen GEWOFAG Holding GmbH hat in den vergangenen Jahren die Siedlung Sendling aus den 1930er und 1950er Jahren erneuert. Im Rahmen des Programms „IQ - Innerstädtische Wohnquartiere“ hat sie in drei Abschnitten verschiedene Maßnahmen durchgeführt. 264 Wohnungen wurden energetisch saniert und auf Fernwärme umgestellt. Zudem wurden Balkone angebaut. Durch Abbruch nicht sanierungsfähiger Gebäude und Neubau entstanden 122 neue Wohnungen. Zusätzlich konnten durch Aufstockung weitere 50 Wohnungen geschaffen werden.

Auch die Außenanlagen wurden dabei komplett erneuert. Den neu gestalteten Quartiersplatz schmücken zwei Schmolche. Die Fabelwesen sind Maskottchen der GEWOFAG und stehen für ein gelungenes Miteinander von Jung und Alt im Wohngebiet. Ferner wurden ein sog. Wohnen-im-Viertel-Stützpunkt und ein Nachbarschaftscafé eingerichtet.

„Das Ergebnis der jüngsten Baumaßnahmen kann sich wirklich sehen lassen. Damit trägt die GEWOFAG einmal mehr zum für die Stadt so wichtigen Erhalt und Neubau bezahlbaren Wohnraums bei“, lobte der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter. Da die Mieter während der Bauarbeiten viel Lärm und Staub ertragen mussten, bedankte sich die GEWOFAG mit einem großen Fest für die Geduld und das verständnisvolle Miteinander.

Quelle: Roland Wiesgen

Grüne Stadt

Biodiverse Naturerlebnisfläche in der Postsiedlung

Blühwiesen, Wildtiere und besondere Vogelarten direkt vor der Haustür - darüber können sich bald die Bewohner der Oppenheimer Straße in Darmstadt freuen. Denn die Bauverein AG Darmstadt wandelt gemeinsam mit dem Verein „Zusammen in der Postsiedlung e.V.“ und in Kooperation mit dem BUND Darmstadt und dem Umweltamt der Stadt Darmstadt sowie einer Biologin ein ehemaliges Baugrundstück zu einem Biotop um. Auf einer Fläche von über 2.000 m² wird ein ökologisch hochwertiges Areal mit wilden Ecken, Wildblumen- und Magerwiese, Wildbienenprojekt, Sitzgelegenheiten u. v. m. entstehen. Das Grundstück soll als Kompensation für einen geplanten Neubau in der Moltkestraße dienen und den in der Siedlung zahlreich vorhandenen Tieren ein Refugium bieten.

„Die ‚Postsiedlung‘ hat in den vergangenen Jahren ihr Gesicht enorm verändert. Aus dem ruhigen Wohnviertel ist ein lebendiges, junges Quartier geworden“, erklärt Armin Niedenthal, Vorstand der Bauverein AG. „Dank des nachbarschaftlichen Engagements ist hier ein Quartierstreff entstanden. Mit dem Biotop erhält die Siedlung nun eine weitere Attraktion. Dass wir mit diesem gemeinschaftlichen Projekt Vorreiter in Sachen nachhaltige, biodiverse Quartiersgestaltung sind, macht uns stolz.“ Die Kosten



Quelle: Bauverein AG Darmstadt

Nach der Vertragsunterzeichnung zwischen Bauverein AG und dem Verein „Zusammen in der Postsiedlung“ kann die Gestaltung des Biotops losgehen

für die Planung, Errichtung sowie die Grünpflege des Biotops übernimmt die Bauverein AG. Eine Beteiligung der Nachbarschaft bei der Pflege ist gewünscht. Mit der Gestaltung wird im Sommer begonnen.

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Im Rahmen der Initiative Springflut Bremerhaven, die Impulse für die Stadtteilentwicklung geben soll, initiierte die STÄWOG eine Pop-up-Store-Challenge. Studierende entwarfen dafür Geschäftskonzepte



Quelle: STÄWOG, Foto: Heiko Sandelmann

Zwischennutzung und Quartiersentwicklung Pop-up-Store-Kampagne Springflut

Mit kreativer Stadtteilentwicklung kann man beschreiben, was die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) im Stadtteil Lehe macht. So hat sie z. B. vor Jahren eine Schrottimmoblie aus der Gründerzeit in der Goethestraße übernommen, saniert und in Kooperation mit soziokulturellen Trägern zum Stadtteil-, Kunst- und Kulturzentrum „Goethe45“ umgestaltet. In Zusammenarbeit mit der BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH richtete sie hier zudem die sog. Werketage ein, die Innovationen und Existenzgründung fördert sowie einen Co-Working-Space bietet. In einem benachbarten Neubau etablierte die STÄWOG ferner studentisches Wohnen und initiierte einen spürbaren Aufschwung im Goethequartier.

Einen kreativen Ansatz der Stadtteilentwicklung und Revitalisierung verfolgt die STÄWOG ebenfalls mit ihrer Ende 2016 ins Leben gerufenen Initiative „Springflut Bremerhaven“. Dahinter steckt eine Pop-up-Store-Kampagne, die Zwischennutzern, Do-it-yourself-Initiativen, Gründern, Kleinunternehmern, Verkaufsgemeinschaften oder Events einen Raum geben möchte. Damit soll die Stadt mit neuen Ideen „geflutet“ sowie alte Vorurteile und Klischees „weggespült“ werden. Nach dem Start in fünf nah beieinander liegenden Ladengeschäften der STÄWOG hat das Unternehmen anlässlich des zweiten Geburtstags der Kampagne eine 24-Stunden-Challenge ausgerufen: Unter dem Motto „von Null auf Hundert“ entwickelten hierbei im Frühsommer 2019 Studenten des Studiengangs GIF (Gründung, Innovation, Führung) der Hochschule Bremerhaven durch innovative Lernmethoden, Ausprobieren und selbständiges Konzipieren innerhalb eines Tages umsetzungsreife Geschäftsideen – allesamt maßgeschneidert auf zwei Pop-up-Stores in den Stadtteilen Mitte und Lehe, die die STÄWOG den Gewinnern der Challenge ab Mitte Juni für zwei Wochen kostenfrei überließ.

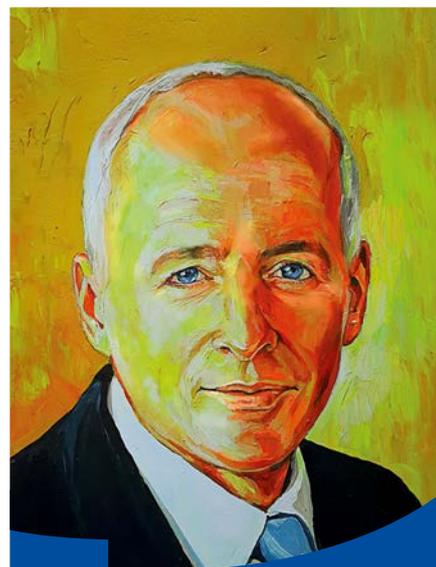
Die Pop-up-Store-Kampagne „Springflut“ und die Zusammenarbeit mit den Studenten sieht STÄWOG-Pressesprecherin Janine Wübben als „starke Kombination, denn hinter beidem steckt eine innovative Strategie, die sich positiv auf die Stadtentwicklung auswirkt.“ Sie zeigten, dass Stadtentwicklung, Kultur und unternehmerisches Handeln im Zusammenspiel erfolgreich seien.

Eines der Motive der Kampagne



Quelle: STÄWOG/Bighemreklameneuero

Weitere Informationen:
www.staewog.de und www.springflut-bremerhaven.de



Clever und am Puls der Zeit!

Seit Jahren ist Dr. Klein für uns ein zuverlässiger Partner im Bereich Finanzierungsberatung/-management. Die Expertise in der Branche ist für uns von großem Vorteil: Dr. Klein ist „am Puls der Zeit“ und unterstützt uns mit cleveren Lösungsvorschlägen in unserer derzeit hohen Investitionsphase.

Durch die Nutzung des von Dr. Klein entwickelten Management-Informationssystem „mywowi“ haben wir nun alle relevanten Grundbuch- und Darlehensbestandsdaten zusammengeführt und jederzeit aktuell in digitaler Form vorliegen. Demnächst werden wir auch die Unternehmensplanung über „mywowi“ abbilden. Die absolut kundenorientierte Fachkompetenz schätzen wir dabei sehr.“

Carsten Boberg,
Geschäftsführer GSG Neuwied mbH

DR. KLEIN

Attraktiver öffentlicher Raum in Großsiedlungen

Unverzichtbar für den Zusammenhalt der Nachbarschaften

Der öffentliche Raum ist für den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft von besonderer Bedeutung. Die gestalterischen und sozialen Ansprüche an öffentliche Räume unterscheiden sich allerdings erheblich zwischen den verschiedenen Bereichen der Städte, je nach Lage, Quartierstyp und Entstehungszeit. Ein Blick auf die Besonderheiten der öffentlichen Räume am Beispiel von großen Wohnsiedlungen in Ost- und Westberlin.



Dr. Bernd Hunger
Vorsitzender
Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e.V.
Berlin

Die Bundesstiftung Baukultur legt in diesem Jahr ihren thematischen Schwerpunkt auf den öffentlichen Raum. Das kommt nicht von ungefähr, hat doch der öffentliche Raum – Plätze, Grünanlagen, Zentren und Straßenräume – in den Städten und

Gemeinden eine große Relevanz als Ort, an dem sich Menschen unabhängig von Alter, Beruf oder sozialer Stellung begegnen.

In den großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts leben ca. 8 Mio. Menschen. Die seit den 1920er Jahren bis Ende der 1980er Jahre errichteten Gebiete machen ca. 20 % des gesamten Mietwohnungsbaus in Deutschland aus, in den großen Städten ist der Anteil deutlich höher und liegt nicht selten bei über 50%.¹ Grund genug, sich mit den Besonderheiten des öffentlichen Raumes in Großsiedlungen zu beschäftigen: Was kann man

aus dem bisherigen Siedlungsbau für die Gestaltung des öffentlichen Raumes in neuen Stadt- und Wohnquartieren lernen? Welchen Beitrag kann der öffentliche Raum für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt leisten?

Gestaltungslogik

Auf den ersten Blick fällt auf: Die Gestaltung des öffentlichen Raumes in den Großsiedlungen folgt einer anderen Logik als in der Innenstadt, und zwar schon von Anfang an. In bewusster Abkehr von den an die mittelalterliche Altstadt angelehnten



Das „Wutzky“ dient für den östlichen Bereich der Westberliner Gropiusstadt als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum. Die landeseigene degewo revitalisierte es im Zusammenhang mit der Modernisierung der benachbarten Quartiere und des zentralen Hochhauses



Quelle: degewo, Foto: Jens Röttsch



Quelle: degewo

Ein qualitativ gestalteteter Freiraum ist in den großen Wohnsiedlungen bedeutsam. Er animiert Anwohner, sich dort zu treffen, gemeinsam Aktivitäten zu starten und stärkt damit das Gemeinwesen

Gestaltungsprinzipien der Gründerzeitstadt mit ihren Schmuckplätzen und Schauffassaden zur Straßenseite hin, wollten die Architekten des Neuen Bauens der 1920er Jahre viel Licht, Luft, Sonne und Grün für jede Wohnung bieten. Sie lösten die dichte Blockbebauung zugunsten locker bebauter Wohngruppen im Grünen auf, trennten mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse das Wohnen vom Arbeiten und schufen überschaubare Nachbarschaften mit den dazugehörigen Gemeinbedarfs-einrichtungen. Dienstleistungen wurden punktuell an Plätzen und im Straßenraum angeordnet. Anstelle des Kontrastes von öffentlichem und privatem Freiraum, von repräsentativer Straßenfassade und Hinterhof in der parzellierten Stadt, wurde der fließende Wohn-Außenraum zum Gestaltungsprinzip des Siedlungsbaus. Das Ergebnis war ein enormer Qualitätsgewinn des Wohnens und ein Zugewinn an Freiraum. Der Preis dafür war der Bedeutungsverlust des Straßenraumes als potenzieller Kommunikationsraum.

Was war der planerische Grundansatz?

Dieses Prinzip wurde auch im Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre nach dem Leitbild der „aufgelockerten Stadtlandschaft“ fortgesetzt, nur in größerem Maßstab, um die Wohnungsnot zu überwinden. Interessant im historischen Rückblick ist: Die locker bebauten Wohngruppen nach dem Vorbild der anglo-amerikanischen „neighborhoods“ im Westen unterschieden sich in ihrer räumlichen Organisation kaum von den „Sozialistischen Wohnkomplexen“ im Osten Deutschlands. Die Quartiere waren von „innen“ nach „außen“ geplant; sie wurden von der Wohnung und den Bedürfnissen ihrer Bewohner her gedacht - weniger vom Eindruck, den sie von der Straßenseite her machen. Fragen, die sich die Planer stellten,

waren z. B.: Wie kommt das Schulkind - möglichst ohne eine Straße queren zu müssen - zur Schule? Wie kommen die Bewohner zu Fuß im Grünen von der Wohnung zum Quartierszentrum oder zur Bushaltestelle, ohne an einer verlärmten Straße entlanglaufen zu müssen?

Wahrnehmungsproblem

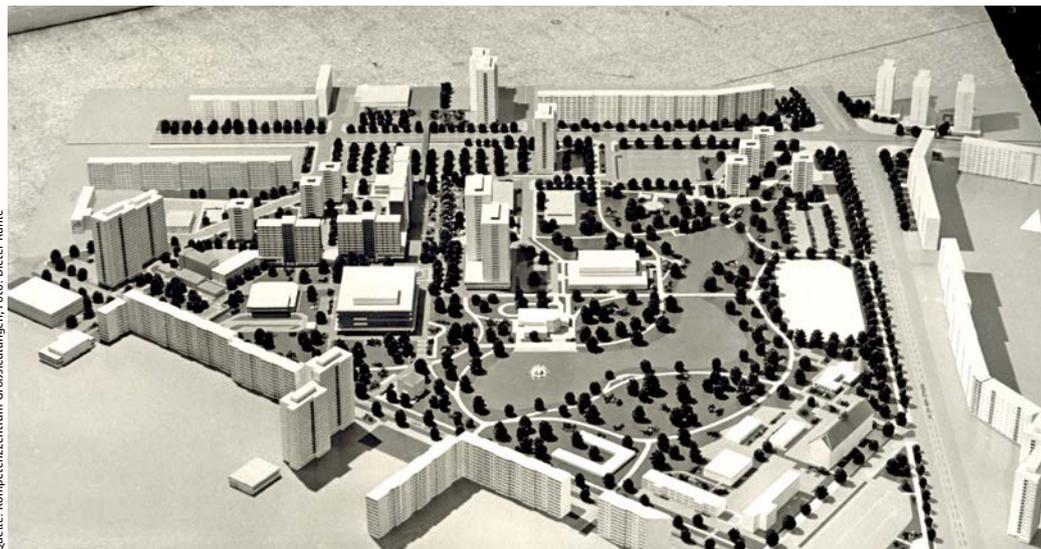
Je mehr gebaut wurde und je größer die Wohngebiete wurden, umso stärker tauchte ein Wahrnehmungsproblem auf. Die Qualitäten der Siedlungen liegen im Innenraum, weniger im Straßenraum.

Damit waren sie für Vorbeifahrende und selbst für Besucher nicht sofort wahrnehmbar, was sich später als „Image-Killer“ erweisen sollte. Als Reaktion auf die Kritik an den Siedlungen - wie „gestalterische Monotonie“ oder „fehlendes städtisches Leben“ - wendeten sich die Planer in der Bundesrepublik auf Anraten von Sozialwissenschaftlern wie Hans Paul Bahrdt oder Alexander Mitscherlich dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ zu. Sie behielten seit Mitte der 1960er Jahre beim Entwurf der großen Wohnstädte wie Gropiusstadt oder Märkisches Viertel im ▶



Quelle: HOWOCE, Fotos: Andreas Süß

Der Rahmenplan für die Erneuerung der Berliner Großsiedlung Fennpfuhl hat das ursprüngliche Konzept eines attraktiven Innenraums aufgegriffen: die Revitalisierung ist gelungen, das zeitweise leerstehende Kaufhaus (r.) wurde zu Wohnungen umgebaut



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Foto: Dieter Rühle



Quelle: HDW/GE, Foto: Andreas Sib

Der Fennpfuhl ist das erste in den 1970er Jahren industriell errichtete Wohngebiet Ostberlins außerhalb der Innenstadt. Um den innenliegenden Park mit See und das mit ihm verbundene Zentrum gruppieren sich große Wohnhöfe

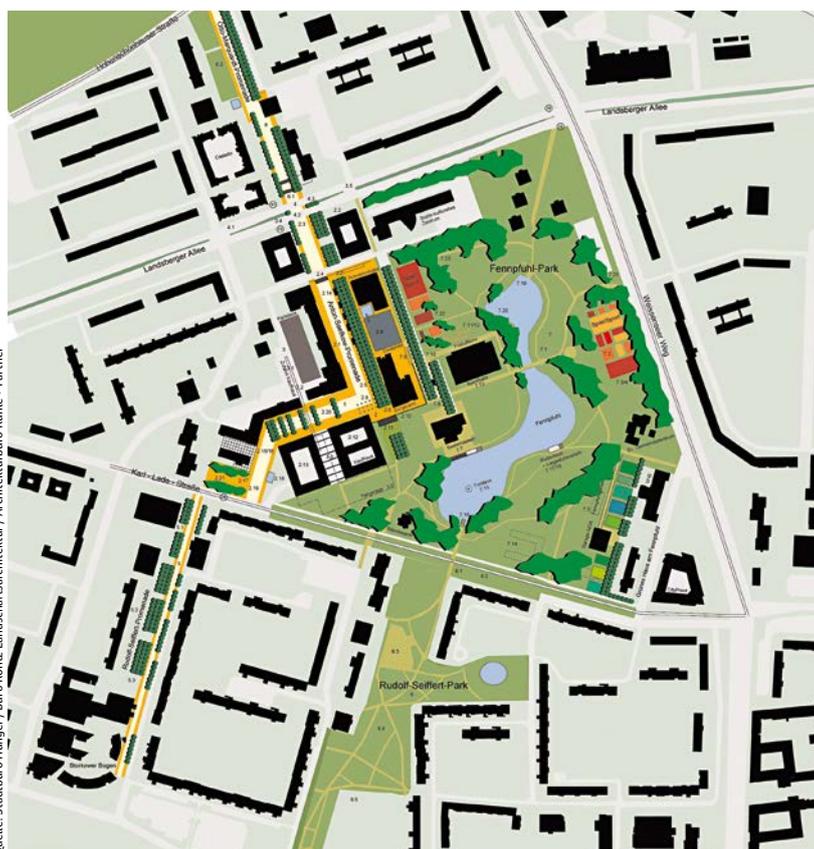
Westen Berlins die Einordnung der Wohngruppen in grüne Großräume bei und ergänzten sie durch hierarchische Zentrensysteme mit öffentlichen Plätzen. Gemeinbedarfseinrichtungen wurden mit Ausnahme der möglichst wohnungsnahen Kindertagesstätten i. d. R. zu Clustern zusammengefasst, der Straßenraum spielte nur eine funktionale Rolle als Zubringer. Trotz gegensätzlicher ideologischer Rhetorik folgten auch die großen Ostberliner Wohnstädte wie

am Fennpfuhl oder in Marzahn der gleichen planerischen Grundidee: Man baute in den Großstädten die sozialistischen Wohnkomplexe zur „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ weiter – nur vielgeschossiger und dichter sowie mit Höhendominanten in den Zentren. Allerdings gerieten die großen vielgeschossigen Ensembles – nun dichter gebaut, aber mit teilweise zu groß dimensionierten Freiräumen – ironischerweise noch stärker in die Kritik als ihre locker

bebauten Vorgänger. Anders als von den Sozialwissenschaftlern angenommen, erzeugte dichtes Wohnen allein mitnichten Urbanität, zumal vor allem dann nicht, wenn mancherorts Ende der 1980er Jahre in den alten Bundesländern durch unsensible Belegungspolitiken ungewollt soziale Brennpunkte und überforderte Nachbarschaften gefördert oder gar geschaffen wurden. Die Ausdifferenzierung der Lebenslagen ging in den 1990er Jahren auch an den Nachbarschaften in den Wohnstädten der neuen Bundesländer nicht vorbei und bewirkte auch hier veränderte Ansprüche an die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raumes.

Dem Auseinanderdriften der Nachbarschaften entgegenwirken

Mittlerweile in die Jahre gekommen, steht die Revitalisierung der öffentlichen Räume in den großen Wohngebieten bundesweit als wichtige gesellschaftliche Aufgabe an. Hier leben mehr Haushalte mit niedrigem Einkommen und mit Migrationshintergrund als in anderen Stadtvierteln. Hier ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen besonders hoch. Hier müssen die größten Integrationsleistungen vollbracht werden. Vieles ist in den Berliner Großsiedlungen im Zusammenspiel von Wohnungsunternehmen und öffentlicher Hand getan worden. Das Wohnumfeld wird in den meisten Quartieren in solch einer Qualität erneuert, dass man im Metropolenvergleich von einem Alleinstellungsmerkmal Berlins spre-



Quelle: Stadtbüro Hunger / Büro Bötz Landschaftsarchitektur / Architekturbüro Rühle + Partner

Im Rahmen des Stadtumbau-Ost wurde für das Wohngebiet Fennpfuhl in Berlin-Lichtenberg u. a. ein Gestaltungskonzept für den Gesamttraum Anton-Saefkow-Promenade/Fennpfuhlpark erarbeitet



Heute dienen Park und See als Naherholungsgebiet und werden rege genutzt

LEHREN FÜR DEN AKTUELLEN SIEDLUNGSBAU

Was kann man aus dem bisherigen Siedlungsbau für den öffentlichen Raum neuer Stadtquartiere lernen? Dies beantwortet u.a. die Studie des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. „Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen - Lernen von Beispielen für den aktuellen Siedlungsbau im Rückblick 1920-2016“. Sie empfiehlt folgende Leitlinien:

- Menschen suchen Begegnung und Urbanität in vielfältiger Form - öffentliche Räume in großer Vielfalt vorausdenken
- Menschen wollen ruhig und im Grünen wohnen - gewünscht wird hohe Qualität des öffentlichen Freiraumes
- Gute soziale Infrastruktur - nicht versteckt, sondern am öffentlichen Raum
- Maßvolle Dichte, maßvolle Mischung - neue Quartiere stehen nicht in Konkurrenz zur City; das Wohnen bleibt Hauptfunktion
- Neue Mobilität - Straßenraum als Lebensraum



Weitere Informationen:
www.gross-siedlungen.de

chen kann. Dabei ist zu bedenken: Der öffentliche Raum kann Nachbarschaften ermöglichen, aber er kann kein Reparaturbetrieb für nachbarschaftliche Konflikte sein. Nicht-investive Maßnahmen zur Mieterbetreuung durch die Wohnungsunternehmen oder zur Unterstützung des Miteinanders durch ein Quartiersmanagement der öffentlichen Hand sind dafür unerlässlich.

Gleichwohl ist die nutzerfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums eine der Voraussetzungen für Begegnungen und ein lebendiges Quartiersleben. Er ist in seiner „fließenden“, wenig kontrollierten und kontrollierbaren Form gerade für junge Bewohner besonders anziehend, die „Streifräume“ außerhalb der nachbarschaftlichen Aufsicht bevorzugen. Damit ist er besonders verletzlich. Pflege, Sicherheit und Ordnung sind wichtig, damit die für Großsiedlungen typische „offene Stadtlandschaft“ erhalten bleiben kann und möglichst nicht durch Umzäunungen in ihrer Qualität geschmälert wird.

Öffentlicher Raum: wichtiger denn je

Attraktive und sichere öffentliche Räume sind in den großen Wohngebieten der 1950er bis 1980er Jahre wichtiger denn je, um dem sozialen und kulturellen Auseinanderdriften der Nachbarschaften entgegenzuwirken. Heutige Planungskonzepte müssen die Eigenlogik dieser Siedlungen verstehen und weiterentwickeln, anstatt innerstädtische Leitbilder überzustülpen, die zudem einer anderen Raumlogik folgen.

Die sog. Gärten der Welt verdeutlichen das hohe Niveau und den Stellenwert des öffentlichen Raums im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Foto: Dagmar Weidemüller



Quelle: Stadtbüro Hunger

Die Wohnstadt Berlin-Hellersdorf mit ihren mehr als 40.000 Wohnungen wird durch eine durchlaufende Grünachse und ein abgestuftes Zentrensystem gegliedert. Es wurden Quartiere mit eigenen „Gesichtern“ gestaltet, die sich in Materialwahl, Bepflanzung und Gestaltung voneinander unterscheiden

¹ Perspektiven großer Wohnsiedlungen. Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. Berlin 2015



Im Vogelkamp in Fischbek werden 44 Wohnungen für eine Anfangsnettokaltmiete von 8 €/m² angeboten

Hamburger Pilotprojekte fast fertig 8 € Nettokaltmiete garantiert

Am Bramfelder Dorfgraben im Hamburger Stadtteil Bramfeld und am Vogelkamp im Stadtteil Neugraben-Fischbek werden zukünftig Neubauwohnungen für 8 €/m² netto kalt angeboten. Die Preisbindung gilt in beiden Projekten für die ersten fünf Jahre. Hintergrund ist ein Pilotvorhaben des Hamburger Senats, das die Schaffung von frei finanzierten, bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener zum Ziel hat.

In Bramfeld baut der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG zusammen mit der Karl Danger Grundstücksverwaltung 154 8-€-Wohnungen (siehe DW 4/2018, S. 40). Die neun Gebäude mit zwei Tiefgaragen kosten rund 33 Mio. €. Die Baukosten im Hochbau liegen unter 2.000 €/m². Eine große Rolle spielen die Baunebenkosten: Diese lägen bei gerade einmal 11% - marktnah sei eher das Doppelte. „Aufgabe der Genossenschaft ist es, preiswerten Wohnraum für Mitglieder zur Verfügung zu stellen“, erklärt Vorstand Holger Fehrmann. „Ein Zauberwort heißt Standardisierung. Alle Bäder, alle Küchen, alle Fenster sind identisch. Wir stehen für solide

 Weitere Informationen:
www.wv1902.de und www.iba-hamburg.de

Bauqualität, geben aber kein Geld für architektonische Spielereien aus. Zudem ging es darum, Technik zu reduzieren.“ Cristian Danger, Geschäftsführer der Karl Danger Grundstücksverwaltung, ergänzt: „Wichtige Voraussetzungen sind eine gewisse Projektgröße, eine Energieversorgung mit Nah- oder Fernwärme und möglichst wenig gestalterische Vorgaben.“ Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., lobte beim Richtfest das Vorhaben: „Unseren Unternehmen geht es als Bestandhalter nicht um den schnellen Euro und nicht um eine Maximalrendite. Das Bramfelder Projekt ist der beste Beweis.“ Breitner wies aber auch darauf hin, dass unter den derzeitigen Umständen in Hamburg nur in Ausnahmefällen so günstig gebaut werden könne: „Da muss schon alles stimmen: ein Grundstück, bei dem es keine Überraschungen gibt, und eine kurze Dauer der Baugenehmigung.“ Die ersten Mieter sollen zum Jahreswechsel 2019/2020 einziehen können.

Im Vogelkamp in Fischbek beginnt der Einzug bereits in diesem Sommer. Hier sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 44 rund 105 m² großen Wohnungen neu gebaut worden, in denen die Anfangsnettokaltmiete von 8 €/m² garantiert wird (siehe DW 10/2018, S. 35). Bereits in der Konzeptausarbeitung hatten die IBA Hamburg GmbH als Projektentwickler und die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Vorgaben für das Pilotvorhaben formuliert. Entsprechend haben die Architekten Limbrock-Tubbesing und der Bauherr, die Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft, etwas unkonventioneller gedacht: So haben sie beispielsweise die Bautiefe vergrößert und alle technischen Gebäudebestandteile übereinandergelegt. Der Verzicht auf eine Tiefgarage, die aufgrund des hohen Grundwasserstandes am Vogelkamp in Neugraben-Fischbek ohnehin nicht realisierbar wäre, spart weitere Kosten. Als Ausgleich für einen fehlenden Aufzug entstehen zudem im Erdgeschoss sechs Wohnungen, die konsequent barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgelegt sind. Zum Nutzungskonzept des Projektes gehört auch der Bau einer Kita und kleiner Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Autofreies Wohnensemble in Berlin Charlotte baut 159 Genossenschaftswohnungen

Bis zum Frühjahr 2021 baut die Charlottenburger Baugenossenschaft eG in Nachbarschaft des Spektepark in Berlin-Spandau insgesamt 159 Wohnungen. Alle Wohnungen mit einer Größe zwischen 40 und 92 m² haben ein bis vier Zimmer und sind barrierefrei. Die Häuser, die von der Mbpbk Architekten und Stadtplaner GmbH geplant wurden, werden nach dem KfW-55-Standard gebaut und die Wohnungen z. T. mit Solarstrom von den Dächern versorgt. Zusätzlich zu den 17.000 m² Wohnfläche in den 5- und 8-geschossigen Häusern entstehen eine Kita für 65 Kinder und eine Tiefgarage mit 85 Stellplätzen, die auch Lademöglichkeiten für Elektroautos bereithält. Darüber hinaus sind 189 Fahrradstellplätze, ein Gemeinschaftsraum und ein Waschcafé vorgesehen. Das Wohnensemble wird bis auf den Zu- und Abfahrtsverkehr autofrei sein.



In Berlin-Spandau entstehen 159 barrierefreie Wohnungen bis Ende 2021

 Weitere Informationen:
www.charlotte1907.de

Modernisierung und Neubau

Wohngebiet in neuem Glanz

„Reeshoop liegt uns am Herzen,“ sagt Dr. Uwe Heimbürge, Vorstand der Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL). Der Ahrensburger Stadtteil wird von der Baugenossenschaft durch Sanierung, Modernisierung und Neubau aufgewertet. „Alle unsere Gebäude und Wohnungen werden energetisch modernisiert und an den heutigen Stand der Technik sowie die aktuellen Wohnbedürfnisse angepasst. Grundlage der Modernisierung ist ein solider Zustand der bestehenden Gebäude hinsichtlich der Bausubstanz, des Schallschutzes, des energetischen Standards und der Grundrisse. Ist dies wirtschaftlich nicht möglich, werden die Gebäude durch Neubauten ersetzt“, erklärt Dr. Heimbürge.

So auch beim Neubau zwischen Stormarnstraße und Reeshoop: Bis 2020 entstehen dort im dritten Bauabschnitt 77 barrierearme und in Teilen barrierefreie Genossenschaftswohnungen sowie 78 Tiefgaragen- und 42 Pkw-Stellplätze für insgesamt 17,1 Mio. €. Die 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 46 und 113 m² groß und eignen sich für Singles, Familien und Senioren. Ende Mai 2019 konnte die NL Richtfest feiern.



Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de



Quelle: Tim Möller

Bis 2020 entstehen im dritten Bauabschnitt 77 barrierearme und in Teilen barrierefreie Wohnungen

Den ersten Abschnitt mit 56 Wohnungen für insgesamt knapp 8,7 Mio. € stellte sie bereits 2014 fertig. Mit dem zweiten baute die Genossenschaft im Jahr 2017 für ca. 11,4 Mio. € 70 Wohnungen neu.

LITERATURTIPP

Innenräume – Handbuch zur Innenraumgestaltung



Quelle: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG

Die individuelle und kreative Gestaltung von Innenräumen zur Optimierung der Nutzung spielt insbesondere vor dem Hintergrund des Wohnraummangels eine zunehmend wichtige Rolle. Im Fokus stehen nicht nur ästhetische und gestalterische Aspekte, sondern auch funktionale und technische Machbarkeiten, um gerade in Bestandsgebäuden die Räume so gestalten zu können, dass sie neu genutzt werden können. Das Handbuch „Innenräume“ bietet hierzu zahlreiche Abbildungen und Zeichnungen, die

Architekten und Planern als Hilfestellung und Ideengeber für die Planung und Gestaltung individueller Wohnräume dienen und als Anschauungsmaterial für Beratungsgespräche mit Bauherren genutzt werden können. Im ersten Teil des Handbuches werden Grundlagen und das nötige Handwerkszeug wie Maßverhältnisse der Visualisierungen, Proportionen, Baukonstruktionen und technischer Aufbau sowie Hilfestellungen zur Farbgestaltung und Materialauswahl erläutert. Der zweite Teil widmet sich den einzelnen Wohnräumen und ihren Anforderungen wie Mindestplatzbedarf, Mobiliar, Belichtung etc. und liefert konkrete Beispiele.

„Innenräume – Handbuch zur Innenraumgestaltung“, Karin Rabausch und Alexandra Volz-Grätz, 2., aktualisierte Auflage, 384 Seiten, 79 €, ISBN: 978-3-481-03835-9

Neubau in Essen-Haarzopf

Wohnungen zügig vermietet

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord kann sich freuen: Bereits ein halbes Jahr vor der Fertigstellung Ende dieses Jahres sind 49 der insgesamt 56 Wohnungen, die derzeit an der Fulerumer Straße im Stadtteil Haarzopf gebaut werden, vermietet. Gemeinsam mit dem Bauunternehmen Grenzlandbau realisiert die Genossenschaft mit einem Investitionsvolumen von 14,9 Mio. € den größten zusammenhängenden Neubau ihrer Geschichte. Beide Unternehmen hatten im städtischen Bieterwettbewerb den Zuschlag für jeweils ein Grundstück erhalten und sich dann entschieden, gemeinsam zu planen. Nach Fertigstellung übernimmt die Genossenschaft die drei Gebäude, die einen bunten Mix an Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und mehr als 100 m² bieten. Alle Wohnungen sind nach Angaben der Genossenschaft barrierearm und verfügen über eine hohe Ausstattungs- und Ausführungsqualität.



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord

Die meisten der 56 Neubauwohnungen in Essen-Haarzopf sind bereits vermietet



Weitere Informationen:
www.essen-nord.de

Hochhaus in Jena-Lobeda

Arztpraxen, Gewerbe, Wohnungen und Café im „K1“



Quelle: grafiker.org/jenawohnen GmbH

Auf zehn Geschossen vereint das „K1“ Wohnen, Arbeiten und ärztliche Versorgung

Es ist der erste Hochhausbau in Jena-Lobeda seit der Wende: Das von der jenawohnen GmbH realisierte 10-geschossige Gebäude in der Kastanien-

straße 1 mit rund 6.000 m² Wohn- und Gewerbefläche wird u. a. für die Verwaltung des Universitätsklinikums Jena (UKJ) genutzt und enthält zusätzlich Räume für Arztpraxen, Gewerbeeinheiten sowie ein Café. In den oberen Etagen bietet das Gebäude Platz für sechs Wohnungen.

Für jenawohnen-Geschäftsführer Tobias Wolfrum spiegelt das Neubau-projekt auch die erfolgreiche Entwicklung des größten Jenaer Stadtteils wider: „Das Gebäude setzt ganz bewusst eine architektonische Marke in Lobeda. Die exponierte Lage direkt zwischen Lobdepark und der Erlanger Allee wird damit städtebaulich optimal genutzt.“ Der Architektentwurf stammt vom Planungsbüro Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner mit Sitz in Leipzig und Köln. „Als öffentliches Unternehmen freut es uns sehr, dass wir auch mit solchen Gebäuden die positive Entwicklung in unserer Stadt mitgestalten können“, so Wolfrum. Die Bauarbeiten für das sog. „K1“ werden in einem Partnering-Verfahren mit dem Bauunternehmen Züblin durchgeführt. Im Kellergeschoss des Gebäudes entstehen knapp 100 Pkw-Stellplätze.

Die Projektkosten liegen bei rund 15,2 Mio. €. Für die jenawohnen ist es aktuell das dritte Bauprojekt in Lobeda, mit dem wichtige soziale und infrastrukturelle Impulse gesetzt werden sollen. 2020 werden alle Mieter eingezogen sein.

Weitere Informationen:
www.jenawohnen.de

Umnutzung

Kooperationsprojekt für Senioren

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG Halle-Neustadt) hat ihr Angebot für alle erweitert, die bis ins hohe Alter weiter in den eigenen vier Wänden wohnen möchten, auch mit Pflegebedarf. Dafür hat das kommunale Wohnungsunternehmen ein Gewerbeobjekt am Tulpenbrunnen in Halle-Neustadt innerhalb von rund neun Monaten in eine Tagespflege und ein Seniorenhaus umgebaut, das das Wohnungsunternehmen gemeinsam mit dem Halleschen Pflegedienst betreut.

30 Tagespflegegäste sollen im Erdgeschoss auf mehr als 350 m² mit allen Sinnen aktiviert und für das Leben begeistert werden. Dafür stehen eine offene Küche für gemeinsames Backen, Virtual-Reality-Brillen, ein zum Kinosaal umgestalteter Mehrzweckraum sowie Aroma- und Ergotherapie-möglichkeiten zur Verfügung. Spaziergänge sind ebenso mögliche Beschäftigungsformen.

Im „Seniorenhaus am Tulpenbrunnen“ im Obergeschoss gibt es zwei Wohngruppen: Die eine mit neun Einzelzimmern, die andere mit acht Einzel- und zwei 2-Zimmer-Appartements für Paare. Die einzelnen Wohneinheiten haben ein eigenes Duschbadezimmer. Ein großzügiger Gemeinschaftsbereich je Wohngruppe bietet den Mietern die Möglich-

keit, sich zu treffen, miteinander zu reden, fernzusehen und zu kochen. Den Bewohnern steht dabei immer ein Betreuer zur Seite, der ihnen bei alltäglichen Aufgaben unter die Arme greift. Bei Bedarf können Pflegeleistungen bestellt oder die Tagespflegeeinrichtung genutzt werden. Alle Räume sind barrierefrei und damit für Rollstuhlfahrer ohne fremde Hilfe zugänglich.



Gemeinschaftsraum zum Wohlfühlen: Hier wird gekocht, erzählt und vieles mehr

Quelle: Hallescher Pflegedienst

Weitere Informationen:
www.gwg-halle.de



Denkmalgerechte Sanierung

hanova erneuert 100 Jahre altes Ensemble

Mehr als zwei Jahre hat die Sanierung der Paul-Wolf-Höfe zwischen Halkettstraße, Grabbestraße und Jahnplatz in Hannover-Vahrenwalde gedauert. Die hanova wohnen GmbH hat das denkmalgeschützte Ensemble, das im 20. Jahrhundert als Vorbild für sozialen Wohnungsbau galt und prägend für das Stadtbild ist, für rund 7,84 Mio. € modernisiert. Die Küchen und Bäder der 96 Wohnungen wurden erneuert, die Versorgungsleitungen komplett ausgetauscht und die Medienversorgung nach modernen Kriterien ausgetauscht. Zudem wurden die Fassade, Fenster und Treppenhäuser der zwölf Hauseingänge sowie das schmiedeeiserne Hoftor in den Originalzustand zurückversetzt. An die meisten Wohnungen der Obergeschosse wurden zum Innenhof Hängebalkone angebaut. Die leicht angepasste Miete liegt nach Angaben der hanova auch nach der Sanierung mit durchschnittlich 6,55 €/m² weiterhin unter dem üblichen Mietspiegel für vergleichbare Wohnungen.

Originalgetreu saniert: die Paul-Wolf-Höfe in Hannover-Vahrenwalde

Weitere Informationen:
www.hanova.de

Neubauoffensive wbg Nürnberg startet vier Projekte

Gleich an vier Standorten hat die wbg Nürnberg im zweiten Quartal 2019 neue Projekte gestartet. Insgesamt werden 120 Mietwohnungen gebaut und etwa 28,7 Mio. € investiert. Im Stadtteil Langwasser errichtet das Unternehmen auf einem ehemaligen Garagengrundstück und der Fläche einer ehemaligen Gewerbeimmobilie 36 Wohnungen - davon die Hälfte nach den Richtlinien der einkommensorientierten Förderung. Zusätzlich entstehen einige Gewerbeeinheiten nach den Plänen des Büros Blauwerk Architekten aus München. Neue Wege geht die wbg bei einem zweiten Projekt in der Oskar-von-Millner-Straße: Ebenfalls auf einem ehemaligen Garagengrundstück wird in Holz-Systembauweise ein Ergänzungsbau zur Mustersiedlung der „Deutschen Bauausstellung“ von 1949 errichtet. 16 frei finanzierte 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden hier gebaut. Eine Sozialimmobilie im Auftrag der Stadt Nürnberg im Stadtteil Sündersbühl wird in Stahl-Systembauweise errichtet und zwölf Mietwohnungen haben. Und im Stadtteil Eibach entsteht ein Neubau im Rahmen des „Sonderbauprogramms Wohnen“ der Stadt Nürnberg. Auf einer Fläche von insgesamt 3.600 m² werden 3- bis 4-geschossige Typenhäuser in Massivbauweise mit 56 Wohnungen gebaut. 28 von ihnen werden mit öffentlichen Geldern gefördert.



Quelle beider Fotos: wbg Nürnberg

Ergänzender Neubau im Quartier: Im Stadtteil Langwasser baut die wbg Nürnberg 36 neue Wohnungen



Ein Pilotprojekt in vorgefertigter Holz-Systembauweise: das Mehrfamilienhaus in der Oskar-von-Millner-Straße

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Wohnungsausstattung

Möbel als Teil des Geschäftsmodells

Wohnungsgrundrisse werden kompakter, Arbeits- und Wohnort werden öfter gewechselt, und Flexibilität gewinnt an Bedeutung. Alle diese Trends verlangen nach neuen Möblierungskonzepten. Doch in der klassischen Wohnungswirtschaft bleiben Einbauschränke, Teilmöblierung und Einbauküchen (noch) Randerscheinungen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Als zu Beginn dieses Jahres in Köln die Möbelmesse Imm Cologne und die Küchenmesse LivingKitchen stattfanden, gab es wieder einmal viel zu staunen: großzügige Wohnzimmer, innovative Designmöbel, vernetzte Küchen, verblüffende Farbkonzepte. Das Zuhause werde als „Heim, Rückzugsort, Schutzraum und Treffpunkt“ immer wichtiger, stellten die Veranstalter dabei fest und riefen den Trend des „wohnlichen Minimalismus“ aus.

Ist das alles nur ein Thema für Einfamilienhäuser und gehobene Eigentumswohnungen? Nein, sagt die Studie „Wohntrends 2035“, welche die Beratungsgesellschaften Analyse & Konzepte sowie InWIS im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. verfasst haben. Im Kapitel „Veränderte Nachfrage – Verändertes Wohnen“ beschäftigen sich die Autoren mit der Frage, welche Bedeutung die mit der Möblierung zusammenhängenden Aspekte für Wohnungsunternehmen haben. Eine der Thesen lautet, Mobiliar als Lebensbegleiter über viele Jahre habe ausgedient. „Möbel werden heute schneller ausgetauscht“, stellen sie fest. Deshalb sei es notwendig, „dass das Wohnen von Anfang an zusammen mit der Inneneinrichtung gedacht und

konzipiert wird, Wohnungen mit Möbeln beworben werden und der Verkauf oder die Vermietung von Möbeln ein Teil des Geschäftsmodells werden“.

Flexibilität auf Knopfdruck

Wie weit manche Marktteilnehmer dabei gehen, zeigt ein Blick ins Ausland. In der Schweiz hat das Immobilienunternehmen Halter AG das Modell „Movement“ entwickelt. Dahinter verbirgt sich ein flexibles Konzept, das es dank verschiebbarer Grundmodule erlaubt, auf engem Raum unterschiedliche Wohnsituationen zu schaffen. Fest installiert sind nur Küche und Badezimmer, während sich Büromodul, Schrank und Schlafzimmer durch einen Fingertipp auf dem in der Wohnung angebrachten Tablet verschieben lassen.



Quelle: Halter AG

Für den Mieter hat das Movement-Konzept den Vorteil, dass er nur mit wenigen eigenen Möbeln einziehen muss. Zudem können auf knappem Raum unterschiedliche Wohnsituationen dargestellt werden



Quelle: Hilfswerk-Stiedlung GmbH

Erstmals umgesetzt wird dieses Konzept im Projekt The Jay in der zwischen Zürich und Zug gelegenen Gemeinde Adliswil. Dort entstehen 41 teilmöblierte Movement-Einheiten mit ca. 33 bis 38 m² Wohnfläche, deren Erstbezug für Oktober 2019 geplant ist. Mitbringen muss der Mieter nur einige Möbel wie beispielsweise einen Esstisch und ein Sofa. „Ziel ist es, dass der Mieter mit einem privaten Transport seine Wohnungseinrichtung komplettieren kann“, sagt Halter-Pressesprecher Nik Grubenmann. „Die Teilmöblierung wird so zum Bestandteil einer stilvollen Kleinwohnung.“ Einen anderen Ansatz verfolgt in Österreich die Projektentwicklungsgesellschaft 6B47. Sie bietet den Käufern ihrer Neubauwohnungen seit kurzem eine Kooperation mit dem Inneneinrichter Roomhero an. Erwerber können am Bildschirm ihr Wunsch-Möbelpaket zusammenstellen, worauf hin sich Roomhero um Lieferung und Montage kümmert. Das Angebot richtet sich laut 6B47 in erster Linie an Kapitalanleger und soll der steigenden Nachfrage nach hochwertig möbliertem, kompaktem Wohnraum Rechnung tragen.

Teilmöblierung: Geprüft und verworfen

Während sich diese privaten Unternehmen im hochpreisigen Segment bewegen, müssen kommunale Gesellschaften, Genossenschaften und andere Anbieter, die Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten anbieten, verstärkt aufs Budget achten. Doch auch sie sind mit dem Trend zu mehr Flexibilität und kleiner werdenden Neubauwohnungen konfrontiert. Früh erkannt hat diese Entwicklung die Hilfswerk-Siedlung GmbH in Berlin,

„Küche auf Mieterwunsch“ heißt das Angebot der Vonovia, das es Mietern gegen eine monatliche Zahlung erlaubt, sich ihre Wunschküche installieren zu lassen



Quelle: Vonovia

die in ihrem Projekt PC30 in Berlin-Zehlendorf sehr kompakte Grundrisse realisiert hat.

„Bei den ersten Überlegungen für kleine Wohnungen haben wir die Deutschen Werkstätten Hellerau – heute einer der führenden Yachtausbauer – gebeten, uns bei der Konzeption zu helfen“, berichtet Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung. Hintergrund sei der Gedanke gewesen, mit intelligenten Einbauten noch kompakter bauen zu können. Umgesetzt wurde dieser Ansatz jedoch nicht. Von der Lieth begründet dies damit, dass eine Teilmöblierung so teuer geworden wäre, dass die Ersparnis der Wohnfläche durch die Mehrkosten für die Möblierung „aufgefressen“ worden wäre. Ein weite-

res Argument: „Einbauten schränken den Wunsch der Mieter nach individueller Möblierung ein.“

Früh auf Möblierung achten

Trotzdem spielt die Möbelfrage für die Hilfswerk-Siedlung eine Rolle. „Schon bei der Planung wird darauf geachtet, dass in den Wohnungen möglichst günstige Möbel mit Standardmaßen aufgestellt werden können“, sagt von der Lieth. „Dies müssen die Architekten durch eine zeichnerische Möblierung nachweisen.“

Ähnlich hält es der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) in Hamburg. „Selbstverständlich beziehen unsere Genossenschaft und die von uns beauftragten Architekten die Wohnbedürfnisse der Mitglieder und somit auch die Möbel von Anfang an in die Planungen mit ein“, sagt Vorstandsmitglied Thomas Kuper. „Entsprechende Grundrissanforderungen sind sogar Teil der Förderbedingungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.“

Anders als in der Studie „Wohntrends 2035“ formuliert, ist die Möblierung von Wohnungen allerdings derzeit kein Teil des altoba-Geschäftsmodells. Von Interesse sei eine Möblierung insbesondere bei kurzfristigen Mietverhältnissen, begründet dies Kuper; für die altoba liege der Fokus hingegen „auf dem lebenslangen Wohnrecht unserer Mitglieder“. Darüber hinaus beobachtet Kuper, „dass es sich bei einem Teil der Anbieter möblierter Wohnungen um renditeorientierte Unternehmen handelt, die hier einen Weg gefunden haben, um Mietpreisbegrenzungen auszuhebeln“.

Mikroappartements mit Pantryküche

Mikrowohnungen gehören auch zum Angebot der hanova Wohnen GmbH (ehemals GBH), dem städtischen Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover. Die hanova schafft bis 2021 ▶



Wohnlichkeit trotz begrenzter Fläche: Die Hilfswerk-Siedlung achtet darauf, dass ihre kompakt geschnittenen Wohnungen optimal möblierbar sind

an drei Standorten rund 300 Kleinstwohnungen, die hauptsächlich für Studierende gedacht sind. Anders als private Studentenappartement-Betreiber vermietet die hanova diese Einheiten jedoch nicht komplett ausgestattet, sondern lediglich teilmöbliert. „Sie sind ausgestattet mit Pantryküche und Einbauschränk sowie einheitlichem Sichtschutz“, sagt Frank Ermlich, Leiter Bereich Services bei hanova. Bett und Schreibtisch werden hingegen nur im Ausnahmefall gestellt. Und wie sieht es bei innovativen, gemeinschaftsorientierten Wohnformen aus? Ein solches Projekt realisiert die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH im Berliner Stadtteil Neukölln. In der Briesestraße entstehen neben konventionellen Wohnungen auch sieben Einheiten für Wohngemeinschaften. Eine (Teil-)Möblierung gehöre nicht zu deren Konzept, sagt Pressesprecher Frank Hadamczik. „Die Zielgruppen für das Projekt stellen weniger Personen dar, die nur für einen kurzen Zeitraum eine Wohnung suchen, sondern vielmehr Personengruppen, die sich vorstellen können, für längere Zeit zusammenzuwohnen“, erklärt er. Vielleicht aber, so könnte man vermuten, setzen Unternehmen außerhalb der boomenden Metropolen die Möblierung ein, um Kunden zu gewinnen. „Für die Vermarktung neuer Wohnungen

nutzen wir Bilder eingerichteter Modellwohnungen“, sagt Jenny Busse, Sprecherin der Wohnbau GmbH Prenzlau im brandenburgischen Prenzlau. „Diese vermitteln einfach mehr Wohngefühl als leere Räume.“ Dabei bleibt es aber auch – Einbauschränke und andere Elemente sind in Prenzlau nicht vorgesehen. Damit bestätigt sich, was Beatrix Kindler, Pressesprecherin der Volkswohnung GmbH Karlsruhe, so ausdrückt: „Bei temporären Wohnformen ist es sicher sinnvoll, die Möblierung anzubieten, nicht aber beim klassischen Versorgungsangebot“.

Mit oder ohne Einbauküche?

Bleibt die Frage, wie es die Unternehmen mit der Einbauküche halten. Schließlich kommt in anderen Ländern – etwa in der Schweiz und in Schweden – kein Mieter auf die Idee, mit kompletter Küche umzuziehen, da dort Mietwohnungen standardmäßig mit Einbauküchen ausgestattet sind. Das sei bei einer Durchschnittsmiete von 4,79 €/m² (2016) aber wirtschaftlich gar nicht möglich, heißt es bei der Wohnbau Prenzlau. „Auch der zusätzliche Instandhaltungsaufwand muss hier berücksichtigt werden.“ Ebenfalls grundsätzlich ohne Küche vermietet die Berliner Hilfswerk-Siedlung. „Nach unseren Erfahrungen landet ein Großteil

der (schon mal genutzten) Einbauküchen in den Mieterkellern, da die Mieter individuelle Einbauküchen bevorzugen“, berichtet Geschäftsführer Jörn von der Lieth.

Andere Erfahrungen macht die altoba in Hamburg. „Den Rückmeldungen und Wohnungsgesuchen unserer Mitglieder sowie von Wohnungsinteressenten entnehmen wir, dass sehr viele lieber in eine Wohnung mit Einbauküche einziehen“, sagt Vorstand Thomas Kuper. Konsequenterweise stattet die altoba seit den 1990er Jahren grundsätzlich alle Neubauwohnungen mit einer Einbauküche aus. Diese ist mit einem Herd ausgestattet, während die anderen Elektrogeräte Mietersache sind.

Beide Varianten gibt es bei der hanova. Der allgemeine Trend gehe in Richtung Einbauküche, stellt Frank Ermlich fest. Zudem führe eine Einbauküche zu höheren Mieteinnahmen und einer besseren Vermietbarkeit. Negativ mache sich hingegen der größere Instandhaltungsaufwand bemerkbar. Außerdem sei eine höhere Mieterbindung festzustellen, wenn der Mieter selber in die Küche investiere.

Küche auf Mieterwunsch

Ebenfalls 2-gleisig fährt die Vonovia SE. Vor allem in Gegenden, in denen die Vermarktung nicht leicht fällt, vermietet der Wohnungskonzern laut Pressesprecher Max Niklas Gille in manchen Fällen eine Einbauküche mit. Zudem unterbreitet er seit 2016 seinen Bestandsmietern das Angebot „Küche auf Mieterwunsch“: Die Mieter können ihre Wunschküche auswählen; um Aufmaß, Planung, Lieferung und Montage kümmert sich dann die Vonovia. Die Kosten dafür werden monatlich auf die Miete umgelegt, wobei sich die Basiskosten je nach Größe der Küche in einer ungefähren Spanne von 30 bis 45 € bewegen. Hinzu kommen Mehrkosten für besondere Ausstattungswünsche. Neben den Mietern profitiert davon auch die Vonovia – von einer „spannenden Möglichkeit, eine neue Leistung anzubieten“, spricht Gille. Bisher ist das Angebot nach seinen Worten von einer 4-stelligen Zahl von Mietern angenommen worden.

Interessanterweise war da die Wohnungswirtschaft schon einmal weiter: 1926 entwickelte Margarete Schütte-Lihotzky, eine junge Architektin und Mitarbeiterin des Frankfurter Stadtbaurats Ernst May, die berühmte „Frankfurter Küche“. Diese sorgte auf engem Raum für hohe Funktionalität und gilt als wegweisend für die moderne Einbauküche. Und langlebig war sie – zumindest in Einzelfällen – auch: Vor einigen Monaten fanden Mitarbeiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt bei Sanierungsarbeiten in der Siedlung Westhausen eine gut erhaltene Frankfurter Küche. ■



Sie wurde 1926 entwickelt und gilt als Mutter aller Einbauküchen: die „Frankfurter Küche“. In der Frankfurter Siedlung Westhausen wurde bei Modernisierungsarbeiten dieses weitgehend originalgetreu erhaltene Exemplar gefunden



Miele

Küchenlösungen! Miele Projektgeschäft für die Immobilienwirtschaft

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig. Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.



Temporäre Wohnangebote

Das Geschäftsmodell „Wohnen auf Zeit“

„Zeit ist Geld“, „Alles hat seine Zeit“, „Zeit heilt alle Wunden“ - es gibt viele geflügelte Worte rund um den Begriff Zeit. Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG), so meint man, hat sie sich alle zu Eigen gemacht und in den letzten Jahren daraus ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Lebenslagen entwickelt, das auf dem lokalen Markt ins Schwarze trifft. Die ABG ist von dem Geschäftsmodell „Wohnen auf Zeit“ überzeugt.



Michael von Raison
Kommunikationsberater
Goodnews - Agentur für Kommunikation
Berlin

Im ABG-Angebotsdeutsch sprechen die Altenaer Vermieter von ihren möblierten Wohnungen vom „GästeWohnen“, „ZeitWohnen“ und „AuszeitWohnen“. Neun Wohnungen sind es inzwischen. „Im Rahmen unserer sog. Zeit-Wohn-Modelle bieten wir diese an und sie erfreuen sich ständig guter Nachfrage. Tendenz steigend“, erläutert ABG-Vermieter Dominik Seeling. Er ist neben seiner

Kollegin Kornelia Schneider der Ansprechpartner für diese Angebote und sieht sie als Wachstumsmodell.

Die Burgstadt Altena mit 17.000 Einwohnern hat als Kleinstadt im Märkischen Kreis - wie viele andere Kommunen auch - mit stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahlen zu kämpfen. Der Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen im Rahmen des Stadtumbau-Programms ist auch in Altena ein Thema. Das wirkt sich natürlich auch stark auf die Geschäftstätigkeit der größten Vermieterin im Ort, der ABG, aus. Gerade deshalb ist das Unternehmen umtriebiger und versucht seit Jahren ideenreich, mit mehr Service und wirksamem Marketing, Neumieter aus der Region in die Stadt

zu ziehen. Für die Zukunft setzt der Vermieter dabei stark auf zielgruppengerechte Angebote. „Wir betrachten das Leben und die Bedürfnisse der Menschen und unserer Mieter im Laufe ihres Lebens und leiten davon spezielle ABG-Wohnangebote ab“, erläutert ABG-Vorstand Joachim Effertz die Herangehensweise. Auf dieser Basis, so Effertz, entstand das erste Angebot des „ZeitWohnens“.

Für die vorübergehende Anmietung konzipiert

Mittlerweile sind es zwei Wohnungen, die die ABG explizit dafür vorhält. „Für Fachkräfte, die einen neuen Arbeitsvertrag unterschreiben, stellt sich schnell die Frage nach einer geeigneten be-



Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet Platz für ein bis zwei Personen und dient meist als Gästewohnung. Sie liegt im Stadtteil Knerling



Auch diese Dachgeschosswohnung im Stadtteil Breitenhagen gehört zum ZeitWohnen-Angebot. Sie bietet Platz für ein bis vier Personen

ziehbarer Wohnung. Unsere ‚ZeitWohnungen‘ haben wir ähnlich einer Ferienwohnung eigens für die vorübergehende Anmietung von bis zu sechs Monaten konzipiert, renoviert und möbliert. Sie verfügen über Kochgelegenheiten, Kühlschrank, Kaffeemaschine sowie ausreichend Geschirr. Ebenfalls zur Ausstattung gehört ein TV mit SAT-Receiver. Teilweise gibt es ein separates Schlafzimmer“, erklärt ABG-Vermieter Dominik Seeling.

So wie in der Altenaer Kirchstraße 7. Mittlen in der Innenstadt gelegen, bietet die jüngste dieser Wohnungen eine gute Lage und Anbindung an lokale Geschäfte und in die Region. Die Wohnung ist modernisiert und im Stil eines Innenstadtpartements zeitgemäß eingerichtet. Sie verfügt über einen geräumigen Wohn-Schlaf-Raum mit großem Doppelbett und einer kleinen Essgruppe. Daran schließt sich eine moderne Küchenzeile mit Spülmaschine an. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, die Waschmaschine befindet sich im Flur.

Die Wohnung bietet ein bis zwei Personen Platz und kostet monatlich 500 € inkl. aller Nebenkos-

ten. In den Kosten sind Strom, Wasser und Heizung enthalten. Mitzubringen sind nur noch Bettwäsche, Handtücher und Hygieneartikel - ideal für Zeitmieter. Für eine Endreinigung werden zusätzlich 50 € fällig.

ABG-Angebot spricht Arbeitgeber an

Im ABG-Team entstand vor zwei Jahren die Idee, mit den flexiblen Wohnlösungen nicht nur auf Mieter, sondern auch auf Arbeitgeber zuzugehen. Die Kampagne „ABG-Arbeitgeber plus“ war geboren und läuft nun als Dauerangebot auf dem YouTube-Kanal der ABG im Internet. Sie adressierte mit dem Slogan „Sie planen Ihren Mitarbeiterbedarf - Wir planen deren Unterkunft“ eine sonst für die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft nicht übliche Zielgruppe. „Jeder Arbeitnehmer von außerhalb - ob Spezialist, Auszubildender oder Praktikant - startet in einem neuen Unternehmen meist mit einer Probezeit. Eine Bleibe ist aber schon von Beginn an nötig. Wir von der ABG können sie im Rahmen unserer möblierten ZeitWohnungs-Angebote bieten. Wenn der Arbeitnehmer dann übernommen wird

und ggf. seine Familie nachholen möchte, haben wir natürlich auch dafür servicestarke Angebote von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen“, so ABG-Vorstand Joachim Effertz.

Das ABG-Angebot kann für Arbeitgeber und ihre Beschäftigten einen großen Mehrwert bieten. Denn die Stadt Altena und die ABG-Wohnungen seien für alle Menschen gut, die das idyllische, ruhige, naturnahe oder familienorientierte Wohnen suchen und das Miteinander in einer gemütlichen Stadt nahe am Fluss und mit Burg-Touristenattraktion zu schätzen wüssten, hebt Effertz weiter hervor. Altenas Vorteil sei die Nähe zum Ballungsraum Iserlohn-Hagen-Dortmund, wo aber ruhiges Wohnen auch seinen Preis habe. Und diese Städte, in denen ein großes Arbeitsplatzpotenzial bestehe, seien von der idyllischen Burgstadt Altena schnell zu erreichen.

„AuszeitWohnen“

Schwierige oder problematische Lebensphasen, die jeder Mensch einmal durchläuft, waren ein weiterer Anknüpfungspunkt für das ABG-Vermietungsteam. Vor diesem Hintergrund ent- ▶

wickelten sie die Idee der sog. „AuszeitWohnung“ – ein Angebot für Menschen in transitorischen Lebenssituationen, wie sie z.B. eine Trennung darstellt.

„Wir haben mit der AuszeitWohnung einen Rückzugsort geschaffen, an dem man Abstand gewinnen und in Ruhe darüber nachdenken kann, wie es weitergeht“, erklärt Vermieter Dominik Seeling. Die Wohnung ist also für Menschen in Trennungssituationen gut geeignet. Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Familienbande, soziale Beziehungen und Unterstützungsnetze können bestehen bleiben; derjenige, der auszieht, muss sich nicht sofort um eine neue Wohnung und neue Möbel kümmern. Denn in der „AuszeitWohnung“ ist erstmal alles vorhanden, was Mann oder Frau benötigt. Die kürzeste Mietdauer beträgt 14 Tage, die längste sechs Monate. „So bleibt den Bewohnern genügend Zeit, ihr Leben neu zu ordnen“, betont Seeling. Die „AuszeitWohnung“ kostet 450 € monatlich inkl. aller Nebenkosten. Hinzu kommen 300 € Kautions- und ebenfalls 50 € Endreinigung. Aber auch „prominente“ Nutzer wohnen in einer dieser „AuszeitWohnungen“. So z. B. die Autorin Lisa Kaufmann, die als Stadt- bzw. Regionschreiberin des vom nordrhein-westfälischen Kulturministeriums und den Regionen NRW getragenen Projekts „stadt.land.text“, vier Monate lang in einer der temporären ABG-Wohnungen lebte. Sie ging von dort aus auf Entdeckungstour, erkundete die Kulturregion Südwestfalen und veröffentlichte ihre täglichen Erlebnisse und Empfindungen auf dem Blog „Stadt-Land-Text.de“. Doch im Allgemeinen seien die Zeitmieter „eher keine Prominenten“, schmunzelt ABG-Mitarbeiter Seeling.

Die nahe zum Grünen gelegene kleine 3-Zimmer-Wohnung verfügt über einen sonnigen Balkon und steht dem ZeitWohnen zur Verfügung



Zielgruppendenken

Praktisch, effektiv, kostensparend – so lauten beispielsweise die Bewertungen der Nutzer im Gästebuch einer der möblierten ABG-Wohnungen. Diese Feststellung gilt auch für die Gästewohnungen der ABG. Ab 25 € pro Tag – abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße – bieten auch die Gästewohnungen eine zeitlich befristete, flexible Nutzung. Sie stellen für die ABG-Mieter eine willkommene Alternative zu kommerziellen Angeboten dar,

wenn sich z.B. mal Besuch ankündigt oder mehrere Freunde und Verwandte unterzubringen sind. „Unsere Gästewohnungen schaffen Erleichterung auf zwei Seiten“, so Vermieter Seeling. Die Mieter werden entlastet, da nicht alles mehr in ihrer Wohnung stattfindet. Und die Gäste der Mieter gewinnen ein Stück mehr Freiheit, wenn sie zum Verwandtenbesuch nach Altena kämen. „All das entspricht heutigen Bedürfnissen und der mobilen Welt, in der wir leben“, resümiert auch ABG-Vorstand Joachim Effertz, der in den nächsten Jahren das Zielgruppendenken in der Vermietung noch wesentlich stärker in neue Angebote überführen möchte.

Effertz sieht besonders hohes Potenzial in Angeboten für junge Leute. Denn auch hier kann es durchaus Bedarf geben – sei es weil die Pubertät der Sprösslinge Blüten schlägt und ein temporäres Wohnangebot deeskalierend wirkt oder weil mit Nestflüchter-Angeboten in der Nachbarschaft der Auszug der Kinder sanft gestaltet werden soll. „Wir sind motiviert und offen für neue Ideen“, pflichtet auch Dominik Seeling bei. „Denn außer, dass mal ein Gästebett zu Bruch ging, haben wir in vier Jahren ‚ZeitWohnen‘ bisher nur positive Erfahrungen gemacht.“



Diese helle 3-Zimmer-Wohnung bietet wie alle Zeit-, Auszeit- und Gästewohnungen modernen Komfort und ist gut ausgestattet

Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

HAUFE.

FÜR EIN LÄCHELN IHRER MIETER



Top Services für Mieter sind nur ein Aspekt der neuen digitalen Arbeitsweise in der Wohnungswirtschaft. Als weiteren Vorteil erleben Sie und Ihre Mitarbeiter einen deutlich entspannteren Arbeitsalltag.

MIT HAUFE STEHEN IHNEN ALLE MÖGLICHKEITEN OFFEN

Schöpfen Sie mit uns alle Potenziale Ihres Unternehmens aus! Als etablierter Branchenpartner und digitaler Vorreiter verbinden wir modernste, unter höchsten IT-Sicherheitsanforderungen betriebene Softwarelösungen wie Haufe-FIO axera mit Beratung, Weiterbildung, Know-how sowie Prozess- und Fachwissen.

So sind Sie bestens gerüstet, um auch in Zukunft das zu erreichen, was Ihren Erfolg ausmacht: zufriedene Mieter.

Haufe-FIO
axera

www.axera.de



Quelle aller Fotos: DESWOS

Malawi: Alice steht zufrieden auf den Stufen ihres Toilettenhauses

Reisebericht des DESWOS-Generalsekretärs Gerhard Müller

Ein Muzungu in Afrika

Um sich selbst ein eigenes Bild der Projektarbeit der DESWOS vor Ort zu machen, reiste der ehrenamtliche Generalsekretär Gerhard Müller im Januar 2019 nach Afrika und besuchte frühere und aktuelle Hilfsprojekte in Tansania und Uganda. Dies sind seine Eindrücke.

Seit mehr als 16 Jahren engagiere ich mich ehrenamtlich im Vorstand der DESWOS, die letzten vier Jahre als Generalsekretär. Ich sehe meine Aufgabe insbesondere darin, die DESWOS in der deutschen Wohnungswirtschaft zu verorten, sie zu repräsentieren und um Mitglieder und Spender zu werben. Trotzdem wuchs in mir der Wunsch, auch einmal mit eigenen Augen zu sehen, wo die Mittel unserer Organisation hinfließen und was damit vor Ort erreicht wird. Und so brach ich Mitte Januar 2019 zusammen mit Winfried Clever, dem Geschäftsführer der DESWOS, zu meiner ersten Projektreise nach Tansania und Uganda auf.

Nach knapp zwölf Stunden Flug mit einem Zwischenstopp in Ägypten kamen wir gegen fünf Uhr Ortszeit müde in der tansanischen Hafenstadt Dar-es-Salaam an und wurden dort von Schwester Viji schon erwartet. Sie gehört dem indischen Frauenorden Daughters of Mary Immaculate (DMI) an, der 1984 gegründet wurde und etwa 400 Mitglieder hat. 150 Schwestern leben und arbeiten in Afrika (Tansania, Sambia, Malawi, Äthiopien und Südsudan) und Schwester Viji ist die Oberin dieser Schwestern in Afrika. Mit dem Orden verbindet uns eine jahrelange, vertrauensvolle Zusammenarbeit bei verschiedenen Entwicklungshilfeprojekten.

Nach Ankunft im Gästehaus des Ordens fuhren wir mittags ins „Georg-Potschka-Ausbildungszentrum“ (siehe DW 1/2015, S. 18). Der Empfang durch die rund 100 Mädchen, die dort leben, war überwältigend! Sie kommen aus prekären Verhältnissen, haben teils auf der Straße gelebt und waren häufig sexuellen Übergriffen ausgesetzt. Im Ausbildungszentrum können sie ihre traumatischen Erlebnisse verarbeiten und eine Ausbildung zur Näherin, Friseurin oder Köchin machen. Weitere Ausbildungsangebote werden in dem mobilen Ausbildungszentrum „WINGS“ angeboten, einem umgebauten Bus, der abwechselnd meh-

Die DESWOS wird 50

Drei Jubiläumsprojekte – drei Kontinente

Die DESWOS ist die einzige wohnungswirtschaftliche Entwicklungshilfeorganisation in Deutschland. Kern ihrer Projekte ist die Förderung menschwürdigen Wohnens. Das schließt Infrastrukturmaßnahmen, Einkommen schaffende Maßnahmen, Bildung und Ausbildung sowie die administrative und organisatorische Begleitung ein. Alle Maßnahmen sind darauf gerichtet, die Selbsthilfekräfte zu mobilisieren und die Verantwortlichkeit der Projektbeteiligten zu fördern.



Winfried Clever
Geschäftsführer DESWOS
Köln

37.000 Gebäude hat die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) im Zeitraum von 50 Jahren gefördert. Dazu gehören Tausende einfache Häuser mit Toiletten und Waschgelegenheiten, Trinkwasserbrunnen und Bewässerungssysteme, Kindergärten und Schulen, Ausbildungszentren

und Werkstätten. Zahlreiche Jugendliche machten eine Ausbildung zum Maurer, zur Schneiderin oder als Bürofachkraft. Tausende Familien erhielten Kleinkredite für einen kleinen Laden, Handwerkszeug oder für Ziegen und Hühner. Seit 50 Jahren verwirklicht die DESWOS gemeinsam mit lokalen gemeinnützigen Organisati- ▶

rere Stadtteile in Dar-es-Salaam anfährt und so Auszubildende erreicht, die nicht im Ausbildungszentrum leben. Dieses Angebot stößt auf eine sehr große Nachfrage, denn die Chance der Teilnehmer, nach dem 5-monatigen Kurs eine feste Anstellung zu bekommen, ist groß.

Am nächsten Tag trafen wir uns mit Vertretern des Kigamboni Community Center (KCC) und zwar mit dem Leiter Nassoro Mkweso und seinen Kollegen Rashid, Tumaini, Denis und Shaban. Das KCC betreibt in Kigamboni (südlicher Stadtteil von Dar-es-Salaam) u.a. ein Trainingszentrum, in dem Jugendliche und ganze Schulklassen in Akrobatik, Tanz, Schauspiel, Basteln, Lesen und zur Gesundheitsvorsorge unterrichtet werden (siehe DW 1/2017, S. 40).

Der Besuch im KCC war beeindruckend. Die Kinder und Jugendlichen haben an diesem Tag eine ganze Reihe von Aufführungen präsentiert. Das KCC muss allerdings sein Jugendzentrum in einem anderen Stadtteil errichten. Ein Grundstück ist bereits erworben, die Baugenehmigung steht allerdings noch aus. Hier ist das Geld der DESWOS für den Neubau wirklich gut eingesetzt!



Gerhard Müller beim Besuch der Nähklasse im „Georg-Potschka-Ausbildungszentrum“

Am nächsten Tag ging es mit einem Inlandsflug nach Arusha, nahe dem höchsten afrikanischen Bergmassiv, dem Kilimandscharo. Hier, in Arusha haben wir mit der Norddiözese der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Tansania ELCT in den letzten 15 Jahren fünf Siedlungen für alleinerziehende

Frauen und ihre Kinder und zuletzt ein Reihenhäuserprojekt für Handwerker, insgesamt rund 180 Häuser, gefördert. Unsere Ansprechpartnerin vor Ort ist Monika Caspari, eine Deutsche aus Bingen, die seit vielen Jahren mit ihrem Mann Thomas, einem Architekten, in Tansania lebt und ar- ▶

beitet. Bekannt sind die Projekte einem größeren Kreis von DESWOS-Unterstützern übrigens durch den Film „Nyumbani – mehr als ein Zuhause“, der mit Unterstützung von Dr. Klein & Co. AG hier gedreht wurde.

Wir haben uns mehrere Siedlungen angesehen und waren begeistert, dass in den Häusern, die ehemals für und mit alleinerziehenden Frauen gebaut wurden, teilweise schon die nächste Generation eingezogen ist. Das zeigt mir sehr deutlich die Nachhaltigkeit der Projektarbeit.

Sehr beeindruckend war auch das jüngste Projekt in Arusha, eine Siedlung mit 30 Reihenhäusern für Handwerkerfamilien. Die ganze Siedlung war auf den Beinen, um uns voller Stolz die fertigen Häuser zu zeigen. Diese zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass „Bauen in Reihe“ in Afrika eher unüblich ist. Zum anderen folgt die Siedlung einem ökologischen Konzept: Die Abwässer und Fäkalien werden in einem Erdtank gesammelt, das dort entstehende Faulgas wird teilweise zum Kochen verwendet. Die Abwässer werden danach in einer Kläranlage soweit von Schadstoffen gereinigt, dass das Wasser als Brauchwasser zum Wäschewaschen oder zur Gartenbewässerung eingesetzt werden kann. Dass das Regenwasser von den Dächern in Sammeltanks aufgefangen wird, versteht sich fast von selbst. Solch eine Siedlung könnte sogar in Deutschland Vorbild sein – mein Kompliment an die Planer, Thomas Caspari und Winfried Clever von der DESWOS!

Von Arusha ging es mit dem Flugzeug weiter nach Uganda. Hier haben wir uns zunächst in Hoima mit Nkatamaze Nziyonvira getroffen, dem Geschäfts-



Gemeinsam schauen sich die Kinder und Jugendlichen mit dem Besucher aus Deutschland das einstudierte Programm der Akrobatikgruppe des KCC an

führer der Organisation „Ciyota“, einer Selbsthilfeorganisation aus der Flüchtlingsiedlung Kyangwali, die wir am nächsten Tag besuchten. Dort leben momentan rund 87.000 Flüchtlinge überwiegend aus dem Kongo, Ruanda, Burundi und dem Südsudan. Die DESWOS hat letztes Jahr einer Schule, die von 450 Kindern besucht wird, ein zusätzliches Schulgebäude, eine neue Küche und ein Toilettengebäude finanziert. Es ist schön, die fröhlichen Kinder zu sehen, denen wir mit solchen Bildungsprojekten eine bessere Zukunftsperspektive bieten. Neben der Schule fördert Ciyota aber auch die Ausbildung junger Menschen in der

Flüchtlingsiedlung. Benötigt und in Planung ist ein Ausbildungszentrum.

Nach Ende meiner Projektreise kann ich als Muzungu, wie Europäer in dieser Region genannt werden, nur die beeindruckende Lebensfreude der Menschen feststellen. Mich rührt auch die Dankbarkeit, die uns für unsere Projekte entgegengebracht wird. Ich selbst bin froh, dass ich Afrika von einer Seite kennenlernen durfte, die den meisten Touristen wohl versagt bleiben wird. Und ich kann jetzt aus eigener Erfahrung sagen, dass jeder Euro, der hier gespendet wird, bestens angelegt ist. ■



Gelebte Nachbarschaft schon bei den Kindern der Handwerkerfamilien in der neuen DESWOS-Siedlung bei Arusha, Tansania



Gerhard Müller: „Immer wieder toll die Neugier der Kinder, die begeistert waren, wenn sie fotografiert wurden. Natürlich habe ich ihnen die Fotos danach auch gezeigt.“

onen der Zivilgesellschaft Hilfsprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika. Der zentrale Auftrag gilt bis heute: Hilfe zur Selbsthilfe für bedürftige Menschen beim Bau von Wohnraum und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. „Auch im 50. Jubiläumjahr stehen für uns die Menschen in den Projektländern im Vordergrund, die in Armut oder Ausgrenzung leben. Deshalb freuen wir uns, wenn Sie unsere Jubiläumsprojekte in den drei Kontinenten Afrika, Lateinamerika oder Asien unterstützen“, bittet DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller.



Ecuador: Schon bald wird die Familie Saigua, hier mit einem ihrer drei Kinder, in ein stabiles Haus einziehen können

Drei Projekte im Jubiläumsjahr

In Malawi wird der Bau von mehreren Hundert Trockentrenn-toiletten, darunter auch in Schulen, gefördert. Mit dem Aufbau eines Systems zur Müllsammlung und -verwertung, sowie intensiver Aufklärung über Hygiene und Gesundheit, werden einerseits Arbeitsplätze geschaffen und andererseits die gesundheitliche Situation Tausender Menschen verbessert.

In den Anden Ecuadors entstehen in über 3.000 m Höhe etwa 100 schützende Häuser in Selbsthilfe. Jede Familie erhält außerdem Toiletten und Waschmöglichkeiten. Mit dem Bau von Wassertanks können die Kleinbauern in dieser trockenen Region ihre Gemüsegärten und Felder bewässern.

In Indien unterstützt die DESWOS 15 Familien des Nomadenstammes der Narikuravars dabei sesshaft zu werden und sich eine soziale Absicherung zu schaffen. Der Bau einfacher Häuser mit 30 m² Wohnfläche bietet ihnen ein Wohnzimmer, einen Schlafraum, eine Küche und eine Toilette. Die Kinder können eine Schule besuchen und Jugendliche eine Ausbildung beginnen. ■

50 JAHRE DESWOS

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wurde am 17. November 1969 von den sozial orientierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften, die dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angehören, sowie von Privatpersonen gegründet. Sie tragen die DESWOS bis heute durch 852 Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement.

Die DESWOS trägt seit 1993 das wichtige Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland des DZI Deutsches Zentralinstitut für soziale Fragen.

Spendenkonto: IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
Sparkasse KölnBonn SWIFT-BIC COLSDE33
Stichwort: Jubiläumsprojekte

Weitere Informationen:
www.deswos.de



Bad Homburger Inkasso



IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

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

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

Energieversorgung

Mieterstromanlage geplant



Quelle: Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH

Auf dem Wohnhaus Salzufler Allee 32-36 entsteht die Mieterstromanlage

Die Luckenwalder Wohnungsgesellschaft mbH, die Bürgergenossenschaft Teltow-Fläming und die Städtischen Betriebswerke errichten bis Herbst 2019 gemeinsam eine Photovoltaikanlage auf dem Wohnhaus Salzufler Allee 32-36 in Luckenwalde. Die erste Mieterstromanlage im Landkreis Teltow-Fläming wird eine Leistung von rund 72 kWp haben. Gemäß Registerdaten der Bundesnetzagentur ist sie die größte Anlage im Land Brandenburg und soll ca. ein Drittel des Strombedarfes der Mieter decken. „Mieterstromanlagen leisten nicht nur einen großen Beitrag zum Klimaschutz, sondern tragen auch zur nachhaltigen Verringerung der Wohnnebenkosten bei“, sagte Frank Schmidt, Geschäftsführer der Luckenwalder Wohnungsgesellschaft. Die Mieter sollen den lokal erzeugten Sonnenstrom nicht nur vom eigenen Dach beziehen, sondern dafür bei den Städtischen Betriebswerken auch mindestens 10% weniger bezahlen, so Schmidt weiter.

Weitere Informationen:
www.die-luckenwalder.de

LITERATURTIPP

Schornsteintechnik richtig planen



Quelle: IPS

Wichtige Informationen zur Materialauswahl und Dimensionierung von Abgasanlagen, zur Standsicherheit und zu einzuhaltenden Abständen zu Bauteilen aus brennbaren Baustoffen finden Architekten, Planer und Bauunternehmen in der Broschüre „Schornsteintechnik“ der Initiative Pro Schornstein e. V. (IPS). Sie zeigt die wichtigsten Aspekte, die bei der Errichtung einer Abgasanlage zu beachten sind.

Broschüre „Schornsteintechnik“, Initiative Pro Schornstein e. V. (Hrsg.), 24 Seiten, kostenloser Download unter www.proschornstein.de

Mieterbeteiligung

Energie sparen und smart leben

Nachhaltigkeit und Digitalisierung sind Themen, die für Wohnungsunternehmen eine große Rolle spielen – so auch bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Gemeinsam mit ihren Bewohnern in Frankfurt und Darmstadt setzt sie zwei Projekte um, die diese Themen vorantreiben.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Unternehmensgruppe dem Schutz bzw. der Schonung von Ressourcen verschrieben. Mit einem Energiesparprojekt hat sie gemeinsam mit der Caritas Frankfurt und dem Energieferrat der Stadt zahlreiche Mieter für einen bewussteren Energieverbrauch sensibilisiert. Mehr als 300 Mieterhaushalte haben im Rahmen einer kostenfreien Energiesparberatung Besuch von einem Energieberater bekommen. Dieser brachte nach einer Bestandsaufnahme die passenden Energiesparartikel wie z. B. eine Kippschaltersteckerleiste oder LED-Lampen mit, mit Hilfe derer jeder Haushalt jährlich über 300 kWh Strom sparen und seine Stromkosten damit um mehr als 10% reduzieren konnte. Bei Neumieter ergab sich sogar ein Sparpotenzial von bis zu 400 kWh Strom. Nach einer ersten Runde von Sommer 2016 bis 2018 wird das Projekt aufgrund der guten Ergebnisse seit Juli 2019 fortgesetzt. Auch bei der Integration von Smart-Home-Komponenten bezieht das Wohnungsunternehmen seine Mieter ein. In Darmstadt-Bessungen werden im Rahmen einer energetischen Quartiersentwicklung 24 Wohnungen in Bestandsgebäuden aufgestockt.

Die ersten sieben dieser neuen Wohnungen sind Teil eines Pilotprojekts: Die Mieter können Heizung, Rollläden und Licht mit Hilfe einer App über WLAN steuern. Das System regelt beispielsweise beim Lüften automatisch die Heizkörper, was Energie spart. Um den neuen Mietern diese digitale Technik zu vermitteln, hatte die Unternehmensgruppe zu einem Ortstermin eingeladen. „Mit unserer Digitalisierungsstrategie wollen wir unsere Immobilien ja zukunftsfähig machen. Der Einsatz von Smart-Home-Lösungen soll zentrale Bereiche des Lebens, Wohnens und Arbeitens wirtschaftlicher, sicherer, nachhaltiger und kostengünstiger gestalten“, sagte Servicecenter-Leiter Thomas Türkis.



Quelle: UGNHWS/Marc Strohmfeldt

Die neuen Mieter werden in die Smart-Home-Technik eingeführt

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Kooperation

Smart-Home-Initiative „moin“ gegründet

Gemeinsam in Richtung digitale Zukunft: Zur Entwicklung und Integration von Smart-Home-Technologien wie z. B. intelligenten Assistenzsystemen bündeln die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbau- genossenschaft eG, die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald, die Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt-Hafen Rostock eG sowie das Unternehmen SSP GmbH aus Stralsund ihre Kompetenzen: Mit einem Kooperationsvertrag zur Definition einheitlicher Standards für Smart-Home-Anwendungen und zur Bereitstellung von Infrastrukturen wollen die Partner den einsetzenden digitalen Wandel aktiv mitgestalten. Die eigens gegründete Initiative „moin“ dient dabei der Vernetzung und Integration intelligenter Systeme, um vor allem die Bewirtschaftung der Systeme und den Kundendialog zu vereinfachen. In den Wohnungen eingesetzte Systemkomponenten sollen in mehrfacher Weise genutzt werden, sodass z. B. unterschiedliche Sicherheitseinrichtungen einerseits Gebäudeschäden verhindern und gleichzeitig älteren Menschen einen möglichst langen, selbstbestimmten Verbleib in ihrem häuslichen Umfeld ermöglichen.



Quelle: NEUWOBA

Bei der Vertragsunterzeichnung vorne v.l.: Klaus-Peter Adomeit (Geschäftsführer der WVG Greifswald), René Gansewig (Vorstandssprecher der NEUWOBA), Roland Blank (Vorstand der WG Schifffahrt-Hafen Rostock) sowie hinten v.l.: André Huysmann (Geschäftsführer der SSP GmbH), Andreas Koch (Leiter Wohnungswirtschaft der WVG Greifswald) und Andreas Lübcke (Vorstand der WG Schifffahrt-Hafen Rostock)



Weitere Informationen:

www.neuwoba.de und www.wvg-greifswald.de

www.wisag.de



 **wisag**

Gepflegt. Gewartet. Gesichert. Full Service für Wohnimmobilien.

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

Ihre Vorteile: Kosteneffizienz durch clever gebündelte Maßnahmen, Qualität durch gut ausgebildete Mitarbeiter, die immer in Ihrer Nähe sind. Und Mieter, die sich in Ihrer Anlage rundum wohlfühlen.

Ihr Ansprechpartner:

Mark Ahner
Tel. +49 30 678067-117
mark.ahner@wisag.de

Fassadenansichten für Bestandsgebäude KI clever eingesetzt

Nachträglich Pläne für Bestandsimmobilien erstellen zu lassen, war bisher eine sehr aufwendige und damit unwirtschaftliche Angelegenheit. Künstliche Intelligenz (KI) hilft, das zu ändern - wie dieses Beispiel aus Nürnberg zeigt.



Christian Wetzel
CEO
Voxelgrid GmbH
München

Oft fehlt es an verlässlichen Bauplänen für Bestandsgebäude. Zu aufwendig, zu teuer ist deren Beschaffung bzw. Neuerstellung. Wohnungsunternehmen benötigen die darin enthaltenen Informationen dennoch immer wieder. Etwa, um die Instandsetzung oder Modernisierung von Fassaden auszuschreiben. Anstatt mühsam über den Weg der Messung zu gehen, können sie jetzt

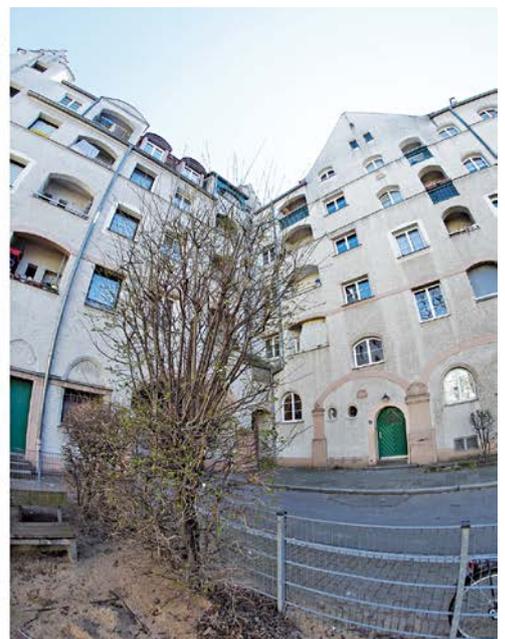
einfacher zu einer Fassadenansicht gelangen: mit einer Drohne, sehr viel Rechenleistung und künstlicher Intelligenz.

Bei diesem zum Patent angemeldeten Verfahren der Voxelgrid GmbH werden die Daten der Bestandsgebäude zunächst per Fernerkundung aufgenommen und durch Algorithmen und Rechenoperationen weiterverarbeitet. Mit Hilfe eines künstlichen neuronalen Netzes entstehen daraus Fassadenansichten. Erstmals erfolgreich in der Praxis angewendet wurde all das bei einem Bestandsgebäude der wbg Nürnberg GmbH. Diese versorgt seit über 100 Jahren die Menschen in Nürnberg mit Wohnraum - und ist nach wie vor offen für Innovationen.

Heute lebt jeder zehnte Nürnberger in einer ihrer Wohnungen; da kommt eine ganze Menge an Quadratmetern zusammen - 1.162.334 um genau zu sein. Folglich sind für das Bestandsmanagement effiziente Lösungen gefragt, die auch in der Fläche Bestandserfassungen praktikabel machen.

Datenerfassung per Drohne

Um eine Fassadenansicht zu erstellen, sind erst einmal hunderte von Fotos von den Fassaden- und Dachflächen des Gebäudes erforderlich. Diese können jedoch mit einer Drohne und einer Spezialkamera in rund 10 min pro Hausfassade aufgenommen werden. Und das auch bei einer so komplexen Wohnanlage wie der in Nürnberg,



Quelle aller Abbildungen: Voxelgrid GmbH

Hier wird deutlich, weshalb die Aufnahmen der Drohne entzerrt werden müssen, ehe die Bestimmung der Bauteile und Flächen erfolgen kann

deren verschiedene Wohnblöcke sich um mehrere Innenhöfe gruppieren und die durch Tordurchfahrten miteinander verbunden sind.

Entgegen der landläufigen Meinung stellt die Drohnenbefliegung auch rechtlich in den meisten Fällen kein Problem dar. Sie ist fast überall durchführbar, wenn man die Regeln und Rahmenbedingungen einhält und über entsprechend zugelassene Piloten verfügt. Wirkliche Hindernisse stellt stattdessen die Vegetation dar – also Efeu an der Fassade oder Bäume vor dem Gebäude – und schlechtes Wetter. Außerdem sollten Wohnungsunternehmen ihre Mieter vorab informieren; obgleich das Verfahren inzwischen derart optimiert wurde, dass eine kleine und extra leise Drohne ausreicht, und die Erfassung somit vergleichsweise unauffällig erfolgt.



Die mittels Photogrammetrie erstellte 3-dimensionale Punktwolke der erfassten Wohnanlage

Automatisierte Datenverarbeitung

Die so gemachten Fotos werden im nächsten Schritt vom Rechner zu einer Punktwolke des Gebäudes weiterverarbeitet. Dabei kommt Photogrammetrie zum Einsatz, ein Verfahren aus der Fernerkundung, das anhand der Fotografien eines Objektes seine 3-dimensionale Form bestimmt. Ein Algorithmus analysiert dazu die Bilder und sucht nach markanten übereinstimmenden Punkten, an denen diese übereinandergelegt werden können. Diese einzelnen Punkte im Raum (sog. Voxel) werden mittels Triangulation miteinander in Beziehung gesetzt. Der Abstand von zwei Punkten zu einem dritten wird demnach über den Winkel der unterschiedlichen Betrachtungsrichtungen ermittelt. Bei einer Punktwolke mit

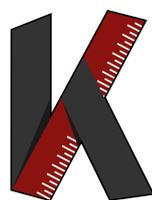
Millionen von Voxeln sind damit für „n“ Voxel gleichzeitig „(n-1)“ andere Voxel vorhanden, zu denen eine Verbindung hergestellt werden kann, aus der sich wiederum eine Fläche ableiten lässt. Der hierzu notwendige Rechenaufwand ist dementsprechend hoch.

Automatische Flächenermittlung

Damit künstliche Intelligenz ins Spiel kommen kann, werden aus den Aufnahmen der Fassade sog. Orthophotos erzeugt. Diese verzerrungsfreien, skalierten Fotos (ein Pixel entspricht 1 cm) bilden die Grundlage für die automatische Bestimmung

der Bauteile und deren Fläche. Hierzu wird Deep Learning eingesetzt, eine Untergruppe des maschinellen Lernens, einer der häufigsten Formen von künstlicher Intelligenz. Voraussetzung ist ein künstliches neuronales Netz, das ähnlich wie das menschliche Gehirn funktioniert. Es ist in der Lage, anhand von Beispielen und Erfahrungen zu lernen.

In diesem Fall wurde ihm beigebracht, bauliche Elemente auf Bildern zu klassifizieren, also zu erkennen, ob es sich um einen Balkon oder eine Dachrinne handelt, und diese exakt zu lokalisieren. Inzwischen ist das System robust genug, um ►



KÜCHENTHAL
IMMOBILIENCONSULTING
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Rahmenvertragspartner großer Wohnungsbaugesellschaften

Bauleitung/Projektleitung Ihrer Projekte – gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere
Angebots-/ Rechnungsprüfung und Freigabe auf Ihren internen (SAP) Systemen
Wir integrieren uns, als temporärer Teil Ihrer Bauabteilung, in Ihr System.

Fensterbereiche innerhalb einer Sekunde automatisch zu erfassen; und das mit einer Flächenabweichung von weniger als 2%.

Bis es so weit war, musste das System - wie der Mensch - jedoch erst einmal knapp zwei Jahre lang üben. Dazu wurde es mit tausenden von kommentierten Gebäudebildern als Trainingsdatensätze „gefüttert“, auf denen die verschiedenen Bauteile von vier extra dafür angestellten Ingenieuren gekennzeichnet worden waren. Mittels dieser Beispielbilder eignete es sich die Merkmale der Bauteile an, die es benötigte, um diese auch auf ihm unbekanntes Fotos wiederzuerkennen. Dabei markiert es das jeweilige Bauteil mit einer für seine Kategorie vergebenen Farbe.

Planmaterial vom Rechner

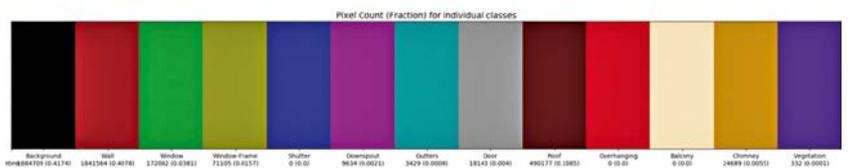
Auf dieser Grundlage leitet das System nicht nur für jedes Element seinen prozentualen Anteil an der Fassade sowie dessen Fläche in Quadratmetern ab, sondern zeichnet diese Flächen auch nach. Zunächst grob, in Form von Polygonen, dann erhalten die Fenster und weitere Elemente durch eine eigens dafür programmierte Software über Eckerkennung rechte Winkel. So entsteht weitestgehend automatisiert ein vereinfachter 2D-Fassadenplan mit Öffnungen, an dem im Rahmen des Planentwurfs bloß noch wenige Korrekturen durch einen Architekten vorgenommen werden müssen.

Für das Projekt in Nürnberg reichte die Massenbestimmung in dieser Form jedoch nicht aus. Denn bei dem Objekt der wbg Nürnberg handelt es sich um eine Wohnanlage, die Anfang des 20. Jahrhunderts im Stil des Historismus erbaut wurde und aufgrund ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität denkmalgeschützt ist. Deshalb galt es, einen CAD-Plan zu erstellen, der alle Details der Fassade enthält; von den Dekorationen über sämtliche Fallrohre bis hin zu

den Brüstungen und Sprossen der Fenster. Um diesen höheren Detaillierungsgrad des Planmaterials zu realisieren, war allerdings ein erhöhter Aufwand nötig.

Fazit

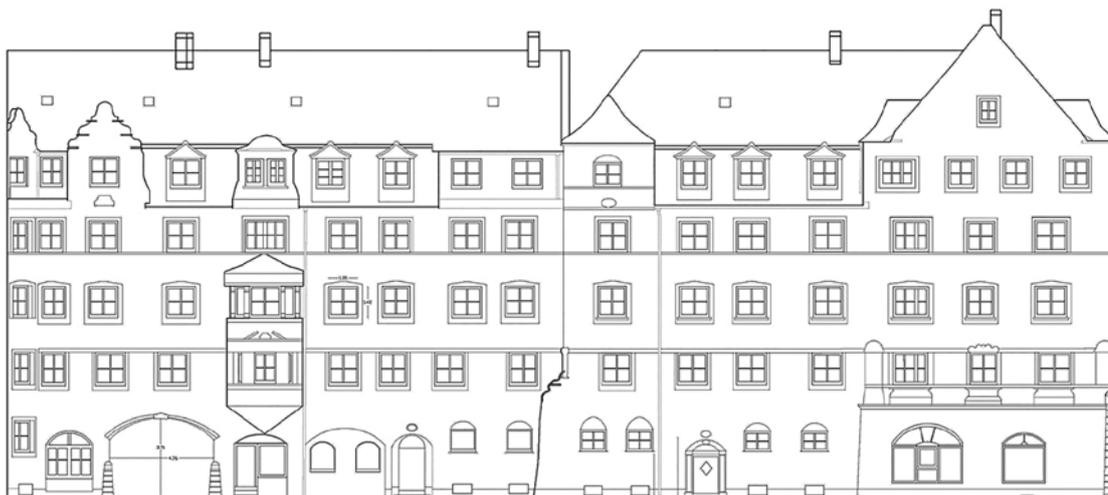
Durch die Innovation wird das, was bisher unwirtschaftlich war, endlich leistbar: nämlich Pläne für den Bestand vorzuhalten. Denn sowohl Fassadenansichten als auch 2D-Pläne der Innenräume lassen sich mit diesem Verfahren deutlich schneller und kostengünstiger erstellen als mit klassischen Vermessungsmethoden. Dies zeigt, dass es sich bei künstlicher Intelligenz



Das künstliche neuronale Netz erkennt auf dem Bild (links) die einzelnen Bauteile, klassifiziert diese anhand der entsprechenden Farbe (unten) und markiert ihre Fläche (rechts)

keineswegs um irgendeine abgehobene Spielerei handelt. Vielmehr kann sie schon jetzt von Wohnungsunternehmen sinnvoll in der Praxis eingesetzt werden.

Natürlich können auf diese Weise ebenso 3D-Modelle für bestehende Gebäude erzeugt werden. Aber mit den Mitteln, die für nur einen digitalen Zwilling aufgewendet werden müssen, ist die Anfertigung sehr vieler 2D-Pläne möglich. Anstatt also durch ein einzelnes Leuchtturmprojekt innovativ zu scheitern, macht es mehr Sinn, skalierbare Innovationen möglichst flächendeckend zu nutzen, um das Bestandsmanagement insgesamt zu optimieren. ■



Detaillierte Fassadenansicht des für die wbg Nürnberg erfassten Objekts

Streiflichtunempfindliche Innenfarben Matte Eleganz

Sollen Innenwände auch unter Streiflicht homogen aussehen, muss die Farbe sehr matt sein. Siliconharzfarben kommt zugute, dass sie eine lange Offenzeit aufweisen. Damit lassen sich ansatzfreie Flächen einfach erzielen. Um eine mineralische Alternative bieten zu können, die sich insbesondere für sensible Räume eignet, entwickelte der Hersteller Südwest eine Innenfarbe auf Silikatbasis. Aufgrund der mineralischen Rezeptur eignet sie sich für diese Einsatzzwecke, z. B. in Kindergärten oder in Räumen, in denen Allergiker leben.



Die mineralische Alternative eignet sich auch für Räume, in denen Allergiker leben

Quelle: Südwest

Weitere Informationen:
www.suedwest.de



Dieser Duschbereich wurde mit neuen Rückwänden aus Steinmotiven gestaltet

Badmodernisierung Rückwände für Duschbereiche

Akzente für neu zu gestaltende Duschbereiche bieten die Deco Motion Rückwände aus dem Hause Duschwelten. Die hochwertigen Platten können auf nahezu jeden Untergrund aufgebracht werden. Zur Verfügung stehen zahlreiche Dekore - von Stein- und Fliesenmotiven bis hin zu Fotomotiven. Auch Unikate nach Kundenfotos sind als Hochglanz-Elemente möglich.

Weitere Informationen:
www.duschwelten.de

Heizungs- und Lüftungstechnik Kooperation für flexible Smart-Home-Lösungen



Intelligente Regelungstechnik steht im Fokus. Kermi Smart Home setzt hier auf bewährte, flexible Standards und Schnittstellen

Ab sofort ist Kermi Teil der wibutler alliance, einem Zusammenschluss von nunmehr 25 verschiedenen Unternehmen. Diese Hausautomationslösung verbindet die smarten Produkte der Allianzmitglieder miteinander und ermöglicht, diese mithilfe einer einzigen App zu steuern und zu automatisieren.

Als neuer Partner bringt der Raumklima-Spezialist seine Kompetenz im Bereich intelligenter sowie effizienter Heizungs- und Lüftungstechnik für wasser- und elektroasierte Systeme ein. Gleichzeitig profitiert Kermi von den Dialogmöglichkeiten, Optimierungen und Entwicklungen rund um eine digitale, übergreifende Gebäudetechnik.

Weitere Informationen:
www.kermi.de/raumklima und www.wibutler.com

Neue Richtlinie Planungshilfe für E-Ladestationen in Gebäuden

Um die Attraktivität und die Anzahl von E-Fahrzeugen zu steigern, ist es notwendig, planerische Maßnahmen zu ergreifen. Dazu zählt vor allem eine ausgereifte Infrastruktur zum Laden der Fahrzeuge. Die neue Richtlinie VDI 2166 Blatt 2 widmet sich der Schaffung von Ladeplätzen für die E-Mobilität an Gebäuden und deren konkreter Ausstattung und Ausgestaltung. Die Richtlinie beschreibt, welche Form von Ladeplatz an welchem Gebäude passend ist. Verschiedene Gebäudetypen erfordern unterschiedliche Ausführungen oder Ausstattungen. Hierzu zählen jede Form von Wohngebäuden mit Privatparkplätzen. Auch Arbeitsstätten mit Mitarbeiter- bzw. Besucherparkplätzen, öffentliche Parkhäuser und Tiefgaragen fallen in den Anwendungsbereich der Richtlinie.



Quelle: Raif Wagner

Weitere Informationen:
www.vdi.de

European Responsible Housing Awards Sechs deutsche CSR-Projekte ausgezeichnet

Bei den European Responsible Housing Awards schafften es in diesem Jahr sechs Projekte aus der Bundesrepublik unter die 25 Finalisten. Die dritte Ausgabe der Awards verzeichnete eine Rekordzahl von 87 Einreichungen (29% mehr als 2016) aus 16 Ländern. Bewerben konnten sich die Unternehmen in fünf Kategorien.

Den ersten Platz erreichte die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG („1892“) mit ihrem Projekt „Nettelbeckplatz: an experimental way of renewing a cooperative housing estate in Berlin“ in der Kategorie „More than a roof - supporting communities of equal opportunities“. In der Kategorie „Leaders of innovation, agents of fair energy transition“ wurden gleich zwei deutsche Wohnungsunternehmen ausgezeichnet. Die Joseph-Stiftung aus Bamberg für „A neighbourhood running on water: energy-efficiency in the middle of a world heritage site“ sowie die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG für das Projekt mit dem Titel „Germany´s first energy-autonomous apartment building“.

Ein Wohnungsunternehmen aus Berlin schaffte es in die Kategorie „Building strategic alliances, fostering community participation“: Die GESOBAU AG mit dem Projekt „Pflege@Quartier: guaranteed care in the neighbourhood“. Zwei Projekte aus Deutschland wurden außerdem in der Kategorie „Empowering the team, addressing employees changing needs“ ausgezeichnet. Die GEWOBAU Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin mit

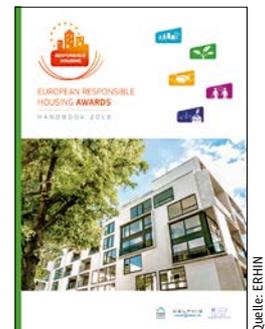


Vorstandsmitglied der „1892“ eG Alexander Stöckl (M.) nahm den „European Responsible Housing Award“ in Lyon gemeinsam mit Bewohnern der Siedlung entgegen

„GEWOBAU City Campus: an employee development programme“ und die GESOBAU AG Berlin mit dem Projekt „Working for the common good: 1.100 Stunden sozial engagiert“.

Der Award wurde 2014 ins Leben gerufen und geht aus der Europäischen Initiative zur Verantwortungsvollen Wohnungswirtschaft (ERHIN - European Responsible Housing Initiative) hervor. Dabei geht es um die Förderung der unternehmerischen Sozialverantwortung (CSR) in der sozialen, öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft.

Das Handbuch mit den 25 Projekten kann heruntergeladen werden



Weitere Informationen:
www.responsiblehousing.eu

Deutsche Wohnen SE Neues Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE hat **Henrik Thomsen** in den Vorstand berufen. Thomsen wird seine Tätigkeit für den Konzern spätestens zum 1. Januar 2020 aufnehmen. In seinen zukünftigen Aufgabenbereich fallen Neubau, Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte, Quartiersentwicklung und Smart-Living-Investitionen. Henrik Thomsen wird das ca. 500 Mio. € umfassende jährliche Investitionsvolumen der Deutsche Wohnen-Gruppe verantworten. Matthias Hünlein, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen, erklärt: „Herr Thomsen wird das Unternehmen mit seinen Vorstandskollegen bei der Bewältigung der großen Zukunftsthemen der Branche wie klimagerechte Investitionen, nachhaltigem Neubau und Steigerung der Kundenzufriedenheit maßgeblich unterstützen. Mit dem auf vier Mitglieder erweiterten Vorstand für die stark gewachsene Deutsche Wohnen Gruppe wird das Unternehmen neue Schwerpunkte setzen können.“

Thomsen ist Diplomingenieur und Immobilienökonom und derzeit Geschäftsführer bei der Groth Development GmbH & Co. KG.

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

LITERATURTIPP

Verkehrssicherungspflichten



Quelle: Haufe

Mit dem aktualisierten Standardwerk vermeiden Facility Manager und Verwalter Haftungsfallen: Es informiert auf dem neuesten Rechtsstand über die Gewährleistung der Sicherheit von Gebäuden, Gefahren und das richtige Verhalten im Gefahren- oder Schadensfall. Die Neuauflage geht auch auf die Verkehrssicherungspflichten für Gewerbeimmobilien, die neue Betriebssicherheitsverordnung und die Betreiberpflichten aus der Verwendung regenerativer Energien ein.

Zahlreiche farbige Abbildungen helfen bei der Umsetzung in die Praxis. Neu in der vierten Auflage: die Betriebssicherheitsverordnung, die sich aus der Verwendung regenerativer Energien ergebenden Betreiberpflichten und die Datenschutzgrundverordnung.

„Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft. Wohnbau, Gewerbe, öffentlicher Hochbau.“, H.-T. Damm, H. Hardt, Haufe, 4. aktualisierte Auflage, 2019, 374 Seiten, 59,95 € ISBN: 978-3-648-12377-5

vbw-Immo-Preis

Absolventen der HfWU ausgezeichnet

„Hervorragende Leistungen haben eine Auszeichnung verdient.“ Mit diesen Worten verlieh Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des vbw Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., den vbw-Immo-Preis an vier Absolventen der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Die vier ehemaligen Studierenden hatten im Sommersemester 2018 bzw. im Wintersemester 2018/2019 mit dem besten Gesamtergebnis oder der besten Abschlussarbeit den Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU abgeschlossen. Bresinski lobte ihr Engagement, das Interesse an den wohnungswirtschaftlichen Themen und die Vernetzung der komplexen wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Zusammenhänge in der Branche. „Die Wohnungswirtschaft im Land schätzt die gut ausgebildeten Absolventen als Zukunftsträger für die Unternehmen. Die HfWU ist für uns eine Exzellenzschmiede“, so der Verbandsvorsitzende. Er zeigte sich begeistert, dass viele Bachelorarbeiten wohnungswirtschaftliche Themen bearbeiteten. Beispielsweise das Thema objektspezifischer Grundstücksmerkmale bei der Immobilienbewertung oder auch das Thema Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Recyclingbaustoffen. „Das sind Themen, die für die Wohnungswirtschaft Relevanz besitzen“,

so Bresinski. Der vbw-Immo-Preis ist mit 500 € dotiert, die die vier Preisträger als Scheck samt Urkunde überreicht bekamen.



Quelle: vbw/Fotograf: Haubner Fotografie

Die vbw-Immo-Preisträger nahmen ihre Auszeichnung beim vbw-Verbandstag im Mai in Empfang (v. l.): Thomas Wagner, Regina Scholz, Nadja Wiggerman und Jessica Wolff

 Weitere Informationen:
www.vbw-online.de

Erneute Zertifizierung

MWB ist familienfreundliches Unternehmen

Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) wurde erneut durch das Mülheimer Bündnis für Familie zertifiziert. Laut Bündnis betreibt die Genossenschaft „eine familien- und lebensphasenbewusste Ausrichtung als Bestandteil der Unternehmensphilosophie und Personalpolitik“. Die MWB bietet z. B. eine besonders flexible Teamstruktur und das Angebot, in Notfällen Aufgaben ohne Kundenkontakt auch im Home-Office zu erledigen. Bei wichtigen privaten Anlässen wird Arbeitsfreistellung angeboten und die Genossenschaft unterstützt ihre Mitarbeiter zudem bei der Suche nach Betreuungsmöglichkeiten. „Das Leben ist nicht planbar“, sagt der MWB-Vorstandsvorsitzende Frank Esser. „Kinder werden krank, Autos gehen kaputt, immer mal haben Arbeitnehmer private Sorgen, mit denen sie sich auseinandersetzen müssen. Wir wollen Mitarbeiter, die engagiert bei der Arbeit sind. Dafür verdienen sie auch Freiraum und Vertrauen, sodass sie Familie und Beruf miteinander vereinbaren können.“

Das Mülheimer Bündnis für Familie gibt es seit 2004. Ziel ist es, Familien mit Kindern in den Mittelpunkt zu stellen, sie als Experten in eigener Sache ernst zu nehmen und ihnen ein gut vernetztes, familienfreundliches Angebot zu unterbreiten. Die MWB hatte sich bereits 2010 erstmals zertifizieren lassen, sodass es nun um eine sog. Rezertifizierung ging.

 Weitere Informationen:
www.mwb.info

Portfolioerweiterungen

GAG erwirbt weitere Grundstücke

Die GAG Immobilien AG hat in Köln an der Siegburger Straße in Poll ein knapp 6.200 m² großes städtisches Grundstück erworben. Zusammen mit einem bereits zuvor gekauften Privatgrundstück stehen nun insgesamt rund 7.300 m² für das Bauvorhaben „Poller Damm“ zur Verfügung. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 6.500 m². Geplant sind 89 öffentlich geförderte Wohnungen sowie zwei Wohngruppen. „Grundstücke für geförderten Wohnungsbau werden in Köln immer rarer. Umso mehr freut es uns, dass uns nun in Poll eine attraktive Fläche zum Bau von preiswertem Wohnraum zur Verfügung steht. Das ist ein starker Impuls für den Wohnungsmarkt in diesem Stadtteil“, erklärt GAG-Vorstandsvorsitzender Uwe Eichner.

Bereits im Februar 2019 hatten der Aufsichtsrat der GAG und der Rat der Stadt Köln dem Ankauf bzw. Verkauf des Grundstücks zugestimmt. Das Bauvorhaben der GAG ist das erste einer Reihe von weiteren Projekten in diesem Bereich. Auf den überwiegend städtischen Flächen sind in Nachbarschaft zur GAG-Bebauung überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, die im Rahmen von Konzeptvergaben durch private Bauträger realisiert werden. Voraussichtlicher Baubeginn ist im Sommer 2020. Zu dem Bauvorhaben gehört auch eine Tiefgarage mit etwa 73 Stellplätzen. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2022 vorgesehen.

 Weitere Informationen:
www.gag-koeln.de

Quelle: NEUWOGES



Bei der Seniorenmesse präsentierten 41 Aussteller rund 1.300 Besuchern ihre Angebote und Ideen

Seniorenmesse der NEUWOGES Demografische Herausforderungen meistern

Zum sechsten Mal hatte die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) zur Seniorenmesse geladen. Über 1.300 Besucher nutzten die Chance und besuchten die Messe im Haus der Kultur und Bildung. 41 Aussteller präsentierten nachhaltige und punktuelle Lösungen für die vielfältigen demografischen Herausforderungen. Die Messe bot Ideen, wie das Leben auch im hohen Alter selbstbestimmt geführt werden kann, wie Senioren durch Unterstützung ihren Alltag erleichtern können und mit welchen Mitteln und Wegen ältere Menschen weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. Im Fokus der Messe standen

die Wünsche und Erwartungen der Senioren in den Bereichen Sicherheit, Ernährung, Vorsorge, Mode, Reisen, Freizeit sowie Sport und Gesundheit. Zu Gast war auch Steffen Laser, Geschäftsführer des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. „Ich bin begeistert von der Resonanz - die NEUWOGES trifft mit ihrer Seniorenmesse den Geist der Zeit. Es ist für die Wohnungswirtschaft wichtig, dass Möglichkeiten geschaffen werden, damit ältere Menschen möglichst lange in der eigenen Wohnung leben können“, sagte er. Die Messe ist Teil des Programms „SeniorenWohnen“ der NEUWOGES.

 Weitere Informationen:
www.neuwoges.de

Service für Mieter Ein Concierge zum Verlieben

Um ihren (älteren) Mietern mehr Service vor Ort bieten zu können, hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (UGNHWS) an ihrem Standort in der Langenweidenstraße 32 in Frankfurt-Hausen einen eigenen Concierge-Service eingerichtet. Die Mitarbeiter bieten Dienstleistungen und Services wie etwa die Paketannahme für die Mieter an und erfüllen dazu vor allem eine unterstützende und manchmal überwachende Funktion, die den Bewohnern Sicherheit vermittelt. Zu festen Sprechzeiten ist immer ein Mitarbeiter des Services als Ansprechpartner zu erreichen. In Neu-Isenburg und Wiesbaden gibt es bereits ähnliche Concierge-Stellen.



Quelle: UGNHWS / Andreas Saalman

Vertreter der UGNHWS (vorne) und des Dienstleisters DiQ

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Affordable Housing Forum - Symposium 2019



Quelle: Dmitry Vereshchagin/stock.adobe.com

Findet bereits zum vierten Mal statt: das Affordable Housing Forum

Unter der Überschrift „Strategien für inklusive Städte“ findet das diesjährige Affordable Housing Forum vom **17. bis 18. Oktober 2019** im spanischen Tarragona statt.

Das internationale und interdisziplinäre Symposium wird vom UNESCO Housing Chair der Universität Rovira i Virgili Tarragona und dem Schweizer ETH Wohnforum Centre for Research on Architecture, Society and the Built Environment ausgerichtet. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stehen die Themen Wohnen und Wohnungsbau, Bezahlbarkeit sowie Inklusion.

 Weitere Informationen:
www.housing.urv.cat/en

Haufe Benefiz-Golfturnier 2019 in Treudenberg Der DESWOS-Cup im Norden

Das Spendensammeln geht weiter: Anfang Juli konnten im Norden von Hamburg 13.210 € für die DESWOS erzielt werden.



30 cm zur Linie brachten Heike Tiedemann den Sieg „Nearest to the Line“ ein



Den Spendenscheck für die DESWOS nahmen Wilfried Pahl, stellv. Vorsitzender des Verwaltungsrates, und Winfried Clever als Geschäftsführer entgegen

Quelle der Fotos: Klaus Böck, Haufe/Alma Winkler, DESWOS

UT - Kanonenstart und viel Sprühregen: Das 42. Turnier der Haufe Benefiz-Golfturnierserie zugunsten der DESWOS startete am Freitag, 5. Juli 2019, mit einer Einspielerunde und dem Get-together am Abend. Punkt 10:30 Uhr am Samstag ging es dann per Kanonenstart auf die Runde. Das Schöne an diesem Spieltag: Im Netto-Siegerflight hat mit Nadja Raisch eine Schnupperkurs-Teilnehmerin aus dem letzten Jahr in Treudenberg gewonnen. Unsere Gemeinschaft wächst!

Vor den Siegerehrungen am Abend konnten durch das Engagement einer Mitspielerin zwei Greenfee-Karten für den Golfclub Falkenstein verlost werden. Neben einer glücklichen Siegerin kamen so noch weitere 800 € zusammen.

Winfried Clever, Geschäftsführer der DESWOS, präsentierte aktuelle Informationen zum Projekt, für das dieses Jahr gesammelt wird: ein Mädchenwohnheim im afrikanischen Sambia. Heruntergebrochen auf einen Platz im Wohnheim bedeuten 2.250 € einen sicheren Platz zum Leben und Lernen.

Hans Peter Trampe, Vorstand von Dr. Klein, spendete im Namen des Unternehmens daraufhin 4.500 €, um zwei zusätzliche Plätze im Mädchenwohnheim zu ermöglichen. Herzlichen Dank

an alle, die an dem Abend zu dieser einzigartigen Atmosphäre beigetragen haben.

Der Dank gilt auch in diesem Jahr wieder den Sponsoren Vallox und Dr. Klein, Knauf und Viessmann. Die EBZ-Alumni sind in diesem Jahr wieder als Sponsor der Pokale für die Sonderwertungen dabei.

Bruttorede des Sieger-Flights v.l.: Udo Bentien, Ute Meyer, Ralf Holz und Sabine Belkofer-Kröhnert



TREUDELBERG BAHNEN B UND C

Sieger Brutto-Flight:

Sabine Belkofer-Kröhnert, Ralf Holz, Udo Bentien und Ute Meyer

Sieger Netto-Flight:

1. Platz: Marco Bender, Nadja Raisch, Helmut Stritzel und Freifrau Britta von Massenbach
2. Platz: Andreas Schlicht, Jens Tiedemann, Oliver Schaarschmidt und Helga Heindel
3. Platz: Rüdiger Siebert, Karen Sothmann, Lorena und Andreas Bigalke

Longest Drive:

Damen: Kerstin Schill

Herren: René Trageser

Nearest to the Pin:

Damen: Linda Roger (5,90 m)

Herren: Richard Müllner (1,90 m)

Nearest to the Bottle:

Kerstin Schill (3,59 m)

Nearest to the Line:

Heike Tiedemann (0,30 m)

Schnupperkurs:

1. Platz: Patrizia Biechowski

2. Platz: Matthias Soyka

3. Platz: Eva-Maria Esch

HAUFE.

DOMUS

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

EBZ
BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

nie wieder
bohren.

KNAUF

VIESSMANN

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

WOWIKOM
WOWIKOM GRUPPE



Quelle: Christian Klant, Berlin

16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Auszeichnung für die Innovationskraft in der Wohnungswirtschaft

Wie groß ist die Bedeutung von Innovationen für die Immobilienwirtschaft? Hierbei sind Mut und praktische Beispiele mit Vorbildcharakter wichtig. Mit dem Thema 2019 „Digitale Arbeitswelten“ ging der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft auf ein hochaktuelles Thema in der Branche ein.

Dr. Manfred Alflen
Vorstandsvorsitzender
Aareon AG
Mainz

Aareon unterstützt seit mehr als 15 Jahren den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft und fördert damit innovative Ideen und Konzepte. Durch die öffentlichkeitswirksame Kommunikation der als vorbildlich ausgezeichneten Maßnahmen werden auch andere Unternehmen der Branche ermutigt, innovativ zu agieren und damit ihre Zukunftspotenziale zu realisieren. Das ist uns als zukunftsorientierter IT-Dienstleister für die Immobilienwirtschaft ein besonderes Anliegen, denn wir alle können gemeinsam die Branche voranbringen. Zusammen mit der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft kreieren wir bereits 2004 mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft einen Wettbewerb, der aktuelle Themen der Immobilienbranche vorantreibt. Bei der Auszeichnung der Ideen legt die Jury Wert auf neue Branchenentwicklungen und Innovationen „für morgen“.

Themen greifen Zukunftstrends auf

Die Themensetzung des alljährlichen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft ist die Gelegenheit, die Richtung der Innovationen transparent zu machen. Von Jahr zu Jahr werden die Themen der Aktualität und Relevanz der Entwicklungen in der Immobilienbranche angepasst. Dabei ist es wichtig, den Blick auf die Verbesserung der Zukunft zu fokussieren. Auf die Gegenwart aufbauend, sollen praxisnahe und umsetzbare Konzepte entwickelt werden, die das Leben in

der Zukunft nachhaltig verbessern und vereinfachen. Die Auszeichnung der jeweils drei Preisträger erfolgt im feierlichen Rahmen auf dem Aareon Kongress. Die Best-Practice-Beispiele werden in Videos vorgestellt, die u. a. im Rahmen der Kommunikationsarbeit der Preisträger genutzt werden und somit hohe Reichweiten generieren.

Thema 2019: Digitale Arbeitswelten

Beim DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019 ging es um „Digitale Arbeitswelten“: Das Leben der Menschen verändert sich durch die Digitalisierung wesentlich - man bedenke nur den Wandel unseres Kommunikationsverhaltens, vor allem aber auch den Wandel in Bezug auf Wohnen und Arbeiten. Gerade deswegen war das diesjährige Thema „Digitale Arbeitswelten“ von hoher aktueller Bedeutung. Denn letztlich funktioniert die Digitalisierung nur mit den Menschen - Nutzerorientierung spielt dabei eine große Rolle. „Digitale Arbeitswelten“ sollen das Arbeiten der

Mitarbeiter vereinfachen, verändern und spannender gestalten. Ein abwechslungsreiches und digitales Arbeitsumfeld führt zu innovativer sowie kreativer Entwicklung neuer Konzepte. Unter dem diesjährigen Leitthema wurden Unternehmen dazu angeregt, über einen Wandel ihrer Unternehmenskultur nachzudenken, damit die agilen Formen der Zusammenarbeit innerhalb eines Unternehmens sowie die Zusammenarbeit über Unternehmensgrenzen hinweg unterstützt werden können.

Die Digitalisierung ist eine Herausforderung und zugleich eine Chance. Durch innovative, nutzerorientierte Entwicklungen und Konzepte, wie sie beim DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft präsentiert wurden, können Vorteile für die Immobilienbranche und das Leben der Menschen entstehen. Daher ist es für Aareon auch in Zukunft wichtig, diesen Preis nachhaltig zu unterstützen und damit einen weiteren Beitrag zur Innovationsfähigkeit der Immobilienbranche zu leisten. ■

STETS DIE ZUKUNFT IM BLICK - THEMEN IM LAUFE DER JAHRE

Im Jahr 2004, als der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft erstmalig präsentiert wurde, waren hohe Mietnebenkosten das Thema. Unter dem Stichwort „Contra 2. Miete“ ging es darum, intelligente Konzepte zur Senkung der Betriebskosten vorzustellen. Es folgten Themen wie „Wohnen im Wandel - Nachbarschaften, Kundenorientierung, Dienstleistung/Service“, „Profession fürs Wohnen“ und „Nachhaltigkeit - mehr als Modebegriff und Energieeinsparung“. Bereits vor mehr als fünf Jahren im Jahr 2013 ging es um die „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“, ein Jahr später um die „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter“. Rückblickend unterstreicht die damalige Themensetzung, wie frühzeitig sich der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft mit relevanten Zukunftsthemen auseinandergesetzt hat. Es folgten weitere Branchenthemen, wie z. B. „Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient“, „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“ und in diesem Jahr „Digitale Arbeitswelten“.

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Wo Digitalisierung Chefsache ist

Seit Jahren setzt die in Bamberg ansässige Joseph-Stiftung eine umfassende Digitalisierungsstrategie um. Dabei rückt sie nach Einschätzung der Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft stets den Menschen in den Fokus. Tatsächlich macht das kirchliche Wohnungsunternehmen erfolgreich vor, wie es gelingt, die Mitarbeiter am Prozess der digitalen Transformation zu beteiligen.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Wo soll man nur anfangen mit der Aufzählung? Eine so breite Palette an Digitalisierungsmaßnahmen hat die Joseph-Stiftung in Bamberg durchgeführt oder in Umsetzung, dass es schwerfällt, eine Auswahl zu treffen. Ein umfangreiches, auf digitale Mittel setzendes Schulungsprogramm für

die Mitarbeiter gibt es ebenso wie die Möglichkeit, mithilfe des Tablets überall zu arbeiten. Eine virtualisierte Serverlandschaft hat das kirchliche Wohnungsunternehmen mit seinen rund 170 Mitarbeitern eingeführt; im Bauträgergeschäft nutzt es die Möglichkeiten von Virtual Reality, und für



Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen (v. l.): Jurypräsident Prof. Franz Josef Radermacher, Jürgen Nitschke und Dr. Wolfgang Pfeuffer von der Josph-Stiftung sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko

Quelle: Christian Klant, Berlin

AKTIONSFELDER UND THEMENSCHWERPUNKTE



Quelle: Joseph-Stiftung Bamberg

seine studentischen Mieter hat es den Vermietungsprozess komplett digitalisiert.

Kein Wunder, dass der mit dem Zukunftspreis ausgezeichnete Beitrag der Joseph-Stiftung einen ungewöhnlich langen Titel trägt: „Heute die Arbeitsplätze von morgen schaffen. Mitarbeiter befähigen und begeistern – das Unternehmen zukunftsfähig machen“. Das zeigt, dass Digitalisierung für die Joseph-Stiftung mehrere Aspekte hat: Es geht ihr um eine Unternehmenskultur, die digitale Arbeitswelten zulässt und fördert, es geht um das Engagement in der Weiterbildung (nicht zuletzt, um Abstiegssängste zu bekämpfen); und es geht um moderne ERP-Systeme, die das An-

docken weiterer digitaler Lösungen und auch die Kooperation mit Start-ups erlauben.

Die Möglichkeiten früh erkannt

Mit diesem umfassenden Engagement dürfte das Bamberger Unternehmen zu denjenigen Akteuren der Wohnungswirtschaft zählen, die als Erste die Tragweite der Digitalisierung erkannt haben.

„Wir haben schon vor etwa acht bis zehn Jahren begonnen, uns intensiv mit der Digitalisierung auseinanderzusetzen“, sagt Dr. Wolfgang Pfeuffer, Vorstandssprecher der Joseph-Stiftung. Für ihn gilt: „Digitalisierung ist bei uns Chefsache. Die Verantwortung für alle Digitalisierungsthemen

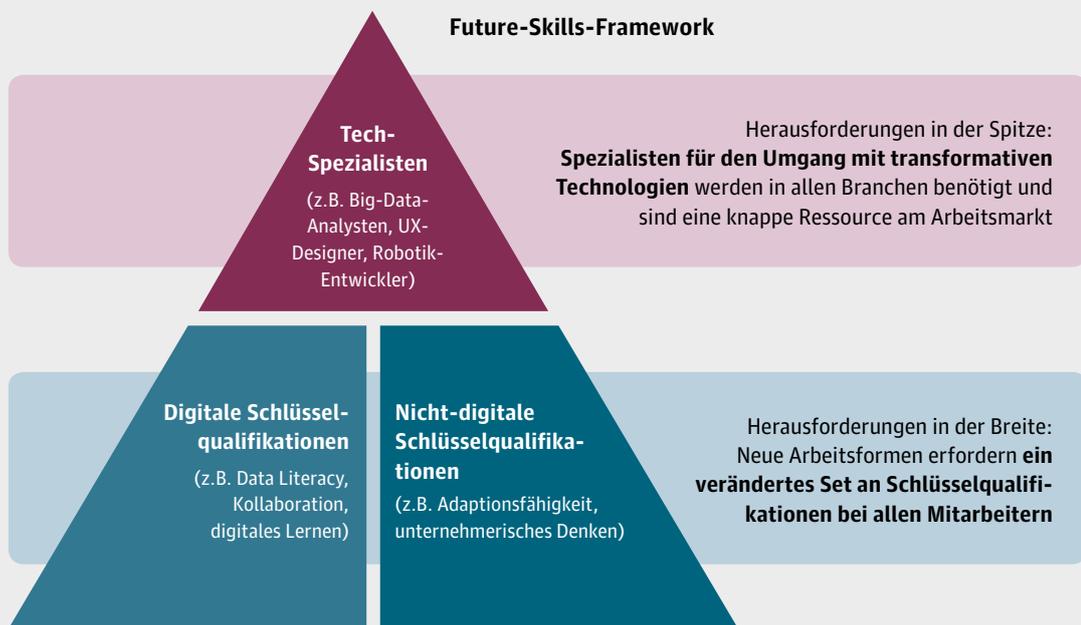
liegt bei mir.“ Darüber hinaus gibt es das Referat Innovation und Wissen, das bei der Etablierung von digitalen Entwicklungen hilft und Wissen im Unternehmen transparent aufbereitet.

Dabei steht die Joseph-Stiftung – wie alle Unternehmen, die sich ernsthaft mit der Digitalisierung befassen – vor der Aufgabe, die Mitarbeiter auf dem anspruchsvollen Weg der digitalen Transformation mitzunehmen. Wie gelingt das in Bamberg? Durch den zeitig eingeleiteten Prozess der Digitalisierung hätten sich die Beschäftigten früh an den mit der Digitalisierung verbundenen Veränderungsdruck gewöhnt, antwortet Vorstandssprecher Pfeuffer. Unterstützt wird die Belegschaft durch ein Programm zur digitalen Transformation, das die Joseph-Stiftung im Winter 2018 mit Unterstützung der Aareon AG aufgesetzt hat. Dessen Ziel ist es, die Digitalkompetenz auszubauen und das Mindset zu verändern. „Dabei arbeiten wir mit Workshops, die sich einzelnen Aspekten der Digitalisierung widmen“, erläutert Pfeuffer. „In diesen Arbeitsgruppen arbeiten digital Begeisterte mit Kollegen zusammen, die eher zurückhaltend sind. Auf diese Weise ist es uns gelungen, fast alle Mitarbeiter auf dem Weg der Digitalisierung mitzunehmen.“

Mitarbeiter halten und gewinnen

Allerdings verhehlt der Vorstandssprecher nicht, dass die Digitalisierung die Arbeitswelt grundlegend verändern wird. „Künstliche Intelligenz wird manche hergebrachten Jobprofile überflüssig machen“, erklärt er. „Sicher werden wir ▶

DIE ZWEIFACHE HERAUSFORDERUNG



Quelle: www.stifterverband.org/future-skills/framework

INNOVATIVE AUS- UND WEITERBILDUNG

Schulungskonzept 2019

**Präsenzlernen
für gesetzlich vorgeschriebene
Schulungen**

- Angebot eigener Seminare mit eigenen Trainern, soweit möglich und sinnvoll
- Nutzung externer Fortbildungen, um gesetzliche Vorgaben zu erfüllen

Zielgruppe: alle Mitarbeiter, die gesetzliche Auflagen durch Schulungen erbringen und nachweisen müssen

**Online für alle Mitarbeiter
in AGG, Arbeitssicherheit,
Datenschutz**

- Interaktive Webinare mit Reportingtool
- Überprüfbarkeit der Teilnahme
- Wiederholung, um Lernerfolg zu sichern und zu dokumentieren
- Zertifikat zum Ausdrucken als Bestätigung
- Dokumentation für den Arbeitgeber

Zielgruppe: alle Mitarbeiter der Joseph-Stiftung, an jedem Ort, zu jeder Zeit

**„Learning Nuggets“
für bisherige Lerninhalte**

- Kurze Filmsequenzen zeigen dem Lerner, wie er das neue Wissen direkt am Arbeitsplatz anwendet
- Eigene Herstellung für das individuelle Lernen „on demand“
- Geringe Kosten und maximale Verfügbarkeit unabhängig von Ort und Zeit

Zielgruppe: alle Mitarbeiter der Joseph-Stiftung, an jedem Ort, zu jeder Zeit

**Vorteile für die
Mitarbeiter**

- Lernen „on the job“ und „on demand“. Wissen steht zur Verfügung in dem Moment, in dem es gebraucht wird
- Mitarbeiter bestimmen selbst, welches Wissen zu welchem Zeitpunkt gebraucht wird

**Vorteile für das
Unternehmen**

- Sicherung der erarbeiteten Inhalte
- Aufbereitung in kostengünstiger Form: Mitarbeiter lernen „on the job“ ohne Ausfallzeiten/Abwesenheiten
- Kostenreduktion & Wissenskonsolidierung

nicht beispielsweise jede Buchhaltungskraft zu einem guten Kundenbetreuer umschulen können. Aber wir wollen diesen Änderungsprozess sozialverträglich gestalten.“

Großen Wert legt die Joseph-Stiftung zudem darauf, ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten. Ein Beispiel: Ein erheblicher Teil der Mitarbeiter hat das Recht, auch im Home Office, im Café oder an irgend einem anderen Ort zu arbeiten – Hauptsache, die Aufgaben werden erledigt. „Der Anteil dieser Arbeitsverträge nimmt weiter zu“, sagt Pfeuffer. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass die Beschäftigten von überallher Zugriff auf die Daten haben. Dabei hilft, dass rund 55 Tablets für den ortsunabhängigen Einsatz zur Verfügung stehen. Auch softwaremäßig sind die Voraussetzungen für eine umfassende Zusammenarbeit erfüllt; so hat das Unternehmen z. B. Microsoft SharePoint als multifunktionale Arbeitsplattform implementiert.

Eine weitere Maßnahme, die dazu beiträgt, das Arbeiten bei der Joseph-Stiftung attraktiv zu machen, ist der Digital Co-Worker. „Dabei handelt es sich um ein am Markt verfügbares Softwareprogramm, das sich gut für das Massengeschäft

eignet“, erläutert Pfeuffer. Das zahlt sich etwa dann aus, wenn ein Mieter eine andere Bankverbindung bekommt und das SEPA-Mandat in allen relevanten Dokumenten geändert werden muss. „Während ein Mitarbeiter für eine solche Aufgabe vielleicht 15 bis 20 Minuten benötigt, hat es der Digital Co-Worker in zwei Minuten geschafft“, sagt er.

Neben den bisherigen Beschäftigten hat das Unternehmen auch zukünftige Mitarbeiter im Blick. Insofern sei die Digitalisierungsstrategie „auch ein Mittel der Mitarbeitergewinnung“, betont der Vorstandssprecher. „Wir setzen auf junge Leute, die eine neue Denke mitbringen und ein hohes Maß an digitaler Affinität aufweisen.“ Bei diesen jungen Leuten muss es sich nicht zwingend um Immobilienkaufleute handeln: Auch Diplom-Politologen, BWL-Absolventen und andere Fachleute hat die Joseph-Stiftung für sich gewonnen.

Neue Ideen gefragt

Bei alledem strebt die Joseph-Stiftung das an, was immer einen zentralen Teil der Digitalisierung ausmacht: Die Belegschaft soll sich aktiv einbringen und nicht bloß vorgegebene Aufträge abarbeiten.

„Wir wollen erreichen, dass die Mitarbeiter ihre Tätigkeit hinterfragen und Vorschläge für bessere Lösungen unterbreiten“, sagt Pfeuffer. „Deshalb sind wir dabei, ein innerbetriebliches Vorschlagswesen aufzubauen.“

Stellt sich die Frage, was Wohnungsunternehmen, die sich bisher nicht intensiv mit den Herausforderungen der Digitalisierung befasst haben, vom kirchlichen Wohnungsunternehmen aus Oberfranken lernen können. Darauf hat Pfeuffer, der auch den Arbeitskreis Digitalisierung für kleine und mittlere Unternehmen beim VdW Bayern leitet, ebenfalls eine Antwort: Er empfiehlt, zunächst die tiefhängenden Früchte zu pflücken, also die wenig komplizierten Aufgaben anzugehen. „Ganz wichtig“ sei es dabei, „ein digitales Archiv als Grundlage für die weiteren Digitalisierungsschritte anzulegen“.

Weitere Informationen:
www.joseph-stiftung.de

DAS NEUE BAUVERTRAGSRECHT



310 Seiten | **49,95 €**
Auch als eBook erhältlich

Dieses Buch zeigt Ihnen alle Möglichkeiten, um bei Streitfällen schnell zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen. Sie erfahren alles über die Verfahren zur Konfliktbewältigung, worauf beim Abschluss eines Bauvertrags zu achten ist und wann die VOB/B Anwendung findet.

- + **Der Bauvertrag und die VOB/B als Grundlage**
- + **Die außergerichtliche Konfliktbewältigung und weitere Verfahrensarten**
- + **Schlichtungs- und Schiedsgerichtsverfahren**
- + **Mediation und Adjudikation während des Bauablaufs**

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



Quelle: Christian Klant, Berlin

Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen mit Jurypräsident Prof. Franz Josef Radermacher, von der Vivawest Claudia Goldenfeld und Sabine Thöne, sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko (v.l.)

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Freiraum für unkonventionelle Ideen

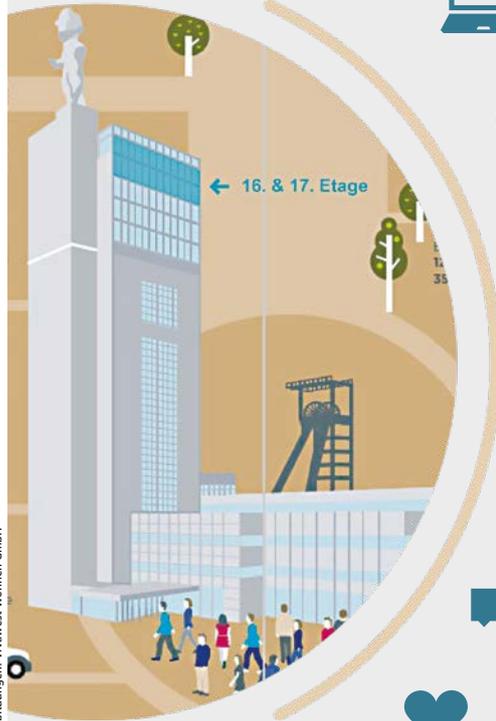
Innovativ gestaltete Meetingräume in luftiger Höhe, um den Kopf frei zu bekommen für zukunftsweisende Ideen: Mit ihrem Projekt „Freiraum - Kreativräume Vivawest“ hat die Vivawest GmbH die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft überzeugt. Das prämierte Projekt ist Teil einer umfassenden Digitalisierungsstrategie, die durch die hier vorgestellten räumlichen Voraussetzungen für agiles Arbeiten und eine entsprechende Ausgestaltung der Arbeitsbedingungen sichergestellt werden soll.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Nicht allzu viele Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen dürften einen Arbeitsplatz haben wie ihre Kollegen bei der Vivawest Wohnen GmbH. Denn die Zentrale des Wohnungskonzerns, die sich auf dem ehemaligen Areal der Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, hat nichts mit einem

gesichtslosen Zweckbau zu tun, sondern strahlt historische Patina aus. Besonders spektakulär ist der ehemalige Förderturm mit seinen 17 Geschossen. Und genau dort - genauer: in der 16. und 17. Etage - befindet sich der „Freiraum“, der nach Einschätzung der Jury des DW-Zukunftspreises



Interdisziplinäre und hierarchieübergreifende Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie zur aktiven Nutzung der Chancen, die mit dem Megatrend Digitalisierung einhergehen



Hohe Bedeutung der kultur- und personalbezogenen Themen zur Sicherstellung einer erfolgreichen digitalen Transformation



Schaffung kreativer Räume in Kombination mit der Schulung von Kreativmethoden als wesentliche Bausteine zur Erhöhung der für die digitale Transformation erforderlichen Agilität



Nutzung der 16. und 17. Etage im Förderturm auf dem VIVAWEST-Campus



Konzipierung der Räumlichkeiten zur Nutzung für Design oder Scenario Thinking und für verschiedene Anforderungen wie Workshops, Coaching-Termine, Personalrecruiting, Arbeitskreis- und Netzwerktreffen



„Freiraum“ als Ergebnis eines konzernweiten Ideenwettbewerbs zur Namensfindung



Unterstützung des erforderlichen Kulturwandels, Befähigung und Begeisterung der Beschäftigten für agiles Arbeiten und Erhöhung der Innovationsfähigkeit im Konzern

Quelle der Abbildungen: Vivawest Wohnen GmbH

auf „eine erfolgreiche digitale Transformation des Unternehmens“ abzielt.

„Hervorgegangen ist die Idee zum ‚Freiraum‘ aus internen Workshops, die wir im Rahmen der Entwicklung der Digitalisierungsstrategie durchgeführt haben“, berichtet Projektleiterin Sabine Thöne. Entstanden sind zwei Geschosse, die sich deutlich von üblichen Besprechungsetagen unterscheiden: Es gibt ein Kaminzimmer, eine Projektküche, eine Bibliothek, eine Terrasse und sogar ein Heimkino - alles sehr individuell und unkonventionell gestaltet. Die räumliche Anordnung orientiert sich an einer Wohnung, wie Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie bei Vivawest, erläutert: „Dabei führt die Auswahl an Möbeln und Stoffen zu einem besonderen haptischen Erlebnis“, sagt er. „Die Sitzgelegenheiten beispielsweise sind nicht für langes Sitzen geeignet, da die Workshop-Teilnehmer ja in Bewegung kommen sollen - physisch und im Kopf.“

Agil und kreativ

Die Aussage unterstreicht, dass im „Freiraum“ keine langweiligen Meetings stattfinden, sondern Workshops, die von Kreativitätstechniken wie Design Thinking und Scenario Thinking ge-

prägt sind. Raum bieten die beiden Etagen für kreative Workshops, teambildende Maßnahmen, für persönliche Gespräche und individuelle Coaching-Maßnahmen. Großen Wert legen die Verantwortlichen dabei darauf, dass interdisziplinär und hierarchieübergreifend gearbeitet wird.

„Alle Mitarbeiter, die etwas bewegen wollen, können die Räumlichkeiten im ‚Freiraum‘ buchen“, erläutert Projektleiterin Thöne. Nach ihren Worten werden die erst im Februar 2019 fertiggestellten Flächen bereits jetzt gut angenommen. „Die Mitarbeiter nehmen es als große Wertschätzung wahr, diese Räume nutzen zu können“, sagt Thöne. „Außerdem tragen solche Räume dazu bei, frei zu denken - man kommt einfach auf ganz andere Ideen als in der üblichen Büroumgebung.“ Insofern ist der „Freiraum“ laut Thöne auch ein Mittel, um junge Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen.

Die innovativ gestalteten Räumlichkeiten stehen allerdings nicht für sich alleine, sondern sind eingebettet in ein umfassendes Digitalisierungskonzept. „Die Weiterentwicklung unseres Unternehmens im Rahmen der digitalen Transformation ist für uns eine wichtige Aufgabe“, betont Claudia Goldenfeld, Sprecherin der Vivawest-Geschäfts-

führung. „Mit dem ‚Freiraum‘ haben wir abseits des alltäglichen Arbeitsumfeldes einen Platz geschaffen, an dem unsere Mitarbeiter in einer ganz besonderen Atmosphäre mit modernster Technik kreativ an den Zukunftsthemen von Vivawest arbeiten können.“

Umfassende Digitalisierungsstrategie

Auf den Weg gebracht wurde die Digitalisierungsstrategie im Jahr 2016. Sie verfolgt drei wesentliche Ziele: erstens die Ausrichtung auf die veränderten Kundenbedürfnisse, zweitens die Digitalisierung der internen Prozesse und drittens die Sicherstellung der erfolgreichen digitalen Transformation. Teil dieses dritten Bereichs ist der „Freiraum“. „Dazu gehört, dass wir die Mitarbeiter auf dem Weg der Digitalisierung mitnehmen und sie dazu motivieren, vernetzt, offen und partizipativ - also agil - zu handeln“, erläutert Fuchs. Dieser partizipative Ansatz wurde auch bei der Entwicklung des „Freiraums“ deutlich. Um den passenden Namen zu finden, führten die Verantwortlichen einen Wettbewerb durch, bei dem 60 Vorschläge eingingen. Und für die Gestaltung der Räumlichkeiten formulierten die Mitarbeiter in einem Workshop Anforderungen, die dann von ►

KLARES ORGANISATIONSKONZEPT BIETET ORIENTIERUNG



Nutzungsszenarien

- Kreative Workshops und Projektgruppen
- Personalentwicklungsprogramme
- Coaching-Termine
- Personalrecruiting
- Arbeitskreis- und Netzwerktreffen



Raumkonzept

- On-Campus-Situation
 - ▶ so nah und doch so fern
- Nutzung der Turmetagen
 - ▶ Blick über den Tellerrand, Weitsicht in 80 m Höhe
- Konzipierung der Räume analog zu einer Wohnung
 - ▶ Bezug zum Kerngeschäftsfeld
- Haptik (Schreiben, Kleben, Malen, Basteln etc.) und Hightech



Nutzungsgrundsätze

- Selbstverantwortung der Mitarbeiter für die Räumlichkeiten
- Nutzbar für alle Beschäftigten im Konzern
- Etagenweise Buchbarkeit
- Selbstversorgungsprinzip (Getränke, Fingerfood etc.)

KREATIVRÄUME DER 16. ETAGE IM ÜBERBLICK

Spielzimmer

Begrüßung, Briefing, Kreativ-/Arbeitsraum, Präsentation, Teamevents, Freiflächen

Kaminzimmer

Recherche, Think Tank, Kreativraum, Coaching/Mentoring



Terrasse

Entspannung, Brainstorming

Digi-Lab

Arbeitsraum, Teammeetings, Digitale Werkzeuge, Präsentationen

den Innenarchitekten bei der Planung berücksichtigt wurden.

Die Beteiligung der Mitarbeiter geht aber weit darüber hinaus. Eine wichtige Rolle spielt etwa die Beteiligungsbörse im Intranet, auf der diejenigen Themen präsentiert werden, die im Rahmen der digitalen Transformation bearbeitet werden sollen. „Jeder Mitarbeiter kann sich mit seinen Ideen bewerben“, erklärt Fuchs. Die Verantwortlichen der einzelnen Themenbereiche wählen dann unter diesen Bewerbern die geeignetsten Mitarbeiter für eine Kooperation aus. Dieses Vorgehen hat laut Fuchs den Vorteil, „dass sich wirklich alle Beschäftigten in die Themen der Digitalisierung einbringen können – auch die Mitarbeiter unserer acht Kundencenter in der Fläche, die dazu früher weniger die Möglichkeit hatten“.

Ein weiterer Baustein der Digitalisierungsstrategie ist die Zusammenarbeit mit PropTechs. „Wir haben ein eigenes PropTech-Screening“, berichtet Fuchs. „Alle drei Monate sichten wir den Markt und laden vielversprechende Start-ups ein.“ Daraus können dann unter Umständen gemeinsame Pilotprojekte entstehen.

Konkrete Projekte

Dass es nicht bei der Theorie bleibt, unterstreichen konkrete Projekte, die Vivawest im Rahmen der Digitalisierungsstrategie entwickelt hat. „So bieten wir bei der Vermarktung von Neubauwohnungen bereits eine virtuelle 360-Grad-Begehung an“, nennt Fuchs ein Beispiel. „Und seit Mai dieses Jahres haben wir in einem ersten Kundencenter den digitalen Mietvertrag eingeführt.“ Wenn dieser Test erfolgreich verläuft, will das Unternehmen

den digitalen Mietvertrag noch 2019 auf seinen Gesamtbestand ausweiten.

Am Ende ist der Weg damit noch nicht. „Ich wünsche mir, dass alle unsere Mitarbeiter kreativ und engagiert an den Zukunftsthemen von Vivawest arbeiten, sei es strategischer oder operativer Natur“, sagt Vivawest-Geschäftsführerin Goldenfeld. Genau dafür soll der „Freiraum“ den passenden analogen Rahmen, ausgestattet mit digitalen Werkzeugen, bieten – und damit auch ein Zeichen setzen: „Mit dem ‚Freiraum‘“, sagt Fuchs, „geben wir gegenüber den Mitarbeitern ein sichtbares Statement ab, dass wir uns auf dem Weg der Digitalisierung befinden.“

Weitere Informationen: www.vivawest.de

HAUFE.

NEUE TRENDS IM GEBÄUDEMANAGEMENT



ISBN 978-3-648-12511-3
Buch: 59,- € [D]

Der Markt für Gebäudemanagement wächst stetig und private Investoren steigen ein. So gewinnen Facility Services immer mehr an Bedeutung und verzahnen sich immer mehr mit den Prozessen ihrer Kunden.

In diesem Buch werden Zukunftsthemen wie z. B. Smart Building, Energiemanagement, Digitalisierung und Elektromobilität sowie klassische Themen wie Vergabe und Steuerung, Betreiberverantwortung und Personalmangel behandelt.

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

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Wenn Innovation auf Erfahrung trifft

Im deutschsprachigen Raum gibt es knapp 300 Start-ups, die sich mit Themen rund um die Immobilie befassen. Wie aber können die etablierte Wohnungswirtschaft und die jungen PropTechs zusammenarbeiten? Eine Antwort auf diese Frage gibt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit ihrem Programm „hubitation“. Damit hat sie die Jury des DW-Zukunftspreises überzeugt.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

„Wenn Innovation auf Erfahrung trifft, nennen wir das ‚hubitation‘“, sagt Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Damit spricht er ein Thema an, das die gesamte Branche umtreibt: die Zusammenarbeit zwischen etablierten

Immobilienunternehmen und innovativen, digitalisierungsgetriebenen Start-ups, die unter der Bezeichnung PropTechs seit einigen Jahren die Branche aufmischen. Hier die als konservativ und traditionsbewusst geltende Wohnungswirtschaft mit ihrem langfristigen Geschäftsmodell, dort die agile PropTech-Szene mit ihrer Krawattenaversion und ihrer „Duzpflicht“ – kann das überhaupt zusammenpassen?

Ja, es kann, finden die Verantwortlichen von Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Den Beweis dafür liefern sie mit ihrem als Marke der Unternehmensgruppe firmierenden Projekt „hubitation“,

das sie im März 2018 gestartet haben und das jetzt mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet worden ist. Bei „hubitation“ handelt es sich um einen Start-up-Accelerator, der PropTechs bei der Entwicklung von Geschäftsmodellen rund um die Wohnungswirtschaft unterstützt – egal, ob es sich dabei um Dienstleistungen, Technologien oder Produkte handelt (siehe DW 10/2018, S. 92).

Fördern und fordern

Dabei umfasst das Programm verschiedene Unterstützungs- und Kooperationsstufen. Relativ



Quelle der Fotos: www.newwork.com

Mit „hubitation colleagues“ haben alle Mitarbeiter der Unternehmensgruppe die Möglichkeit, an den Ideen und Projekten zu partizipieren. Hier geht es um Themen wie Agile Working, Collaboration und die Gestaltung eines digitalen Arbeitsumfeldes





Quelle: Christian Klant, Berlin

Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen mit Jurypräsident Prof. Franz Josef Radermacher, Dr. Thomas Hain, Dr. Simone Planinsek und Klaus Straub von der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko (v.l.)

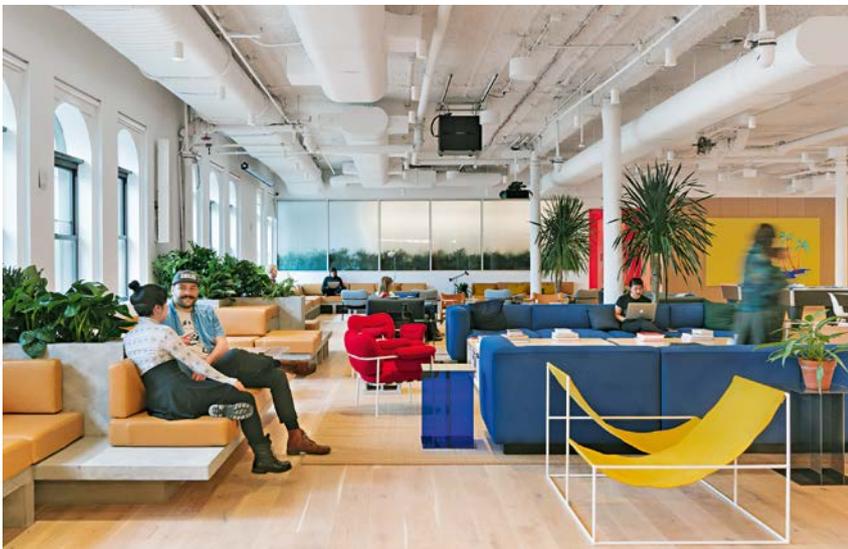


Die temporäre Anmietung von Co-Working Spaces dient z. B. dazu, Mitarbeitern Einblicke in das New Business zu ermöglichen

niedrigschwellig ist das Angebot an Start-ups, sich zum Business-Lunch mit einem Mitglied der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe zu treffen. Die Bewerbung läuft über einen kurzen Videoclip, den die Start-ups auf der Website von „hubitation“ hochladen können und mit dem sie im Erfolgsfall die Verantwortlichen überzeugen, dass ihre Idee zur Unternehmensgruppe passt. Darüber hinaus gibt es einen Wettbewerb. Bei diesem Contest bewerben sich PropTechs um die Teilnahme an einem einwöchigen Programm (Start-up-Week), in dem sie ihre Geschäftsidee in intensivem Austausch mit Sparringpartnern der Unternehmensgruppe weiter konkretisieren können. Bei der ersten Auflage des Contests im vergangenen Jahr beteiligten sich knapp 30 junge Unternehmen, von denen es sieben in die Endrunde schafften. Aus ihnen wählte eine Jury zwei Unternehmen aus, die als Lohn mit der Unternehmensgruppe zur Expo Real 2018 nach München gefahren sind und dort ihr Geschäftsmodell präsentieren durften. In diesem Jahr war die Resonanz auf die Ausschreibung noch größer. ▶



Die Finalisten des Contests tauschen sich mit den Fachleuten des Top-Managements der Unternehmensgruppe aus - in Konferenzräumen oder anmietbaren Co-Working Spaces



Der Idea-Shaping-Workshop wird von professionellen Moderatoren in besonderen Räumen durchgeführt und hat die gemeinsame Erarbeitung eines konkreten Pilotprojektes zum Ziel

„Wir haben knapp 60 Bewerbungen erhalten - das bestätigt uns natürlich enorm“, sagt Dr. Simone Planinsek, Leiterin des Bereichs Projekt-/Innovationsmanagement bei der Unternehmensgruppe und Head of hubitation. Die Entscheidung wird am 12. September 2019 fallen: Dann findet im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main eine öffentliche Veranstaltung statt, auf der die Finalisten ihre Projekte pitchten werden. Auch dieses Jahr wird der Gewinner auf die Expo Real eingeladen. Darüber hinaus erhalten wieder drei junge Unternehmen die Gelegenheit, sich auf dem Wohnzukunftstag 2020 des GdW zu präsentieren.

Konkrete Projekte in Umsetzung

Wie breit gefächert die Geschäftsmodelle der PropTechs sind, zeigt ein Blick auf die Finalisten des Contests 2018. In die Endrunde schafften es

u. a. das Start-up Fresh Energy, das den Energieverbrauch mithilfe von Smart Metern senkt, und das junge Unternehmen Smartivate, das einen Konfigurator für die Steuerung von Geräten in der Wohnung entwickelt hat. Mit dabei waren aber auch Talentz (eine Talentbörse für Unternehmen nicht nur in der Immobilienbranche) und Aridgreen (ein Anbieter von Urban-Gardening-Lösungen).

Dass das Modell bei den Jungunternehmern gut ankommt, belegen Aussagen, die sich auf der Website des Programms finden. „Mit „hubitation“ konnten wir die Nachfrage der Wohnungswirtschaft genau identifizieren“, sagt z.B. Sebastian Dahnert von Smartivate. „Das Expertenwissen der Sparringpartner hat uns entscheidend dabei geholfen, unser Produkt auf die speziellen Bedürfnisse der Branche zuzuschneiden.“

Ähnlich positiv äußert sich auf der anderen Seite Dr. Planinsek: „Wir verstehen unseren Accelerator als Ort, an dem wir die Ideen von Gründungsinteressierten mit unserem Know-how zusammenbringen.“ Deshalb vereinbart die Unternehmensgruppe mit ausgewählten Start-ups konkrete Pilotprojekte - bisher mit Fresh Energy, Smartivate, Talentz und dem Vermietungs-Dienstleister Wohnungshelden.

Warum aber gibt sich die Unternehmensgruppe überhaupt so viel Mühe? „Als eines der zehn größten Wohnungsunternehmen Deutschlands sehen wir uns verpflichtet, visionären Themen rund ums Wohnen eine Heimat zu bieten“, sagte Dr. Hain beim Start des Programms im März 2018. Natürlich verspricht sich die Unternehmensgruppe aber auch Vorteile durch die Zusammenarbeit mit Start-ups. Die Wohnungswirtschaft werde durch „Think-Big-Lösungen“ dominiert, stellt Planinsek fest. „Von Start-ups kann man kleine, schnelle, flexible Lösungen erwarten. Das ist eine Frischzellenkur für Unternehmen.“

Vom Aufspringen auf den richtigen Zug

Grundsätzlich habe man es mit „ganz unterschiedlichen Innovationszyklen“ zu tun, erklärt sie weiter. „Während sich die Branche freut, wenn z.B. ein Projekt in einem Jahr über alle Hierarchieebenen hinweg beschlossen worden ist, ist das Start-up womöglich nach einem Jahr bereits pleite“, bringt sie den Unterschied auf den Punkt. „Insofern haben es Start-ups mit unserer Branche besonders schwer. Hier vermittelt „hubitation“ und bringt Menschen zusammen.“ Dabei sei aber eines klar, betont die Innovationsexpertin: „Man muss sicherlich nicht auf jeden Zug aufspringen. Aber man muss als Unternehmen in der Lage sein, den Überblick zu behalten, welche Züge fahren, um auf den richtigen aufzuspringen.“

Ein Angebot hat Planinsek im Übrigen auch für diejenigen Wohnungsunternehmen, die zu klein sind, um ein ähnlich aufwendiges Programm auf die Beine zu stellen, die aber trotzdem am Austausch mit den jungen Wilden interessiert sind. „Wir teilen unser Wissen nicht nur gerne mit Start-ups, sondern auch mit anderen Wohnungsunternehmen, die unsere Werte teilen“, verspricht die Verantwortliche von „hubitation“. „Bei Interesse kann man sich gerne bei uns melden!“



Weitere Informationen:

www.hubitation.de

[www.twitter.com/hubitation](https://twitter.com/hubitation)

www.de-de.facebook.com/hubitation

www.instagram.com/hubitation

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft: Rahmenbedingungen und technische Aspekte beim Laden von E-Mobilen

Elektrofahrzeuge stellen im derzeitigen Stadtbild noch eine Ausnahme dar. Dennoch sind Anzeichen für einen Wandel in der Mobilität deutlich zu erkennen, die Nachfrage nach E-Mobilen entwickelt sich.

Auch die Wohnungsunternehmen und Dienstleister beginnen ihre Flotten auf Elektro umzustellen bzw. überlegen, für ihre Mieter Lademöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung und auch Folge des Wandels ist die Notwendigkeit, entsprechende Ladeinfrastrukturen vorzuhalten.



Fabian Viehrig
Leiter Bauen und Technik
GdW
Berlin

Der GdW beschäftigt sich mit dem Thema E-Mobilität auf verschiedenen Ebenen. Dieser Artikel widmet sich dem Thema „Laden von E-Mobilen“, insbesondere den Rahmenbedingungen und technischen Aspekten. In den folgenden Ausgaben der DW wird es in dieser Artikelserie dann um steuerliche und bilanzielle Aspekte gehen.

Das Energiekonzept der Bundesregierung verfolgt die Zielsetzung, 1 Mio. Elektrofahrzeuge auf Deutschlands Straßen zu erreichen. Dieses Ziel wird nach aktuellen Prognosen der an der

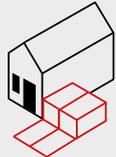
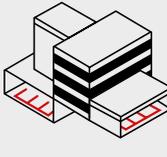
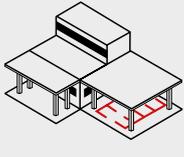
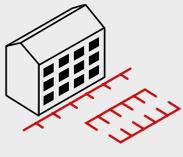
Nationalen Plattform Elektromobilität (NPE) beteiligten Experten voraussichtlich im Jahr 2022 erreicht. Diese ehrgeizige Zielsetzung wird sich jedoch nur dann verwirklichen lassen, wenn eine ausreichende Anzahl an öffentlichen und nicht öffentlichen Ladepunkten¹ für Elektrofahrzeuge zur Verfügung steht, sodass ein Ladevorgang überall und jederzeit möglich ist.

Aus Gesprächen mit Wohnungsunternehmen ist bekannt, dass derzeit eher vereinzelt Lademöglichkeiten angeboten werden. Von einer flächendeckenden Versorgung sind wir noch weit entfernt. Privates Laden findet heute noch eher im Einfamilienhaus oder ggf. im WEG-Bereich statt. Aus den Kundenerfahrungen in den Projekten „Schaufenster Elektromobilität“ und „Modellregionen Elektromobilität“² lassen sich drei Ladebedarfe ermitteln:

- a) Regelmäßige Ladung/Nachtladung (privates und öffentlich zugängliches Laden)
- b) Schnellladung (öffentlich zugängliches Laden mit hoher Leistung, z. B. an Autobahnrastplätzen)
- c) Zwischendurchladung (öffentlich zugängliches Normalladen, z. B. an Kultur-, Freizeit-, Nahversorgungs- oder anderen öffentlichen Einrichtungen)

Für die Branche künftig relevant ist der erste Fall, der mit rund 85% den größten Anteil einnimmt. Sie muss sich demnach mit dem öffentlichen und dem privaten Laden gleichfalls befassen, obwohl das private Laden natürlich im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis im Vordergrund stehen wird. Das öffentliche Laden auf privatem Grund wird insbesondere für den Dienstleistungs- und Besucherverkehr eine Rolle spielen. ▶

ÜBERSICHT ÜBER DIE STANDORTE DER LADEINFRASTRUKTUR

Verteilung Ladevorgänge	Privater Aufstellort 85%			Öffentlich zugänglicher Aufstellort 15%		
Typische Standorte für Ladeinfrastruktur						
	Einzel-/Doppelgarage bzw. Stellplatz beim Eigenheim	Parkplätze bzw. Tiefgarage von Wohnanlagen, Mehrfamilienhäusern, Wohnblocks	Firmenparkplätze/ Flottenhöfe auf eigenem Gelände	Autohof, Autobahn-Raststätte	Einkaufszentren, Parkhäuser, Kundenparkplätze	Straßenrand/ öffentliche Parkplätze

Quelle: Nationale Plattform Elektromobilität (NPE)

Wohnungsunternehmen handeln grundsätzlich langfristig und planmäßig. Dennoch stehen bereits heute einige Vermieter vor der kurzfristigen Aufgabe, eine Lademöglichkeit für einen Mieter einzurichten. Hieraus ergeben sich auf den ersten Blick meist technische Fragestellungen, die insbesondere bei entsprechender Skalierung auftreten. Auf den zweiten Blick ergeben sich dann wichtige Fragestellungen, die auch steuerliche und bilanzielle Aspekte betreffen. Insofern wird aus dem Thema E-Mobilität schnell ein sehr komplexes Feld mit vielen Partnern und Beteiligten (Beziehungsgeflecht aus Wohnungsunternehmen, Stromanbietern, Ladesäulenbetreibern, Nutzern, etc.).

Mit Blick auf die wohnungswirtschaftliche Strategie ergeben sich Fragen, welche Prozesse selbst gestaltet werden können und welche neuen Geschäftstätigkeiten sich hieraus ergeben könnten. Hier muss sich jedes Wohnungsunternehmen die Frage stellen, inwieweit entsprechende Kompe-

tenz und auch Umsetzungswille vorhanden sind, es selbst zu tun oder sich entsprechende Partner ins Haus zu holen.

Verbrauchserfassung

Die Abrechnung der „getankten“ Energie unterliegt dem Mess- und Eichrecht (MessEG). Nach dem Eichgesetz müssen alle Messgeräte zur Erfassung von Messgrößen bei der Lieferung von Elektrizität (elektrische Arbeit und Leistung sowie Ladezeit) grundsätzlich die Einhaltung der wesentlichen Anforderungen an Messgeräte nachweislich erfüllen. Hier sind zwei Teilaspekte relevant: zum einen die Verwendung von eichrechtskonformen (konformitätsbewerteten) Messgeräten und zum anderen die Messwertübermittlung an den Kunden. Erst ein durch die Physikalisch-Technische Bundesanstalt (PTB) positiv bewertetes Gesamtsystem aus Ladeeinrichtung, Messeinrichtung und Messwertübermittlung/Abrechnung kann eichrechtskonform betrieben werden. Die Preisangabenverordnung

(PAngV) hat dabei die vollständigen Informationen zu Preisen zu garantieren und die Vergleichbarkeit von Preisen und Transparenz herzustellen.³

Neuinstallation und Nachrüstung

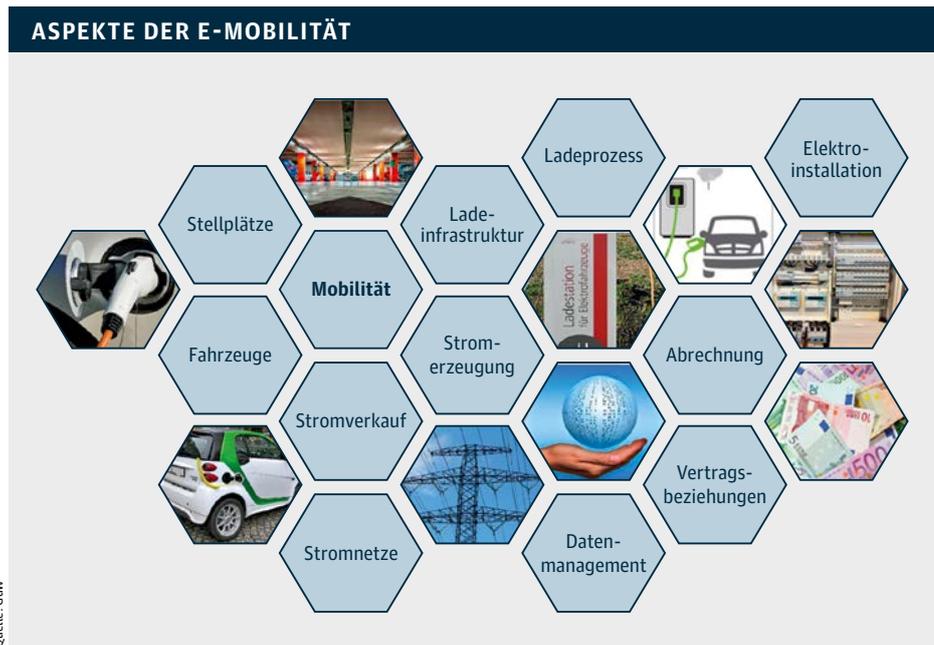
Insbesondere bei der technischen Planung einer größeren Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage oder auf Parkplätzen sind Elektro- und Netzexperten zusammenzuschalten. Hier müssen Konzepte mit dem Netzbetreiber ausgearbeitet werden, damit die gewünschte Ladeleistung bereitgestellt wird. Es müssen die Art und Anzahl der Fahrzeuge, die für diesen Standort zu erwarten sind, die Ladeleistung der anzuschließenden Fahrzeuge, die erwartete durchschnittliche Parkdauer und das Ladeverhalten der Fahrzeugbesitzer abgeschätzt werden.

Elektroinstallation⁴

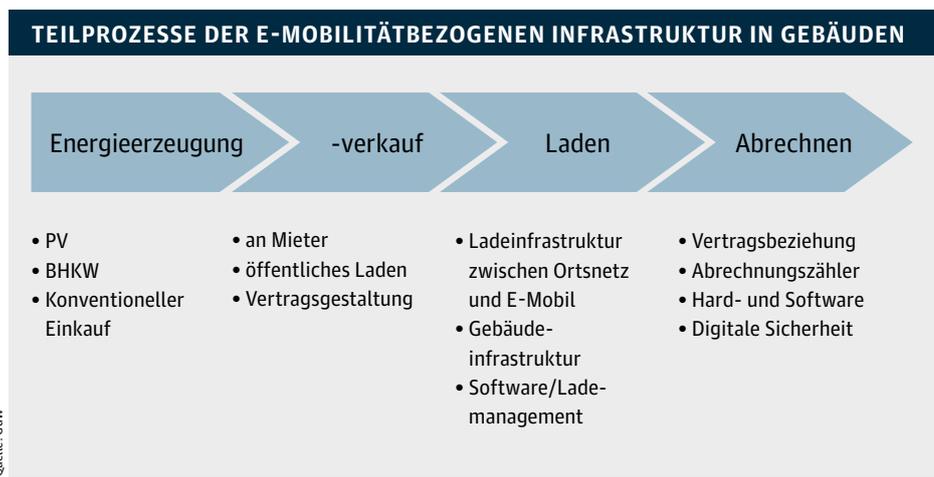
Bei der Planung von Neu- oder Umbauten ist zu berücksichtigen, dass für den Zeitraum nach 2020 deutlich wachsende Verkaufszahlen von Elektrofahrzeugen erwartet werden. Je nach Lage und Nutzergruppe einer Liegenschaft kann es sehr schnell zu einer deutlichen Häufung der Nachfrage nach Ladeinfrastruktur kommen. Daher sollten bereits heute gemeinsam mit dem Netzbetreiber strategische Pläne erarbeitet werden.

Planungsgrundlage für elektrische Anlagen in Wohngebäuden stellt die DIN 18015-1 dar. Sie sieht für eine Ladeeinrichtung eine Zuleitung, ausgelegt für eine Strombelastbarkeit von 32 A, von der Hauptverteilung bzw. dem Zählerschrank zum Ladeplatz vor. Um erhebliche Folgekosten zu vermeiden, empfiehlt es sich mindestens ein entsprechendes Leerrohr zur Aufnahme einer solchen Leitung vorzusehen. Des Weiteren soll ein separates Leerrohr für ein Netzkabel zum Ladeplatz verlegt werden, um die Ladestation für zukünftige Anwendungen im intelligenten Haus bzw. Stromnetz anzubinden. In großen Liegenschaften ist zudem abzuwägen, ob jedem Stellplatz eine direkt an die jeweilige Abrechnungsmessung angeschlossene Ladung ermöglicht werden soll. Alternativ können zentrale Ladestationen mit optimierter Ladeinfrastruktur vorgesehen werden, welche durch Dienstleister errichtet, betrieben und abgerechnet werden können. Anders als bei Neuinstallationen wurden bestehende Elektroinstallationen i. d. R. nicht für das Laden von Elektrofahrzeugen ausgelegt. Aus diesem Grund kann das Laden an unbekanntenen Installationen gefährlich sein. Hier gilt es Überlastungen und damit das Risiko von Bränden zu vermeiden.

Beim Elektrofahrzeug wird über die gesamte Dauer des Ladevorgangs - u. U. mehrere Stunden - eine sehr hohe elektrische Leistung abgerufen. Folglich



Quelle: GdW



Quelle: GdW

GLOSSAR

Laden AC/DC sowie Normal- und Schnellladen

Beim Laden mit Wechselstrom (AC-Laden) wird das Fahrzeug mit dem 1- bzw. 3-phasigen Wechselstromnetz über ein geeignetes Ladesystem und eine Ladeleitung verbunden. Das im Fahrzeug eingebaute Ladegerät übernimmt die Gleichrichtung und steuert das Laden der Batterie. Das Laden mit Gleichstrom (DC-Laden) benötigt ebenfalls eine Verbindung des Fahrzeugs mit der Ladestation über eine Ladeleitung, wobei das Ladegerät in der Ladestation integriert ist. Die Steuerung des Ladens erfolgt über eine Kommunikationsschnittstelle zwischen Fahrzeug und Ladestation.

Ladepunkt (LP)

Ein Ladepunkt ist die Stelle der Ladeeinrichtung, an der ein einzelnes Elektrofahrzeug angeschlossen wird.

Ladeeinrichtung (LE)

Die Ladeeinrichtung ist die Entnahmevorrichtung für Ladestrom in einem Ladestromkreis. Eine Ladeeinrichtung kann eine explizit vorgesehene und geeignete Steckdose in der Elektroinstallation des Gebäudes sein. Eine Ladeeinrichtung kann auch eine Ladesäule (Ladeeinrichtung zur Bodenmontage) zur Installation auf Freiflächen sein oder eine Wallbox (Ladeeinrichtung zur Wandmontage) zur Installation in Garagen, Carports oder an Stellplätzen, die einen oder mehrere Ladepunkte versorgen kann. Auch eine Induktionsschleife kann eine Ladeeinrichtung sein.

Ladeinfrastruktur (LIS)

Notwendige technische Installation zum Betrieb einer Ladeeinrichtung

muss die Ladeinfrastruktur entsprechend ausgelegt sein. Es muss stets eine sichere, über mehrere Stunden andauernde, unbeaufsichtigte Aufladung gewährleistet sein.

Der Hausanschluss kann dabei schon bei einer kleinen Anzahl gleichzeitig ladender Elektrofahrzeuge erschöpft sein.⁵ Es kann durchaus notwendig werden, für die Versorgung der Elektrofahrzeuge den Hausanschluss zu verstärken oder einen separaten Hausanschluss für das Laden von Elektrofahrzeugen zu installieren. Insbesondere bei Ladestationen mit einer Leistung über 12 kW ist

gemäß Technischer Anschlussbedingungen (TAB) auch bei nachträglicher Errichtung ein ergänzender Inbetriebnahmeantrag erforderlich.⁶

Es wird dringend empfohlen, vor einer solchen Nutzung die bestehende elektrische Installation von einem Fachunternehmen auf Übereinstimmung mit der DIN VDE 0100-722 überprüfen zu lassen.

Hausanschluss und Anschlussleistung⁷

1-phasiges AC-Laden stellt den kleinsten gemeinsamen Nenner beim Laden von Elektrofahrzeugen

dar. Gemäß der meisten in Deutschland gültigen TAB ist 1-phasiges Laden bis i. d. R. 4,6 kW zulässig, in Einzelfällen sind abweichende Festlegungen seitens der Verteilnetzbetreiber möglich. Bei höheren Ladeleistungen muss 3-phasiges AC-Laden oder DC-Laden verwendet werden. 3-phasiges AC-Laden kann z. B. mit bis zu 3×16 A (11 kW), 3×32 A (22 kW) oder 3×63 A (43 kW) ausgestattet sein.

Zusammenfassung

Das Thema Ladeinfrastruktur wird die Wohnungswirtschaft zukünftig verstärkt betreffen. Sie sollte bereits heute gemeinsam mit den Netzbetreibern und Elektroinstallationsfachbetrieben die Weichen für einen bedarfsgerechten Zubau der Ladeinfrastruktur stellen. In vielen Liegenschaften ist zwar heute noch kein Bedarf erkennbar. Bestimmt wird sich aber in Kürze bereits der erste Mieter melden. ■

¹ Dies ist gemäß § 2 LSV (Ladesäulenverordnung) ein Ladepunkt im öffentlichen Straßenraum oder auf privatem Grund, der von einem unbestimmten Personenkreis genutzt werden kann.

² www.bmu.de/themen/luft-laerm-verkehr/verkehr/elektromobilitaet/bmu-foerderprogramm/schaufenster-elektromobilitaet/ und www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/VerkehrUndMobilitaet/foerderprogramm-modellregion-elektromobilitaet.html

³ Achtung: Ein Gutachten vom 24. August 2018 stellt klar, dass die verbrauchsunabhängige, pauschale Abrechnung von punktuellen Ladevorgängen (Ad-hoc-Laden mit sog. Session Fee) und auch das punktuelle Aufladen mit pauschaler Abrechnung mit Zeittarifen nicht mit der PAngV vereinbar sind.

⁴ Siehe „Der Technische Leitfaden Ladeinfrastruktur Elektromobilität Version 2“, DKE/AK EMOBILITY.60, Juli 2016

⁵ Mittels Lastmanagement kann der Bedarf an Anschlussleistung reduziert werden.

⁶ Für Ladeinfrastruktur mit Leistungen unter 12 kW besteht keine Anzeigepflicht gegenüber dem Netzbetreiber.

⁷ Siehe „Der Technische Leitfaden Ladeinfrastruktur Elektromobilität Version 2“, DKE/AK EMOBILITY.60, Juli 2016



Weitere Informationen:

www.gdw.de und

www.pruefungsverbaende.de

Magazine für Mieter, *analog und digital*

Content Marketing für die Wohnungswirtschaft. haufe-newtimes.de

HAUFE.
NEWTIMES

Cyberkriminalität

Im Sicherheitsdreieck Technik, Prozesse, Mensch

Gestohlene Kontakte, geknackte Passwörter und lahmgelegte Server gehören inzwischen zum digitalen Alltag. Betroffen sind sowohl große Konzerne als auch mittelständische Firmen - und Unternehmen der Wohnungswirtschaft bilden keine Ausnahme. Abhilfe gegen Cyberattacken und Datenklau versprechen eine individuelle Risikoanalyse und ein darauf abgestimmtes Sicherheitskonzept. Wichtig ist zudem die Sensibilisierung der eigenen Mitarbeiter.



Susanne Vieker
Prokuristin und
Mitglied der Geschäftsleitung
Haufe-Lexware Real Estate AG
Bielefeld

Wer an Sicherheitsprobleme im IT-System denkt, geht meist von technischen Lücken aus. Dabei haben Studien inzwischen ergeben, dass die ganz entscheidenden Faktoren das Sicherheitsbewusstsein und das Verhalten der Angestellten sind. Die meisten Cyberangriffe werden mittlerweile nicht durch klassische Hacker, sondern durch die eigenen Mitarbeiter verursacht - i. d. R. gar nicht vorsätzlich, sondern aus reiner Unwissenheit heraus. Die beste Technik nutzt nichts, wenn Angestellte fahrlässig handeln und z. B. vertrauliche Daten auf privaten Datenträgern mit auf Reisen nehmen.

Daten erheben, Daten schützen

Schützenswerte und sensible Daten gibt es in der Wohnungswirtschaft zuhauf. Egal, ob in großen Unternehmen oder im kleinen Betrieb: Personenbezogene Informationen - von Mietern oder Wohnungsinteressenten, von Handwerkern oder Zulieferern - werden überall erhoben und digital verarbeitet. Geraten die Daten in die falschen Hände, kann dies weitreichende Folgen für das betroffene Unternehmen haben. Neben den Schäden im eigenen System kann ein Angriff aufs IT-System auch bei Wohnungsunternehmen zu Haftpflichtschäden führen oder Datenschutzverfahren nach sich ziehen - ganz zu schweigen vom enormen Reputationsschaden und Vertrauensverlust. Unternehmen der Wohnungswirtschaft brauchen deshalb eine umfassende Sicherheitsstrategie.

Denn tatsächlich ist das Risiko real: Der Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e. V. (Bitkom) hat in einer Studie ermittelt, dass zwei von drei Firmen (67%) in Deutschland innerhalb eines Jahres von IT-Angriffen oder anderen Sicherheitsvorfällen betroffen waren. 41% aller Firmen verzeichneten in den letzten zwölf Monaten Phishing-Attacken. Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen angesichts dieser Informationen aber nicht in Panik geraten: Nicht jeder Betrieb benötigt das Komplettangebot der Sicherheitsbranche. Deshalb sollten Wohnungsunternehmen zunächst einmal eine Bestandsaufnahme machen und ihren Schutzbedarf klassifizieren. Dabei hilft es, sich gemäß einem Leitfadens des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zum IT-Grundschutz einige grundsätzliche Fragen zu stellen (siehe Checkliste oben).

CHECKLISTE ZUR BESTANDSAUFNAHME DES IT-SCHUTZBEDARFS

- Welche geschäftsrelevanten Informationen liegen digital vor?
- Wie hoch ist die Gefahr eines Schadeneintritts? Wie schnell kann dann reagiert werden?
- Welche Vorkehrungen zum Schutz von IT wurden bereits getroffen? Wie effektiv sind diese Maßnahmen in der Praxis?
- Ist das IT-Sicherheitsniveau ausreichend? Welche Sicherheitsmaßnahmen müssen noch ergriffen werden?
- Wer hat Zugriff auf geschäftskritische und personenbezogene Informationen? Wer sollte Zugriff haben, wer nicht?
- Wie kann unerwünschter interner und externer Zugriff auf diese Informationen verhindert werden?
- Wie hoch ist das Sicherheitsniveau der Lieferanten und Geschäftspartner?
- Wird der Faktor Mensch berücksichtigt?
- Wie müssen Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt und aufrechterhalten werden? Wer ist dafür verantwortlich?

Auf diese Weise lassen sich Sicherheitslücken im eigenen Unternehmen feststellen. Das Ergebnis der Analyse ist dann der Ausgangspunkt, um die Maßnahmen zum Schutz des Unternehmens zu bewerten und zu priorisieren. Auf dieser Basis lässt sich ein für das jeweilige Unternehmen geeignetes IT-Sicherheitskonzept entwickeln. Dabei ist es wichtig, einen konkreten Plan zu entwerfen, der von der Geschäftsleitung abgesegnet wird. Darin sollten geeignete Maßnahmen zur Beseitigung von Sicherheitslücken geregelt sein. Ferner müssen natürlich die gesetzlichen Vorschriften und die dafür notwendigen technischen Erfordernisse beachtet werden.

Technik, Prozesse, Mensch

Nötig ist ein umfassendes Konzept, das die unterschiedlichen Angriffsszenarien berücksichtigt. Eine effiziente IT-Sicherheitsstrategie muss dabei

die drei Aspekte Technik, Prozesse und Mensch gleichermaßen berücksichtigen.

Technik

Im Bereich Technik müssen die Unternehmen vor allem für eine stabile, ausfallsichere Infrastruktur sorgen. Das erfordert Investitionen in Hardware, Software und Services. Es erfordert aber auch Entscheidungen darüber, ob die Systemlandschaft im eigenen Unternehmen oder in einem externen Rechenzentrum etwa als Cloud-Dienst betrieben werden soll. Immer noch glauben viele Firmen, die IT im eigenen Haus sei die wirtschaftlichste und sicherste Lösung. Doch das ist längst nicht mehr der Fall: Moderne Rechenzentren bieten einen Sicherheitsstandard, der im eigenen Haus nicht oder nur mit sehr großem Aufwand realisiert werden kann. Sinnvoll kann es jedoch sein, auf webbasierte Lösungen zu setzen. Webbasierte ERP-Systeme entwickeln sich beispielsweise gerade zum Standard. Es empfiehlt sich zudem, darüber nachzudenken, ob nicht weitere Elemente der IT-Landschaft webbasiert betrieben werden könnten. Bevor ein Outsourcing-Vertrag unterschrieben wird, sollte ein Unternehmen sich jedoch vor Ort von der Sicherheitsarchitektur des Anbieters überzeugen.

Prozesse

Beim zweiten Aspekt des sog. Sicherheitsdreiecks, den Prozessen, geht es darum, alle Unternehmensabläufe daraufhin zu überprüfen, ob sie den verschiedenen Bedrohungen - vom Stromausfall über Hackerangriffe bis hin zur Datensicherheit - gewachsen sind. Das beginnt bei Zutrittskontrollen im Unternehmen und erstreckt sich vom Übermitteln und Lagern von Dokumenten bis zur schnellen Anpassbarkeit der Prozesse an neue Gegebenheiten.

Mensch

Natürlich spielt auch der Faktor Mensch eine Rolle im Sicherheitsdreieck: Um die Angestellten zu sensibilisieren, muss das Unternehmen sie aus- und fortbilden und über alle sicherheitsrelevanten Fragen aufklären. Und zwar nicht nur einmal: Allein die sprunghafte Entwicklung von Technologien zwingt zum ständigen Nachjustieren. Denn nicht nur die technischen Systeme entwickeln sich weiter, sondern auch Angriffe und Bedrohungen wechseln und es gibt immer neue rechtliche Vorgaben.

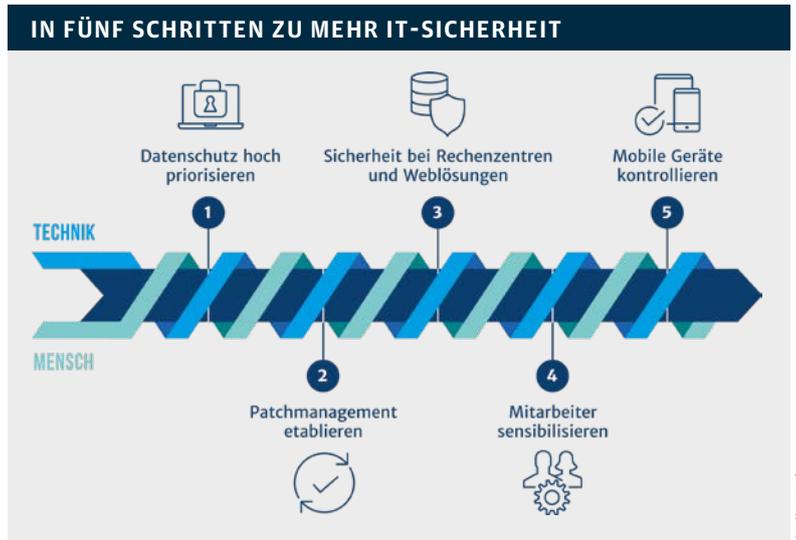
Verstärkt werden die Probleme durch mobile Geräte. Viele Wohnungsunternehmen nutzen inzwischen Tablets und Smartphones. Doch schnell bleiben die kleinen Helfer mal bei einer Wohnungsabnahme liegen oder sie fallen aus der Tasche des Mitarbeiters - der Datenklau ist ohne modernes Sicherheitskonzept dann nur noch einen Wisch entfernt. Kritisch kann es zudem werden, wenn Mitarbeiter ihr privates Gerät für dienstli-

che Zwecke nutzen und sensible und vertrauliche Unternehmensdaten unverschlüsselt auf ihrem Handy bearbeiten.

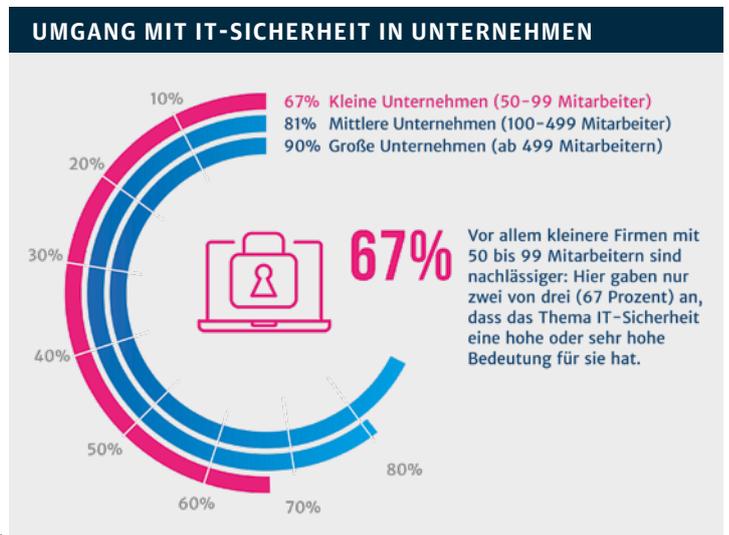
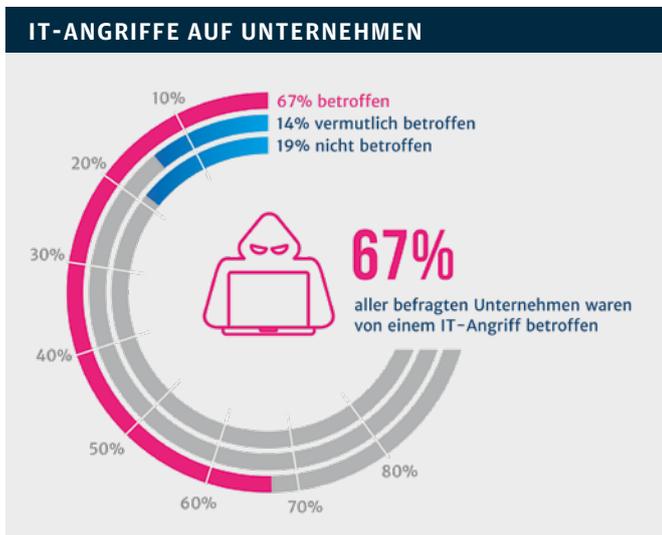
IT-Sicherheit ist Chefsache

Für Wohnungsunternehmen ist IT-Sicherheit eine Daueraufgabe, die auch direkt im Verantwortungsbereich der Geschäftsführung angesiedelt sein sollte. Nötig ist neben einem oder mehreren IT-Sicherheitsexperten zudem ein speziell hierfür bereitgestelltes und ausreichendes Budget, das die notwendige Konstanz und Dauerhaftigkeit finanziell absichert.

Noch ein Blick in die Zukunft: Durch weitere technische Entwicklungen - etwa das Internet of Things - entstehen neue potenzielle Sicherheitslecks. Werden im eigenen Netzwerk IoT-Geräte eingesetzt, besteht die Gefahr, dass diese angegriffen werden und Hacker Daten entwenden. Unternehmen sollten deshalb darauf achten, dass die Geräte modernen Sicherheitsstandards entsprechen. ■



Quelle: Haufe



Quelle: Bitkom

DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **08. August 2019.**

ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Abrechner Hochbau (m/w/d)

OTTO HEIL GmbH & Co. KG
Bad Kissingen, Heidelberg
[Job-ID 010527000](#)

Immobilienkaufmann/-frau (m/w/d)

Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH
Recklinghausen
[Job-ID 010511588](#)

Freiberuflicher Flächenakquisiteur (m/w/d) für Solar- und Windprojekte

ABO Wind AG
Mecklenburg-Vorpommern
[Job-ID 010256794](#)

Mitarbeiterin/Mitarbeiter Umwelt- planung (w/m/d)

Landeshauptstadt München
München
[Job-ID 010648569](#)

Naturwissenschaftler/in, Ingenieur/in (m/w/d)

Bundesgesellschaft für Endlagerung mbH
(BGE)
Peine
[Job-ID 010256971](#)

Ingenieur (m/w/d) für den Bereich Technische Gebäudeversorgung

Ramstein Air Base
Ramstein-Miesenbach
[Job-ID 009810126](#)

Abrechner/Abrechnerin im Brückenbau

ED. ZÜBLIN AG
Nord-Bayern, Sachsen, Sachsen-Anhalt,
Thüringen
[Job-ID 010770220](#)

Ingenieurin Versorgungstechnik, Gebäudetechnik für Ausbildung als Technische Oberinspektorin (w/m/d)

Landeshauptstadt München
München
[Job-ID 010648571](#)

Property Manager (m/w/d) Technisches Gebäudemanagement

BIM Berliner Immobilienmanagement
GmbH
Berlin
[Job-ID 010649589](#)

Kaufmännische/r Mitarbeiter/in Immobilienverwaltung

Objekt-Entwicklung Gesellschaft für
Grundstücksentwicklung m.b.H.
Hamburg
[Job-ID 010516979](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft, die seit 100 Jahren ihren Wohnungsbestand in Haan erhält und erweitert. Aktuell verfügen wir über 916 Wohnungen. Eine größere Neubaumaßnahme ist ab dem kommenden Jahr vorgesehen. Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen werden laufend durchgeführt. Für die technische Betreuung unseres Haus- und Wohnungsbestandes suchen wir zum 1. Oktober 2019 eine(n)

Bautechniker(in), Fachrichtung Hochbau (m/w/d).

Sie verfügen über

- mehrjährige praxisnahe Tätigkeit im Wohnungsbau, insbesondere in der Modernisierung und Instandhaltung von Hausbesitz
- fundierte Kenntnisse in Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung und Bauüberwachung
- sichere Anwendung in MS-Office und WODIS-Sigma
- Geschick im Umgang mit unseren Mitgliedern/Mietern und Durchsetzungsvermögen gegenüber Handwerksunternehmen

Wir bieten

- ein vielseitiges, interessantes und verantwortungsvolles Aufgabengebiet
- einen modernen und zukunftsfähigen Arbeitsplatz
- leistungsgerechte Vergütung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen, aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung. Diese senden Sie an:

Bauverein Haan eG
Herrn Uwe Schmidt
Nordstraße 1, 42781 Haan
oder an die E-Mail-Adresse:
uwe.schmidt@bauverein-haan.de
www.bauverein-haan.de



Für den **Raum Baden-Württemberg** suchen wir Sie zum nächstmöglichen Zeitpunkt als

Projektentwickler/Akquisiteur (m/w/d) Wohnungsbau

unbefristete Festanstellung in Vollzeit

Ihre Aufgaben

Sie übernehmen die Projektakquisition einschließlich der Projektvorbereitung (wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung) im Bereich Wohnungsbau zur weiteren Expansion in der Region Baden-Württemberg.

Ihr Profil

Sie haben ein abgeschlossenes Studium im Bereich Immobilienwirtschaft oder ein kaufmännisches Studium sowie erste Berufserfahrung im Bereich Akquise / Projektentwicklung. Zudem zeichnet Sie ein ausgeprägtes Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen aus.

Wir freuen uns auf Sie

Neben vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten erwartet Sie ein offenes und faires Miteinander. Bewerben Sie sich jetzt über:
www.gbi.ag/karriere

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an Frau Müller: +49 9131 533 82-57

Die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft ist ein kommunales Wohnungsunternehmen und bewirtschaftet derzeit einen Bestand von rund 3.500 Mietobjekten in Bitterfeld-Wolfen und Sandersdorf-Brehna.

Für unser Unternehmen suchen wir zum 1. Januar 2020 eine verantwortungsvolle erfahrene Führungspersönlichkeit als

Geschäftsführer (m/w/d)

Ihnen obliegt die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Gesellschaft. Nach dem Ausscheiden der langjährigen alleinigen Geschäftsführerin können Sie aktiv ein modernes, gut aufgestelltes Unternehmen mit einem erfolgreichen Team führen. In den letzten Jahren lag ein Schwerpunkt im Neubau von Wohnanlagen, ein weiteres Projekt ist bereits in Vorbereitung und kann durch Sie umgesetzt werden. In Zukunft wird die Entwicklung der Bestandsobjekte unter Ausnutzung der Portfoliostrategien eine bedeutende Rolle einnehmen.

Sie repräsentieren das Unternehmen in der Öffentlichkeit, vertreten die Gesellschaft gegenüber Banken, Kommunen und Verbänden und sind gleichwohl für die Mieter da.

Sie sind Ansprechpartner für die kommunalen Gesellschafter und verstehen sich als Dienstleister für die Kommunen.

Sie leiten und entwickeln ein Team von 25 engagierten Mitarbeitern.

Sie haben ein betriebswirtschaftliches oder technisches (Fach-) Hochschulstudium erfolgreich abgeschlossen, eine Zusatzausbildung in der Immobilienwirtschaft ist von Vorteil.

Sie haben bereits Führungserfahrungen in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft.

Sie zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Kommunikationsfähigkeit und eine hohe Leistungsbereitschaft aus. Unternehmerisches Denken und eine hohe Sozialkompetenz sowie Team- und Konfliktfähigkeit bei der Mitarbeiterführung sollten selbstverständlich sein.

Es erwartet Sie eine interessante Tätigkeit mit hohem Gestaltungspotenzial bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Ihre aussagefähige Bewerbung senden Sie bitte per Post unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums an:

Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Herrn Andy Grabner

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Burgstraße 37, 06749 Bitterfeld-Wolfen

www.neubi-bitterfeld.de



Stellenanzeige



Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG ist einer der beiden großen Vermieter in Stendal, dem Zentrum in der Altmark. Wir bewirtschaften einen Bestand von ca. 3.700 Wohnungen und kümmern uns um die Belange unserer derzeit etwa 3.250 Mitglieder. Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir ab dem 01. November 2019 ein

hauptamtliches technisches Vorstandsmitglied (m/w/d).

Gemeinsam mit Ihrem hauptamtlichen geschäftsführenden kaufmännischen Vorstandskollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die Weiterentwicklung der Genossenschaft und führen diese als modernes und starkes Unternehmen in der Zukunft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie die Genossenschaft mit Ihrem Vorstandskollegen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Mitglieder ein.

In dieser Funktion verantworten Sie den Geschäftsbereich Technik mit den Themengebieten technisches Risikomanagement, Vertragscontrolling, Projektleitung und -steuerung, Planung und Überwachung von Baumaßnahmen, Ausschreibungen und Vergaben, Gebäudemanagement in Zusammenarbeit mit dem Bereich Wohnungswesen, Investitionsplanung und Budgetkontrolle zusammen mit dem Bereich Rechnungswesen. Sie stehen für Effizienz und fortlaufende Optimierung des gesamten technischen Bereichs.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines technischen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen, Kenntnissen. Idealerweise sind Sie Architekt oder Bauingenieur und beherrschen die rechtlichen Regelwerke des öffentlichen und privaten Baurechts. Sie besitzen mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft, idealerweise in einer Genossenschaft und mehrjährige einschlägige Erfahrungen als technischer Projektentwickler in Bauherrenfunktion.

Neben einem ausgeprägten Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge zeichnen Sie sich durch Loyalität, Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Kenntnisse des ERP-Systems wovinex wären von Vorteil. 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 bis spätestens 30.08.2019 per Post an:

die Vorsitzende des Aufsichtsrates
Frau Christine Königstedt
Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG
Erich Weinert Straße 16
39576 Stendal

Wir garantieren absolute Vertraulichkeit und freuen uns, Sie kennenzulernen.

Wohnungsbau-Genossenschaft „Altmark“ eG Stendal
Erich-Weinert-Straße 16 - 39576 Stendal - www.wbga-stendal.de





GESCHÄFTSFÜHRER (M/W/D)

Die Firma SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen bewirtschaftet ca. 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet von Sangerhausen. Sie beschäftigt regelmäßig ca. 45 Mitarbeiter. Die Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmer des Betriebes werden in Anlehnung an die einschlägigen Tarifregelungen der Wohnungswirtschaft festgelegt. Alleinigere Gesellschafter der Firma SWG ist die Stadt Sangerhausen.

Die SWG leistet einen wichtigen Beitrag zu einer sozial verantwortbaren Wohnraumbesorgung.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung beabsichtigt die Firma SWG mit Wirkung vom 01.01.2020 (spätestens vom 01.04.2020) die Stelle des Geschäftsführers (m/w/d) unbefristet in Vollzeit zu besetzen.

Gesucht wird eine Führungspersönlichkeit mit folgendem Profil:

- abgeschlossenes Hochschul- oder Fachschulstudium oder ein vergleichbarer Abschluss, idealerweise mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung
- mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft
- Erfolge in der Bewältigung generalistischer Führungsaufgaben
- einschlägige Erfahrungen in der Bewirtschaftung von Wohnungs- und Gewerbeständen sowie in der Projektentwicklung
- ganzheitliches Verständnis für kaufmännische, technische und juristische Zusammenhänge
- unternehmerische Kompetenz und Weitblick
- soziale Kompetenz, Durchsetzungsvermögen, Flexibilität und Interesse an der Gesamtentwicklung der Stadt
- gute Innovations-, Konflikt- und Motivationsfähigkeiten
- Verantwortungsbewusstsein und Gestaltungswirken

Schwerbehinderte und Gleichgestellte (m/w/d) werden bei gleicher Eignung und Befähigung besonders berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Konditionen des abzuschließenden Geschäftsführerdienstvertrages verweisen wir auf die Vereinbarung einer außertariflichen Vergütung. Die übrigen Arbeitsbedingungen werden in Anlehnung an die einschlägigen Tarifverträge der Wohnungswirtschaft bestimmt.

Wenn Sie sich von dem dargestellten Anforderungsprofil angesprochen fühlen, senden Sie uns Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben zu Ihren Gehaltsvorstellungen und dem nächstmöglichen Eintrittstermin bis zum 30.09.2019 auf dem Postweg an folgende Adresse:

Herrn Sven Strauß
Aufsichtsratsvorsitzender
Markt 1 / Rathaus
06526 Sangerhausen

Bei dem angegebenen Termin zum 30.09.2019 handelt es sich um den Zeitpunkt des Bewerbungsendes. Später eingehende Bewerbungen und Bewerbungsunterlagen können nicht mehr berücksichtigt werden.

Über die Auswahl der Bewerber und die Einstellung entscheidet satzungsgemäß der Aufsichtsrat der Firma SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen. Dieser hat dazu einen zeitweiligen Ausschuss gebildet.

Aus diesem Grund werden Sie gebeten, Ihrer Bewerbung eine Erklärung beizufügen, dass Sie der Einsichtnahme in Ihre Bewerbungsunterlagen durch die Mitglieder des Ausschusses zustimmen.

Bewerbungsunterlagen werden nach Abschluss des Auswahlverfahrens nur für den Fall der Befähigung eines frankierten Rückumschlages zurückgesandt.

Kosten, die Ihnen im Rahmen des Bewerbungsverfahrens entstehen, insbesondere Vorstellungs- und Reisekosten, werden von der Firma SWG GmbH nicht erstattet.

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit einem eigenen Bestand von ca. 1.100 Wohnungen. Mit weiteren ca. 900 Wohnungen sind wir in der Wohnungseigentumsverwaltung sowie in der Mietverwaltung für Dritte tätig. Wir suchen spätestens zum 1. Januar 2020 eine/n

Leiter/-in

Finanz- und Rechnungswesen (m/w/d)

Ihr Profil:

- Erstellung von handels- und steuerrechtlichen Jahresabschlüssen
- Ansprechpartner für Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
- Mitwirkung an der langfristigen Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung
- Objekt- und Unternehmensfinanzierung sowie Liquiditätssteuerung
- Administration des ERP-Systems
- Überwachung Hauptbuch, Nebenbücher sowie Zahlungsverkehr
- Finanz-, Anlagen-, Darlehensbuchhaltung
- Controlling, Risikomanagementsystem, Auswertungen
- Mitgliederverwaltung
- Personalverwaltung

Ihr Anforderungsprofil:

- Betriebswirtschaftliches Studium oder Ausbildung als Bilanzbuchhalter
- Idealerweise Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft (ERP-System: Wodis Sigma)
- Sicherer Umgang mit MS-Office
- Teamfähigkeit, Verantwortungsbewusstsein, Verlässlichkeit

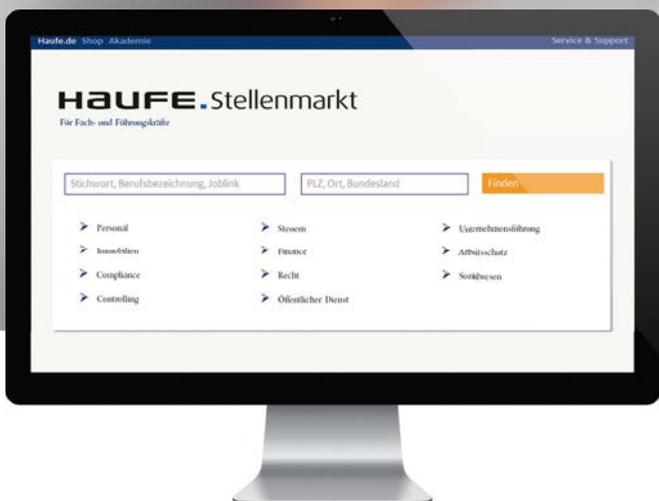
Wir bieten Ihnen einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz in einem aufgeschlossenen und leistungsfähigen Team. Die Position ist dem Vorstand direkt unterstellt, die Erteilung von Vollmachten wird in Aussicht gestellt.

Interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 31.08.2019 unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung per E-Mail an: personal@gewo-hn.de oder per Post an den Vorstand:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG
Urbanstraße 12, 74072 Heilbronn, www.gewo-hn.de,
Telefon: 07131/6244-20 Herr Fiedler

Alle Unterlagen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nach Abschluss des Verfahrens vernichtet. Die Informationspflicht gemäß DSGVO finden Sie in der Datenschutzerklärung auf <https://gewo-hn.de/datenschutzerklaerung.html>

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

MIETRECHT

BGB §§ 558, 558 c

Mieterhöhung und Mietspiegel

Zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels (hier: Dresdner Mietspiegel 2015)

BGH, Urteil vom 13.2.2019, VIII ZR 245/17

Bedeutung für die Praxis

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im Prozess auf der Grundlage von Erkenntnisquellen zu bestimmen, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie tatrichterliche Überzeugungsbildung hinreichenden Weise ermittelt haben. Dem Dresdner Mietspiegel 2015 kann eine ausreichende Indizwirkung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beigemessen werden. Die Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite in einer Projektgruppe sowie die Anerkennung der gefundenen Ergebnisse spricht nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet.

Gründe, an der notwendigen Qualität des (einfachen) Mietspiegels, in welchem 3.948 Datensätze aus der Datenbereitstellung durch Vermieter und aus einer mündlichen Mieterbefragung eingeflossen sind, zu zweifeln, sind weder vorgebracht, noch ersichtlich. Die im genannten Mietspiegel veröffentlichte Orientierungshilfe ist Grundlage für eine sachgerechte Differenzierung innerhalb der Mietpreisspanne. Auch wenn insoweit eine Vermutungswirkung nach § 558 d Abs. 3 BGB nicht besteht, ist sie dennoch eine taugliche Schätzgrundlage, da sie auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Dresdner Wohnungsmarktes beruht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 536, 906

Mietminderung

Vorliegen eines Mietmangels wegen Baulärms von einem Nachbargrundstück

LG Hamburg, Urteil vom 21.12.2018, 316 S 71/18

Bedeutung für die Praxis

Nach Auffassung des Landgerichts Hamburg ist nicht ersichtlich, dass der BGH in seiner sog. Bolzplatz-Entscheidung vom Grundsatz, dass eine Nutzungsbeeinträchtigung eines Wohngrundstücks einen Entschädigungsanspruch auslösen kann, hätte abweichen wollen. Baustellenlärm ist in Großstädten nicht generell hinzunehmen. Die Rechtsprechung des BGH zu Straßenbauarbeiten in einer Innenstadtlage, wonach eine vorübergehende, erhöhte Verkehrslärmbelastigung aufgrund von Straßenbauarbeiten unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich ►

INHALT

MIETRECHT

- 61 BGB §§ 558, 558 c
Mieterhöhung und Mietspiegel
- 61 BGB §§ 536, 906
Mietminderung
- 62 BGB § 320
Zurückbehaltungsrecht und Zahlungsverzugskündigung

WEG-RECHT

- 62 WEG § 10 Abs. 2 Satz 3
Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung mit sog. „Geburtsfehlern“
- 63 WEG §§ 1, 15
Zulässigkeit der Wohnnutzung in einer Teileigentumseinheit
- 63 WEG § 21 Abs. 7
Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen
- 63 WEG § 10 Abs. 6; BGB §§ 433, 434
Aktivlegitimation und Grenzen der Rechtsfähigkeit der WEG als Verband



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: 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 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!

innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung darstellt, steht dem nicht entgegen, denn für Baulärm gilt diese Rechtsprechung nach Auffassung des Landgerichts nicht. Die Rechtsprechung zu Verkehrslärm ist auf Baulärm nicht übertragbar. In Großstadtlagen ist nicht generell mit

Baulärm zu rechnen, im Gegensatz zu Straßenlärm, der dort regelmäßig auftritt. Eine Revision gegen dieses mieterfreundliche Urteil hat das Landgericht nicht zugelassen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 320

Zurückbehaltungsrecht und Zahlungsverzugskündigung

Wann entfällt das Zurückbehaltungsrecht des Mieters?

BGH, Urteil vom 10.4.2019, VIII ZR 39/18

Bedeutung für die Praxis

Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters an der laufenden Miete erfüllt den Zweck, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mangelbeseitigung anzuhalten. Redlicherweise kann das Zurückbehaltungsrecht nicht mehr ausgeübt werden und entfällt, wenn dieser Zweck verfehlt wird oder nicht mehr erreicht werden kann. Deshalb endet das Zurückbehaltungsrecht nicht nur bei der Beseitigung des Mangels, sondern auch bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie dann, wenn der Mieter dem Vermieter bzw. den von ihm mit der Prüfung und Beseitigung der Mängel beauftragten Personen den Zutritt der Wohnung nicht gewährt oder sonst die Duldung der Mangelbeseitigung verweigert. In all diesen Fällen kann das Zurückbehaltungsrecht die Funktion, den Vermieter zur Mängelbeseitigung anzuhalten, offensichtlich nicht mehr erfüllen und werden die zurückbehaltenen Beträge in ihrer Gesamtheit grundsätzlich sofort zur Zahlung fällig.

Anders verhält es sich hingegen, wenn der Vermieter lediglich behauptet, er habe den Mangel schon beseitigt. Eine solche Behauptung ist jedenfalls für sich genommen nicht geeignet, den Zweck des ausgeübten Zurückbehaltungsrechts als verfehlt anzusehen. Mit einer gegenteiligen Beurteilung wird verkannt, dass damit das Zurückbehaltungsrecht als Druckmittel des Mieters völlig entwertet würde, denn es stünde dann letztlich in dem Belieben des Vermieters, das Zurückbehaltungsrecht des Mieters (allein) durch Bestreiten des Bestehens oder des Fortbestehens eines Mangels zu unterlaufen. Außerdem bringt ein Vermieter, der sich im Prozess auf eine Mangelbeseitigung beruft, regelmäßig nicht zum Ausdruck, dass er eine Mangelbehebung auch für den Fall ablehnt, dass sich seine Behauptung im Rahmen der Beweisaufnahme nicht bestätigt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG § 10 Abs. 2 Satz 3

Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung mit sog. „Geburtsfehlern“

Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG setzt nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben; er kommt auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. „Geburtsfehler“).

BGH, Urteil vom 22.3.2019, V ZR 298/16

Bedeutung für die Praxis

Wenn die Auslegung der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung – die vor einer Anpassung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG zu versuchen ist – nicht zu einem eindeutigen Ergebnis führt, kommt jetzt selbst bei ursprünglich verunglückten unangemessenen notariellen Regelungen ein Anpassungsanspruch des einzelnen (benachteiligten) Wohnungseigentümers in Betracht.

Dies gilt für ungerechte Kostenregelungen, die nicht schon einfacher über § 16 Abs.3 WEG durch Mehrheitsbeschluss geändert werden können, und für die angestrebte umfassendere Nutzung eines mit hohen Kostenanteilen

verbundenen Sondernutzungsrechts. So etwa, wenn die nach der bestehenden Zweckbestimmung zulässige Nutzung zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertung der betroffenen Einheit führt, die durch die Änderung der Zweckbestimmung behoben werden kann. Beachte: Nicht möglich über § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist weiterhin eine Neuregelung der sachenrechtlichen Zuordnung zu Sondereigentum oder gemeinschaftlichem Eigentum.

RIAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 1, 15

Zulässigkeit der Wohnnutzung in einer Teileigentumseinheit

1. Sieht eine Teilungserklärung für eine Teileigentumseinheit ausdrücklich eine gewerbliche Nutzung vor, liegt in der an anderer Stelle angeführten Bezeichnung „lila umrandete Lagerräume mit Büro“ keine Zweckbestimmung.
2. Zur - hier bejahten - Zulässigkeit einer Wohnnutzung in einer Teileigentumseinheit.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 14.3.2019, 2-13 S 108/18

Bedeutung für die Praxis

Wenn die Teilungserklärung (i. e. S.) auf den Aufteilungsplan Bezug nimmt, so geschieht dies zwecks genauer Beschreibung der sachenrechtlichen Zuordnung bestimmter Räume. Dann ist oft nur von einem Nutzungsvorschlag auszugehen.

Wird dieselbe Nutzungsregelung allerdings in der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung i. w. S.) wiederholt, liegt i. d. R. eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter vor. Selbst dann kann eine - dann zweckwidrige - Wohnnutzung im Teileigentum zulässig sein, wenn lautes Gewerbe zulässig wäre und die Wohnnutzung typischerweise nicht mehr als das zulässige laute Gewerbe stört.

RIAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 21 Abs. 7

Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen

§ 21 Abs. 7 WEG erfasst nicht die Einführung von Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen; ein Mehrheitsbeschluss, der sich darauf bezieht, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

BGH, Urteil vom 22.3.2019, V ZR 105/18

Bedeutung für die Praxis

Obwohl das (schlecht gewählte) Beispiel der Vertragsstrafe sogar in der Gesetzesbegründung für die Gesetzesnovelle von 2007 erhalten musste, hat der BGH hier die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zu Recht verneint. Gesetzesmaterialien sind nur dann verbindlich, wenn sie Eingang in den Wortlaut der Norm finden.

§ 21 Abs. 7 WEG gestattet zwar einen Beschluss zu Umzugskostenpauschalen, weil diese sich - anders als Vertragsstrafen - als „Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums“ i. S. v.

§ 21 Abs. 7 Alt. 2 WEG einordnen lassen. Unterlassungspflichten werden von § 21 Abs. 7 WEG aber nicht erfasst, weil ein Verstoß gegen sie i. d. R. nicht den Eintritt des Verzugs, sondern die Unmöglichkeit zur Folge hat.

RIAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 6; BGB §§ 433, 434

Aktivlegitimation und Grenzen der Rechtsfähigkeit der WEG als Verband

Die WEG als Verband ist nicht aktivlegitimiert, soweit sie sich auf die Erfüllungsansprüche ihrer Mitglieder aus den jeweils geschlossenen Erwerbverträgen mit dem Veräußerer stützt und auch nicht, soweit sie einen Anspruch auf Übereignung des Grundstückes als Gewährleistungsrecht geltend machen will.

Geht der Anspruch über den Rahmen der „gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ hinaus, so besteht für diesen Bereich dann keine Rechtsfähigkeit der WEG als Verband und es fehlt ihr auch die Aktivlegitimation für diesen Anspruch. Ist die WEG nicht rechtsfähig, kann sie auch nicht als Prozessstandschafterin auftreten.

Die Koppelung der Rechtsfähigkeit an Verwaltungsgeschäfte in § 10 Abs. 6 WEG macht deutlich, dass die sachenrechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums, also die dingliche Eigentumsordnung, von vornherein keine Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft als Rechtssubjekt sind.

KG, Urteil vom 14.9.2018, 21 U 63/16 (Revision zugelassen)

Bedeutung für die Praxis

Die WEG als Verband ist nicht „teilrechtsfähig“. Stattdessen ist sie entweder in Teilbereichen voll rechtsfähig - oder eben nicht rechtsfähig. Die volle Rechtsfähigkeit wird durch den Begriff der „gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ in § 10 Abs. 6 WEG umschrieben.

Auch Grundstückserwerb - der Verband ist grundbuchfähig - kann hierzu gehören, jedoch nur dann, wenn das Grundstück in das Verwaltungsvermögen des Verbandes fallen soll.

Soweit die sachenrechtlichen Grundlagen der Eigentümer betroffen sind, fehlt es an der Rechtsfähigkeit. Dies hat Konsequenzen für die Beschlusskompetenz, die Aktivlegitimation und die Prozessführungsbefugnis, die dann alle zu verneinen sind.

Der Zuerwerb eines Grundstückes durch die Eigentümer selbst gehört nicht zur „gesamten Verwaltung“.

RIAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

0,8%

Erstbezugsmieten: Zenit überschritten

In den letzten zwölf Monaten sind die Erstbezugsmieten in Deutschland im Schnitt um 0,8% angestiegen. Damit sind sie wesentlich moderater gewachsen als die Mieten insgesamt und lagen sogar unterhalb der Inflationsrate von 1,6% im Jahr 2018. Auch die günstigeren Bestandsmieten sind deutlich stärker angestiegen. Das belegen Auswertungen des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte.

ENTWICKLUNG DER ERSTBEZUGSMIETEN 2018-2019

Wohnungsmarkttyp

hochdynamisch	+ 0,8%
städtisch, dynamisch	+ 2,7%
ländlich, dynamisch	+ 1,9%
städtisch, gering dynamisch	+ 2,1%
ländlich, gering dynamisch	+ 0,4%
sehr gering dynamisch	- 0,2%
Deutschland insgesamt	+ 0,8%

Quellen: Mietenentwicklung: AK More!
Wohnungsmarkttypen: BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

„Zu dieser Entwicklung wird auch beigetragen haben, dass mehr geförderter Wohnungsneubau auf die Märkte kommt. Dadurch wird das durchschnittliche Mietenniveau beim Erstbezug gedämpft“, erklärt Matthias Klupp aus der Geschäftsleitung von Analyse & Konzepte.

Am deutlichsten fiel mit 2,7% das Wachstum der Erstbezugsmieten in dynamischen, städtisch geprägten Kreisen, wie Hannover, Leipzig, Dresden und Düsseldorf aus. Mit 2,1% lagen auch die gering dynamischen, städtisch geprägten Kreise über dem Durchschnitt. Hierzu zählen beispielsweise das Düsseldorfer Umland sowie Magdeburg. An den hochdynamischen Standorten wie Hamburg, Stuttgart und München entwickelten sich die Erstbezugsmieten hingegen nur um durchschnittlich 0,8% nach oben.

„Gerade in den hochdynamischen Metropolen sind bei Neubau-Mietwohnungen kaum noch Steigerungen möglich. In diesen Städten ist der Zenit überschritten und es deutet viel auf einen Übergang in eine stabile Phase hin. Das kann auch daran liegen, dass dort mehr geförderte Wohnungen fertiggestellt werden. Deren Erstbezugsmieten dämpfen das durchschnittliche Niveau“, kommentiert Matthias Klupp die Zahlen. „Jetzt ziehen die Städte in der zweiten Reihe nach. Dort werden die Erstbezugsmieten durch verstärkten und tendenziell teureren Neubau noch weiter überdurchschnittlich steigen.“

IMPRESSUM >>> DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.

www.mediacentrum.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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



Ulrike Trampe (UT)

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



Olaf Berger (OB)

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



Annika Klaußmann (AK)

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



Nikola Treichel (NT)

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



Grit Schaarschmidt

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



Heike Tiedemann

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



Monika Glöck

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

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diwohnungswirtschaft.de





Golf baut auf.

Haufe Benefiz-Golfturniere 2019

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Mädchenwohnheims in Mulanga, Sambia.

Freuen Sie sich am **05.10.2019 beim Dr. KLEIN-Cup in Heitlingen** auf einen schönen Golftag in netter Atmosphäre zum guten Zweck.

Weitere Infos und Anmeldung unter www.haufe.de/golf.

Helpen Sie mit!

HAUFE.



DESWOS

50 Jahre
Wir schaffen Heimat - weltweit

DOMUS

DR. KLEIN

EBZ Business School
Die EBZ Business School **ALUMNI**

KNAUF


nie wieder
bohren.

VALLOX
HOME of FRESH AIR

VIESMANN

WOWIKOM
GRUPPE

MENSCH

trifft Digitalisierung – für mehr Effizienz,
die Sie voranbringt.



techem

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.