

ISSN 0934-6392



# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

04  
2015

68. Jahrgang C 3188



STRATEGIEN ZUR UNTERBRINGUNG UND EINGLIEDERUNG

## Flüchtlingsunterkünfte und Willkommenskultur

► 54

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Gemeinsam im Quartier:  
Neue Kooperationsformen vor Ort

► 10

NEUBAU + SANIERUNG

Preisträger des genossenschaft-  
lichen Neubauwettbewerbs

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Strategien der zukünftigen  
Strom- und Wärmeversorgung

► 32

B&O STEHT FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Instandhalten  
Modernisieren  
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Kluge Rezepte für die Zukunft

Das Energieversorgungskonzept in Deutschland befindet sich im Umbruch. Die Energiewende führt immer mehr zu dezentralen Strukturen, die zentralen Versorgungssysteme verlieren zunehmend an Bedeutung. Es ist viel Bewegung im Markt, was dazu führt, dass sich die bisherigen Fronten zwischen Energiewirtschaft und Wohnungswirtschaft verändern. Man geht aufeinander zu.

Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? Viele Wohnungsunternehmen beschäftigen sich mit der strategischen Frage, ob sie selber in die Strom- und Wärmeerzeugung einsteigen sollen oder sich doch einen Partner ins Boot holen. Das war für uns der Anlass, im 19. Brandenburger-Hof-Gespräch mit dem Thema „Strategien der zukünftigen Strom- und Wärmeversorgung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft“, die damit verbundenen Chancen und den Risiken zu thematisieren. Denn wir brauchen auch für die Zukunft kluge Rezepte für die Energieversorgung der Mieter, da die Energiepreise auch künftig das Wohnen verteuern werden (Seite 32).

Die Zukunftschancen von Wohnungsunternehmen hängen aber auch maßgeblich von der Bevölkerungsentwicklung ab. Die Nettozuwanderung nach Deutschland betrug im Jahr 2013 etwa 437.000 Personen. Dies bedeutet einen Anstieg um 19% gegenüber dem Vorjahr. Erste Schätzungen ergeben für 2014 einen Anstieg auf 470.000 Personen, was die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung deutlich überkompensiert. Ohne diese Zuwanderung würde Deutschland im Jahr 2060 nur noch rund 57,6 Mio. Einwohner haben. Was das allein für die Wohnungswirtschaft bedeutet, mag man sich gar nicht ausmalen.

Schaut man einmal über die Nettozuwanderung hinaus und betrachtet die absoluten Zuzugszahlen, erkennt man, dass allein 2014 rund 1,23 Mio. Menschen nach Deutschland gekommen sind. Und diese müssen mit Wohnraum versorgt und gut integriert werden - unser zweiter große Themenblock in dieser DW ab Seite 54.

Herzlichst  
Ihre

**objectflor**<sup>®</sup>  
Your Flooring Partner

Eine andere  
**Dimension**  
von Design-  
Bodenbelägen

**expona**<sup>®</sup>

FLOW

Mehr Raum für Gestaltung –  
jenseits von Planken und Fliesen.

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



▶ 56

### Willkommenskultur – kann man bauen

In Bielefeld entstand ein Übergangwohnheim für Flüchtlinge, das eine höhere Qualität des Unterbringungsstandards aufweist als üblich.

Quelle: BGV, Fotos: Susanne Freitag



▶ 10

### Gemeinsam im Quartier

Eine altersgerechte Quartiersentwicklung bedarf Kooperationen vor Ort. Das Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ fördert sie.

Quelle: WG Adorf



▶ 18

### Interkulturelles Wohnen in Wien

Im PaN-Wohnpark werden mehr als 20 Sprachen gesprochen. Die Architektur mit Begegnungsmöglichkeiten fördert das Zusammenleben.

Foto: Manfred Seidl

4 Meldungen

10 Altersgerechte Quartiersentwicklung  
bedarf neuer Kooperationsformen  
Gemeinsam alt im Quartier

**THEMA DES MONATS: ENERGIEVERSORGUNG - KOOPERATION ODER EIGENER WEG?**

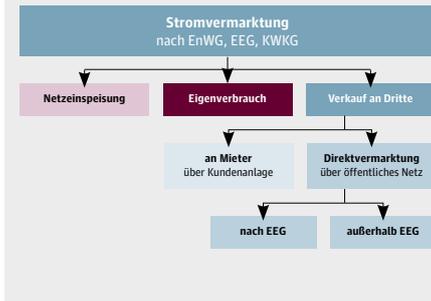
Viele Wohnungsunternehmen beschäftigt die Frage, ob sie - angesichts der Herausforderungen der Energiewende, der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und der steigenden Belastungen für ihre Mieter - in die Energieerzeugung und -verteilung einsteigen sollen oder müssen. Damit geraten die bisherigen Fronten zwischen Wohnungswirtschaft und Energiewirtschaft in Bewegung. Eine weitere Frage stellt sich zudem: Welche Herausforderungen kommen im Zeitalter der Digitalisierung und der wachsenden Bedeutung der Daten der Mieter hinzu?

Mit diesen Fragen befasst sich das traditionelle Brandenburger-Hof-Gespräch der Wohnungswirtschaft.



▶ 32

Foto: Thorsten George



Quelle: Autor

**Mieterstrom als Chance**

Künftig werden Niedrigstenergie- oder Plusenergiehäuser neben Wärme auch Strom produzieren und so die Jahresenergiebilanz verbessern.

**NEUBAU UND SANIERUNG****14 Meldungen****18 „Interkulturelles Wohnen“ in Wien**  
Grenzenloses Europa**20 Generationengerechtigkeit im Fokus**  
Genossenschaftliche Neubauten zeigen Zukunftslösungen auf**24 Kompromiss zwischen Denkmalschutz und Energiesparen**  
Wohnen im Denkmal**ENERGIE UND TECHNIK****28 Meldungen****32 Strategien der Energieversorgung: Kooperation oder eigener Weg?**  
Thema des Monats:  
19. Brandenburger-Hof-Gespräch**46 Mieterstrom als Chance für die Wohnungsunternehmen**  
Thema des Monats: Energieerzeugung**48 Produkte und Dienstleistungen****MARKT UND MANAGEMENT****49 Meldungen****54 Für eine zukunftsfähige Unterbringung und Eingliederung von Flüchtlingen**  
Wohnungswirtschaft legt Strategie vor**56 Wohnraum und Willkommenskultur**  
Integration**So heterogen wie das Leben**

Welche Wohnkonzepte haben Mieter mit Migrationshintergrund? Was können Wohnungsunternehmen tun, um Integration zu fördern?

**60 Temporäre Bauten in modularer Bauweise**

Alternative zu Containerdörfern

**62 Mittendrin statt außen vor**  
Modulbau für Flüchtlinge**64 Willkommenskultur – kann man auch bauen!**  
Flüchtlingsunterkünfte**68 Wohnkonzepte – so heterogen wie das Leben**  
Mieter mit Migrationshintergrund**70 Leistungsorientierte Vergütung für Führungskräfte**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW**73 Veränderungsmanagement – ein Muss für die Organisationsentwicklung**  
Bewirtschaftungsorganisation**76 „Thüringens Wohnungswirtschaft befindet sich am Beginn einer zweiten Sanierungswelle.“**  
Interview mit Constanze Victor**78 Stellenmarkt****RECHT****85 Mietrecht, 87 WEG-Recht****LETZTE SEITE****88 Impressum***...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Wir haben zwei Häuser mit je acht Bädern von Blome sanieren lassen. Besonders hervorheben möchte ich die Zufriedenheit der Mieter. Die kurze Bauzeit, die Sauberkeit auf der Baustelle und die Tatsache, dass immer ein Ansprechpartner da war, haben ihnen gut gefallen. Auch für mich als Planer und Bauleiter war es sehr von Vorteil, dass ich nur einen Ansprechpartner für alle Gewerke hatte und keine Firmen koordinieren musste!“



## Kinderbetreuung im Quartier Preisgeld gespendet



Die Kinder im „Spielhaus“ freuten sich über die Spende

Die Spar- und Bauverein eG in Hannover hat im Dezember 2014 einen Fassadenwettbewerb gewonnen. Die 1.200 € Preisgeld spendete die Genossenschaft nun einem „Spielhaus“ der Caritas. In dem seit 25 Jahren bestehenden „Spielhaus“ in Linden-Nord werden mehr als 40 Kinder aus bis zu 20 verschiedenen Nationen betreut und erhalten Unterstützung in Form von Hausaufgabenhilfe, einem Mittagstisch und vielen freizeit- und bildungspädagogischen Angeboten.

Beim Fassadenwettbewerb der Maler- und Lackiererinnung 2014 wurde die Wohnungsgenossenschaft für die Sanierung einer denkmalgeschützten Fassade in Hannover-Linden-Nord mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die Fassade des 1928 erbauten Wohnhauses war in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz mehr als sechs Monate lang von Grund auf erneuert worden.



Weitere Informationen:  
[www.spar-undbauverein.de](http://www.spar-undbauverein.de)

## Städtebaulicher Wettbewerb SBV setzt Juryempfehlung um

Im städtebaulichen Wettbewerb zur Gestaltung des Bahnhofsumfelds in Flensburg ist eine Entscheidung gefallen: Die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) will der Juryempfehlung folgen und den Entwurf des dänischen Architekturbüros Adept Aps umsetzen lassen. Die Jurymitglieder waren von den Ideen der Dänen überzeugt. Hier könne ein „Stück lebendige Stadt“ entstehen, so die einhellige Meinung der Fachleute aus dem Gremium. Die Entwürfe zeigen eine Häuserfassade mit Backsteinfronten in unterschiedlichen Rottönen und viel Platz für eine gemeinschaftliche Nutzung durch Mieter und Mitglieder im Innenhof.

Der SBV entschied nun, auf den ihm gehörenden Flächen des ca. 1,3 ha großen Wettbewerbsgebietes die Pläne der Kopenhagener umzusetzen. Für ein im Planungsgebiet liegendes Gelände, das einem anderen Eigentümer gehört, hoffe man weiterhin auf eine Einigung mit dem jetzigen Eigentümer, erklärte der SBV-Vorstand. Im September 2015 sollen die Bauarbeiten beginnen. Die Investitionskosten liegen voraussichtlich bei 25 Mio. €. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Bauabschnitten.



Der Siegerentwurf sieht Backsteinfronten in unterschiedlichen Rottönen vor



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

## ESF-Modellprogramm Auftakt für „Jugend stärken im Quartier“

Im Rahmen des Modellprogramms „Jugend stärken im Quartier“ sollen Kommunen dabei unterstützt werden, benachteiligte junge Menschen zu fördern. Das Projekt kombiniert sozialpädagogische Angebote, die an den Bedarf der jungen Menschen angepasst werden können. Zudem werden Projekte angeboten, die mit Beteiligung von Jugendlichen deren Wohnumfeld aufwerten sollen, z. B. das Veranstalten von Nachbarschaftsfesten, das Pflanzen von Bäumen oder die Errichtung neuer Freizeitaltäre für Jugendliche. Auf diese Weise sollen auch die Nachbarschaften vor Ort gestärkt werden. Das Vorhaben wird in benachteiligten Stadtteilen und Regionen deutschlandweit umgesetzt und soll insgesamt zu einer fachübergreifenden, integrierten, sozialen Stadtentwicklung beitragen.



Weitere Informationen:  
[www.jugend-staerken.de](http://www.jugend-staerken.de)

In einem bundesweiten Interessenbekundungsverfahren wurden 185 Kommunen ermittelt, die nun für zunächst vier Jahre bei der Umsetzung ihrer Vorhaben gefördert werden. Insgesamt stehen dafür rund 115 Mio. € aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) und Bundesmitteln zur Verfügung. Ende Januar 2015 gaben Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks (BMUB) und Manuela Schwesig (BMFSFJ) vor rund 300 Teilnehmern in der Kulturbrauerei Berlin das Startsignal für das ESF-Modellprogramm „Jugend stärken im Quartier“. Das Rahmenprogramm bestand aus musikalischen und tänzerischen Auftritten von Jugendlichen. In einer Interviewrunde stellten vier Kommunen ihre Ansätze vor, wie sie im Rahmen des ressortübergreifenden Programms jungen Menschen beim Einstieg in das Ausbildungs- und Berufsleben helfen wollen.

## Auszeichnungswettbewerb 10 Jahre Stadtumbau NRW



Quelle: MBWSV

Die „Energetische Quartierserneuerung Düsseldorf-Garath“ der Rheinwohnungsbau GmbH erhielt einen Preis in der Kategorie „Wohnen“: Minister Groschek überreichte ihn Geschäftsführer Thomas Hummelbeck. Lesen Sie bald mehr darüber in der DW!

Aus Anlass der zehnjährigen Laufzeit des Programms Stadtumbau West, lobte das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, einen Wettbewerb aus, um die vorbildlichsten Beispiele des Programms zu präsentieren. 102 Projekte meldeten sich für den Wettbewerb. 21 von einer Fachjury ausgewählte Bewerber wurden im September 2014 von NRW-Städtebauminister Michael Groschek und Staatssekretär Michael von der Mühlen ausgezeichnet. „Lebenswerte Stadtquartiere kommen nicht von selbst, sie kommen durch das Engagement von Bürgern, Planern, Architekten, Unternehmen, Verwaltungen“, sagte Michael Groschek. „Unsere Preisträger haben sich vorbildlich vor Ort eingemischt. Das ist der Weg, wie wir Heimat vor der Haustür schaffen“.

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung der Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels. Seit dem Start des Programms im Jahr 2004 bis zum Jahr 2013 standen rund 285 Mio. € für rund 100 Stadtumbaugebiete in 60 Städten zur Verfügung. Mit den Mitteln des Bundes und der Kommunen hat das Stadtumbauprogramm ein Gesamtvolumen von insgesamt 610 Mio. €. Zusätzlich werden im Stadtumbau Mittel der Strukturförderung der EU eingesetzt, darüber hinaus die Wohnraumförderung der Länder.

 Die umfangreiche Projekt-Publikation liegt jetzt vor:  
<http://bit.ly/StadtumbauNRW>

## Indikatoren zur Stadt- und Regionalentwicklung INKAR Online-Atlas

Ein neuer Online-Atlas des BBSR veranschaulicht, wie sich die Lebens- und Standortbedingungen regional unterscheiden. Der interaktive Atlas enthält thematische Karten und regionalstatistische Informationen zu nahezu allen gesellschaftlich wichtigen Themen wie Bildung, Soziales, Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Zu- und Abwanderungen, Lebenserwartung, Einkommen sowie Daten zur Wirtschaft, Wohnen und Umwelt. Die aktuelle kostenfrei Ausgabe umfasst mehr als 600 statistische Kenngrößen.

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

## zukunft**lebensräume**

Bauen, Wohnen und Gesundheit im Wandel

Fachmesse und Kongress  
29. + 30.4.2015  
Frankfurt am Main, Kap Europa  
[www.zukunft-lebensräume.de](http://www.zukunft-lebensräume.de)



Erstmals gemeinsam mit  
dem AAL-Kongress  
[www.aal-kongress.de](http://www.aal-kongress.de)



- Barrierefreies Bauen und Sanieren
- Intelligente Gebäudetechnik
- Neue Wohn- und Pflegekonzepte

Nutzen Sie die gemeinsame Plattform der Bau-, Wohnungs- und Gesundheitswirtschaft für den branchenübergreifenden Dialog!

Contentpartner:



Kooperationspartner:



**VDE**

 messe frankfurt

## Gesprächsrunde Wer baut die Stadt?

Am 5. Mai 2015 veranstaltet der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH) eine Gesprächsrunde mit dem Titel „Städtebau, Stadtplanung, Architektur - Wer baut die Stadt?“

Die Veranstaltung soll die Debatte aufgreifen, was als zeitgemäße „Stadtbaukunst“ verstanden werden kann. Außerdem wird hinterfragt, wie Akteure mit womöglich veralteten Rollenbildern und komplexen Planungsprozessen umgehen können. Der Fokus liegt dabei auf Rolle der „Profis“ im Prozess. Wie verbindet man gestalterische Ideen und gute Qualität mit gesellschaftlichen und politischen Realitäten? Wer übernimmt die Verantwortung für die Sicherung der Qualität in Planungs- und Bauprozessen? Im Austausch zwischen Forschung und Praxis sollen diese Fragen diskutiert werden.



Veranstaltung „Berufsfelder“: jährlicher Austausch zwischen Hochschule und Praxis zu aktuellen Themen

Weitere Informationen:  
[www.pt.rwth-aachen.de](http://www.pt.rwth-aachen.de)

## Bundesweites Veranstaltungsformat Tag der Städtebauförderung

Am 9. Mai 2015 findet zum ersten Mal der bundesweite „Tag der Städtebauförderung“ statt. Städte und Gemeinden, die mit Mitteln der Städtebauförderung Projekte durchgeführt haben oder solche Projekte planen, sind eingeladen, die Erfolge der Städtebauförderung anhand konkreter Beispiele vor Ort einer breiten Öffentlichkeit näherzubringen. In den Programmgebieten der Städtebauförderung soll es unterschiedliche Veranstaltungen geben, die über Ziele, Inhalte und Ergebnisse der Städtebauförderung informieren.

Der „Tag der Städtebauförderung“ soll die Gelegenheit bieten, im Rahmen eines bundesweiten Formats eigene Projekte im Bereich Stadt- oder Gebietsentwicklung zu präsentieren. Bund, Länder, Deutscher Städtetag und Deutscher Städte- und Gemeindebund haben zur Teilnahme aufgerufen.

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

## Angebot für Jugendliche in Nürnberg Jugendhaus eröffnet

Oberbürgermeister Ulrich Maly (l.) und Innenminister Joachim Herrmann (r.) beim Durchschneiden des Bandes zur Eröffnung



Quelle: wbg, Foto: Manuel Ernst

Im Februar 2015 wurde in Nürnberg ein von der WBG KOMMUNAL GmbH errichtetes Kinder- und Jugendhaus feierlich eröffnet. Die Tochterfirma der wbg Nürnberg GmbH hatte das Kinder- und Jugendhaus mit angrenzendem Aktivspielplatz im Auftrag der Stadt errichtet. Trägerin der Einrichtung wird das Jugendamt der Stadt Nürnberg sein. Die Außenspielfläche umfasst rund 3.800 m<sup>2</sup>.

Damit wird das Angebot für Kinder und Jugendliche im Stadtteil verbessert. Die Aufständerung eines Gebäudeflügels war die Voraussetzung dafür, dass die Integration des Aktivspielplatzes auf dem schwierig geschnittenen Grundstück ermöglicht werden konnte und zugleich der städtebauliche Anspruch erfüllt wurde.

Für das von den Architekten Chrupala+Endres, Nürnberg, geplante Areal wurden rund 3 Mio. € investiert. Die förderfähigen Baukosten werden durch den Freistaat Bayern mit bis zu 64% aus dem Investitionsprogramm „Städtebauförderung im Rahmen der Stadterneuerung Nürnberg-Weststadt“ bezuschusst.

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

## Stadtumbau im Land Brandenburg Kooperation unterzeichnet

Brandenburgs Infrastrukturministerin Kathrin Schneider hat mit den Städten Eisenhüttenstadt (35 Mio. €), Frankfurt/Oder (15 Mio. €), Wittenberge (14 Mio. €) und Wittstock/Dosse (13 Mio. €) Kooperationsvereinbarungen zum weiteren Stadtumbau unterzeichnet.

„Die geschlossenen Vereinbarungen sind ein Musterbeispiel für kooperative Stadtentwicklungspolitik“, sagte Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Land, Stadt und Wohnungswirtschaft würden so ihre Kräfte und Kompetenzen bündeln. Besonders wichtig sei, dass mehr denn je das Quartier im Mittelpunkt stehe. Kern hob hervor, dass die vier Städte für die Kooperationsvereinbarungen sorgfältig ausgewählt worden seien. Erfreulich sei besonders die enge Einbindung der Wohnungsunternehmen.

Weitere Informationen:  
[www.bbu.de](http://www.bbu.de) und [www.mil.brandenburg.de](http://www.mil.brandenburg.de)



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

## BALKONE VERGLASEN - WERTSTEIGERUNG ERLEBEN

Verglaste Balkone und Fassaden bieten nicht nur Wetter- und Schallschutz, sondern auch eine Verbesserung der Wohnqualität. Erfahrene Planer entwerfen für alle Anforderungen bedarfsgerechte Lösungen, die aus einer Hand abgewickelt werden - von der Planung bis zur Montage. Mit Solarlux komplett „Made in Germany“, zum Vorteil für Besitzer und Bewohner.

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



## Streetart-Künstler gestalten Viergeschosser „Berliner Leben“ lässt sprayen



Quelle: Gewobag, Foto: Aurelio Schney

Temporäres Kunstwerk: Mauerfallszene von „IcyAndScot“. Kaum ein Gebäude wechselt so häufig sein Erscheinungsbild wie das in der Bülowstraße 7

Mitte März 2015 wurde in der Berlin-Schöneberger Bülowstraße 7 eine Vernissage der besonderen Art veranstaltet. Zwölf Streetart-Künstler aus Brooklyn verwandeln beim Project M/7 ein Wohn- und Geschäftshaus der Gewobag in eine Kunstgalerie – auch und besonders die vierstöckige Fassade. Viermal im Jahr lädt das junge, von der Gewobag-Stiftung „Berliner Leben“ unterstützte, Berliner Streetart-Netzwerk Urban Nation (UN) international renommierte Sprayer ein, mit dem Auftrag, die Fassade des Gebäudes neu zu gestalten. Die temporären kurzen Aktionen laufen unter dem Titel „Project M/“. Die iranischstämmigen Brüder „IcyAndScot“ würden die Fassade z. B. nutzen, um eine Mauerfallszene, basierend auf einem Originalfoto, nachzubilden, erklärte Yasha Young, Leitung Kunst, Kultur und soziales Netzwerk der Gewobag Anfang März. Bereits zum siebten Mal wird der Fassade dann ein neues Äußeres verliehen worden sein.

Weitere Informationen:  
[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de) und [www.stiftung-berliner-leben.de](http://www.stiftung-berliner-leben.de)

## Musik im Quartier GESOBAU belebt die VIERTEL-BOX

Das Märkische Viertel ist die erste Großwohnsiedlung West-Berlins. 2014 feierte die GESOBAU AG das 50-jährige Jubiläum u. a. mit einer Ausstellung, die die Geschichte, Gegenwart und Zukunft des Viertel zum Thema hatte (siehe DW 11/2014, S. 8). Dabei wurde am Wilhelmsruher Damm auch die „Viertel-Box“ eingerichtet – als Treffpunkt, Veranstaltungsort und Ausstellungsraum für Bewohner und Gäste. Das Programm reicht von Kunstaktionen, Filmabenden, Workshops, Kochevents, einem Nähcafé und einer Kinder-Künstler-Werkstatt bis hin zu Spieleabenden.

„Die GESOBAU engagiert sich für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren und fördert Kommunikation und Zusammenleben ihrer Mieter“, sagt Helene Böhm vom GESOBAU-Sozialmanagement. Dazu passt auch Musik. Seit kurzem wird die Box nun jeden ersten Donnerstag im Monat zur Konzertbühne – und belebt bei freiem Eintritt das MV. Durch die „Musik in the Box“-Abende führen Felix Bergemann vom Familienzentrum FACE und der Allround-Musiker Anthony Thet, zwei Musikbegeisterte, die im Märkischen Viertel aufgewachsen und dem Stadtteil bis heute verbunden sind. Unterstützt von der GESOBAU laden sie Nachwuchsmusiker auf die Bühne der „Viertel-Box“.



Quelle: GESOBAU

Das letzte Mal begeisterten das Pop-Duo Goodies & Brains und die Solokünstlerin Evi Lancora mit Gesang, Gitarre und Ukulele.

Weitere Informationen:  
[www.mein-maerkisches-viertel.de](http://www.mein-maerkisches-viertel.de)

### STADTUMBAU OST UND WEST

## Gemeinsame Evaluierung

Die erfolgreichen Programme der Städtebauförderung werden 2015 fortgeführt. Für die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West sollen jeweils 105 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Beide Programme werden bis Frühjahr 2016 gemeinsam evaluiert. Ziel ist, über die übliche Wirkungskontrolle hinaus, Vorschläge für die Grundzüge und Komponenten eines gemeinsamen, inhaltlich aufgewerteten bundesweiten Stadtumbauprogramms zu gewinnen. Grundlage dafür bildet das im Koalitionsvertrag festgeschriebene Anliegen, die Programme perspektivisch zusammenzuführen. Mit der Evaluierung hat der Bund

die Arbeitsgemeinschaft der Büros Weeber + Partner und InWIS beauftragt. Die Evaluierung wird von einem Expertenkreis unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Beckmann, ehemaliger Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) begleitet. Der Expertenkreis ist aus Vertretern der Länder, Kommunen, Verbände und der Wissenschaft zusammengesetzt. Er hat im Februar 2015 bereits das zweite Mal getagt.

Weitere Informationen:  
[www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info) und [www.irs-net.de](http://www.irs-net.de)

## Plattenbauviertel Leipzig-Grünau Leerstand sinkt, Zuzüge steigen

Die in den 1970er und 1980er Jahren erbaute Großwohnsiedlung Grünau im Westen Leipzigs erlebt derzeit eine Trendwende: Der Leerstand nimmt ab, die Zuzüge steigen, bestätigen die Wohnungsunternehmen Wohnungsgenossenschaft Lipsia eG (mit 3.100 Wohnungen in Grünau) und PISA Immobilienmanagement GmbH & CO. KG (1.000 Wohnungen). Seit 1990 sank die Zahl der Grünauer von 84.800 auf 40.312 (2013). Nach einer Prognose der Stadt Leipzig könnte die Bevölkerung hier noch im laufenden Jahr auf 44.200 ansteigen.

„Wir beobachten vermehrt Zuzüge von jungen, berufstätigen Familien aus anderen Vierteln“, erklärt PISA-Geschäftsführer Timo Pinder. Entscheidend seien u. a. die verkehrsgünstige Lage, die gut sanierten Beständen und die günstigen Mieten: Eine sanierte Plattenbauwohnung gibt es bei der Lipsia für 4,92 €/m<sup>2</sup>. Gefragt sind vor allem sanierte Wohnungen. In diesem Segment sank der Leerstand auf 3,6% (2013: 5,1%). Im unsanierten Bestand stehen 15% der Wohnungen leer. „Unsanierete Wohnungen werden immer weniger nachgefragt. Deshalb haben wir im vergangenen Jahr 9,8 Mio. € in unseren Bestand investiert“, erklärt Lipsia-Vorstand Wilhelm Grewatsch.



Quelle: WER

Neubau in Grünau - ein Zeichen der Trendwende. Erster Spatenstich für die Kulkwitzer See-Terrassen der Lipsia im März 2014: Oberbürgermeister Burkhard Jung (M.), eingerahmt von den Lipsia-Vorständen Dr. Kristina Fleischer und Wilhelm Grewatsch

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

**JETZT ANMELDEN!**  
[www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)

Kongress  
**Kooperative  
Stadtentwicklung**

**MEINE, DEINE,  
UNSERE STADT  
WEM GEHÖRT DIE STADT?**

**10. Bielefelder Stadtentwicklungstage**  
20. und 21. Mai 2015 | Stadthalle Bielefeld



Der Trend zum Leben in der Stadt hat viele positive Effekte. Baulücken werden geschlossen und die Bevölkerungszahlen von vielen Städten steigen. In angesagten innerstädtischen Stadtvierteln bewirkt der Strukturwandel aber auch eine Abwanderung der ursprünglichen und oft ärmeren Bevölkerung. Wie können Städte mit diesen gegensätzlichen Entwicklungen umgehen?

**Es referieren unter anderem:**

**Die Neue Stadt –  
Utopien, Konzepte, Innovationen  
für die Urbanistik von Morgen**

**Matthias Horx**  
Trend- und Zukunftsforscher



Foto: Klaus Vymalek

**Die DNA der Stadt im  
Fokus der Stadtentwicklung**

**Martin Aarts**  
Architekt und Leiter der  
Stadtentwicklung Rotterdam



**Verteilungskonflikte in Städten. Armut am  
Stadtrand, Gentrifizierung im Zentrum?**

**Prof. Martina Löw**  
TU Berlin, Institut für Soziologie,  
Planungs- und Architektursoziologie



Foto: Michael Pasternack

**Direkte Demokratie in der Stadtentwicklung**

**Prof. Detlef Sack**  
Professor der Politikwissenschaft  
Universität Bielefeld



**Mehr Informationen und Anmeldung unter:**  
[www.kooperative-stadtentwicklung.de](http://www.kooperative-stadtentwicklung.de)  
Telefon 0521 51-6099 | [kongressbuero@bielefeld-marketing.de](mailto:kongressbuero@bielefeld-marketing.de)

## Gemeinsam im Quartier

# Nachhaltige altersgerechte Quartiersentwicklung bedarf neuer Kooperationsformen vor Ort

Das Wohnen im Alter ist für die Wohnungswirtschaft enorm wichtig, denn die Folgen des demografischen Wandels stellen das gesellschaftliche Zusammenleben in den Städten und Quartieren vor tiefgreifende Herausforderungen. Betrachtet man die wachsende Zahl älterer Menschen mit und ohne Mobilitätseinschränkungen, werden bereits heute mindestens 2,7 Mio. zusätzliche altersgerechte Wohnungen benötigt – Tendenz steigend, denn nur 700.000 sind derzeit vorhanden. Doch Wohnungen allein genügen nicht.



**Jonas Scholze**  
Leiter Büro Brüssel  
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Brüssel



**Nadja Ritter**  
Projektleiterin  
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Die Angebotslücke bei den altersgerechten Wohnungen wird bis 2030 weiter wachsen. In einer 2014 erstellten Potenzialanalyse zur altersgerechten Wohnungsanpassung hat das Bauministerium (BMUB) modellhaft die finanziellen Einsparpotenziale durch mehr altersgerechten Wohnraum, auch zur Versorgung Pflegebedürftiger, errechnen lassen. Insofern sind Investitionen in altersgerechtes Wohnen sozial- und fiskalpolitisch richtig.

### Zentrale Handlungsebene Quartier

Während allerdings mit der erfreulich steigenden Lebenserwartung die Zahl älterer und hilfsbedürftiger Menschen wächst, stagniert das informelle Helfer-Potenzial wie pflegende Verwandte, Freunde, Nachbarn oder Freiwillige. Daher reicht es nicht aus, lediglich in Gebäude zu investieren. Neben Wohnraum und Wohnumfeld sind altersgerechte Mobilität, Nahversorgung, adäquate Pflege- und Betreuungsangebote sowie Gemeinschaftseinrichtungen vor Ort wichtig. Zentrale Handlungsebene für eine Bündelung der notwendigen Angebote ist das Quartier als gemischter und multifunktionaler Lebens- und Identifikationsort. Doch diese Aufgabe kann die Kommuna nicht allein stemmen. Es bedarf der Verstärkung von Kooperationsmodellen mit der Wohnungs- und Sozialwirtschaft sowie bürgerschaftlich Engagierten. Aus den eingegangenen

Partnerschaften und Kooperationen ergeben sich zudem Kostenvorteile für alle Akteure.

In Deutschland gibt es dazu einige erprobte Initiativen. Jedoch sind diese noch sehr projektbezogen und pilothaft. Um die Herausforderungen des demografischen Wandels meistern zu können, müssen diese Ansätze weiter in die Fläche gebracht werden. In einer Expertengruppe wurden daher im Rahmen des EU-Projektes HELPS (INTERREG-Programm Central Europe) erfolgversprechende Ansätze erörtert und daraus Handlungsempfehlungen entwickelt: Konzeptionelle Überlegungen,

Akteurskonstellationen, Finanzierungsmöglichkeiten und die Aufgabe der öffentlichen Hand standen dabei im Mittelpunkt (siehe Kasten auf S. 12).

### Alle in einem Boot

So muss auf den tatsächlichen Bedarf der Bewohner vor Ort eingegangen und durch kleinteilige, modulare Konzepte die Versorgung älterer Menschen sichergestellt werden. Dies gelingt z. B. durch die Erstellung von Quartierskonzepten. Unter der Einbindung aller vor Ort Beteiligten wird so effizient das lokale Wissen über tatsächlich vorhandene Angebote und identifizierte Angebotslücken generiert. Auch das Thema Wohnen wird künftig nicht mehr nur durch „Wohnung“ definiert, sondern bedarf besonders für ältere Menschen der Bereitstellung zusätzlicher haushaltsnaher Dienstleistungen, Beratungs- oder Betreuungsmöglichkeiten. Ein Hilfemix mit modularen Serviceleistungen muss

## DAS BUNDESPROGRAMM „ANLAUFSTELLEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN“

Das selbstständige und selbstbestimmte Leben im Alter zu fördern, ist Ziel des vom Bundesfamilienministerium gemeinsam mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung aufgelegten Programms „Anlaufstellen für ältere Menschen“. Insgesamt sind deutschlandweit rund 300 Projekte zur Förderung ausgewählt worden, um so Wohnungswirtschaft, soziale Träger und Kommunen dabei zu unterstützen, bestehende Informations- und Beratungsangebote für ältere Menschen auszubauen. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ist die Geschäftsstelle des Programms und unterstützt die Projektbeteiligten durch Wissenstransfer, Vernetzung und fachlichen Austausch.



Weitere Informationen unter:  
[www.helps-project.eu](http://www.helps-project.eu) und <http://bit.ly/helps-Projekt>  
Projektbeispiele unter:  
[www.anlaufstellen.deutscher-verband.org](http://www.anlaufstellen.deutscher-verband.org)



Quelle: Moabiter Ratskling e.V.

Stadtteilbegehungen helfen älteren Menschen, neue Angebote zu entdecken und Barrieren abzubauen. Beispiel aus Berlin-Moabit

daher stärker in Wohnkonzepten berücksichtigt werden. Bei der Unterstützung und Initiierung solcher lokalen Kooperationen setzt beispielsweise das Bundesprogramm „Anlaufstellen für ältere Menschen“ an (siehe Kasten auf S. 10).

**Vor Ort und gut!**

Niedrigschwellige, wohnortnahe Dienstleistungen bieten Information, Beratung und Unterstützung, so dass die professionelle Arbeit bestehender Einrichtungen sinnvoll ergänzt und bei Bedarf an diese weitervermittelt wird. Viele Projekte arbeiten daher - auch auf Initiative von und in Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen - am Ausbau ihrer

Netzwerke und Aktivitäten vor Ort. Vorhandene Angebote werden ermittelt, koordiniert und bedarfsgerecht weiterentwickelt: In eigens eingerich-

**Orte der Begegnung schaffen**

Das Programm hilft, „Anlaufstellen“ barrierefrei zugänglich zu machen und mehr Bewegungsräu-

**Es braucht lokale Verantwortungsgemeinschaften, in denen sich alle Akteure und Initiativen vor Ort vernetzen und zusammenarbeiten. Anlaufstellen bündeln diese Maßnahmen - physisch oder auch als Netzwerke für eine ganzheitliche Entwicklung vor Ort.**

teten Sprechstunden, durch aufsuchende Beratung, mittels Printpublikationen, Informationsplattformen sowie nachbarschaftliche Initiativen sind Informationen nun gebündelt verfügbar.

me zu schaffen. Durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen ist die Wohnungswirtschaft dabei ein wichtiger Akteur, der älteren Menschen Begegnungen und soziale Kontakte vor Ort ►

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER



Viele unserer Spezialisten sind selbst Mieter. Wir wissen also, was Mieter glücklich macht.



**Kautionsmanagement für Fortgeschrittene**

Nutzen Sie die sichere und systemneutrale Kombination aus Electronic Banking und Kautionsverwaltung, speziell auf Ihre Abläufe zugeschnitten. Die Plug&Play-Lösung bietet vom ersten Moment an alle wichtigen Optionen des modernen Kautionenmanagements. Vollelektronisch und ausgereift ergänzt die Profi-Anwendung des Spezialisten für wohnungswirtschaftliche Bankdienstleistungen Ihre Bestandssysteme perfekt.

[www.aareal-account-kautionen.com](http://www.aareal-account-kautionen.com)



**Aareal Bank**



Quelle: Freiwilligenagentur Altmühlfranken

Eine Veranstaltung unter dem Motto „Reife Leistung kennt kein Alter!“  
Ein programmatischer Titel - auch für Unterstützungsnetzwerke in vielen Quartieren



Quelle: WG Adorf

Ein Projektbeispiel aus Adorf/Vogtland: Im Erdgeschoss des Gebäudes Schillerstraße 23, in dem auch die Wohnungsgesellschaft Adorf mbH ihren Sitz hat, wurde eine Begegnungsstätte mit verschiedenen Angeboten für Senioren neu geschaffen. Neben Bastelnachmittagen, Kochkursen und Gymnastikangeboten wird es einen Friseur, eine Wohnberatungsstelle und eine psychosoziale Kontaktstelle geben. Eingeweiht wurde mit einem Tag der offenen Tür.

## HELPS - HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN DES EU-PROJEKTS

Im Rahmen des EU-Projekts HELPS wurden u. a. durch den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung erfolgversprechende Ansätze erörtert.

Im Fokus standen dabei konzeptionelle Überlegungen, Akteurskonstellationen, Möglichkeiten zur Finanzierung und die Aufgabe der öffentlichen Hand.

Die daraus entwickelten Handlungsempfehlungen liegen nun vor.



Sie sind kostenfrei abrufbar unter:  
<http://bit.ly/altersgerecht>

ermöglicht. Zudem werden Investitionen in eine bedarfsgerechte Ausstattung mit entsprechendem Mobiliar, technischen Geräten, Fahrzeugen oder notwendigen Umbaumaßnahmen unterstützt. Als Treffpunkte dienen auch Mehrgenerationenparks, die zum Verweilen und Aktivsein gleichermaßen einladen oder umgenutzte Liegenschaften, die generationenübergreifend geöffnet werden.

### Zielgruppe im Fokus

Individuelle Wünsche an das Wohnen im Alter sowie die Berücksichtigung unterschiedlicher Unterstützungsbedarfe sind entscheidend. Bei zunehmenden körperlichen oder geistigen Einschränkungen braucht es Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten in Wohnortnähe. Auch hier sind Wohnungsunternehmen im Programm aktiv. Ambulanten Betreuungsgruppen für demenziell Erkrankte werden passende Räumlichkeiten bereitgestellt, Helferkreise zum Informations- und Erfahrungsaustausch angeboten oder Hilfen zur Auswahl und Organisation von Dienstleistungen sowie Unterstützung bei deren Finanzierbarkeit organisiert - das sind nur einige projektgestützte Beispiele, die auch pflegende Angehörige entlasten.

### Ehrenamt unterstützt Selbstständigkeit

Es geht aber nicht allein darum, Hilfe- und Unterstützungsstrukturen auszubauen, sondern auch selbst aktiv zu sein. So finden sich viele Beispiele, in denen Wohnungsunternehmen gezielt Freiwillige gewinnen und unterstützen, um auch auf diese Weise die Stabilisierung im Quartier zu sichern. Zahlreiche Projekte entstehen erst durch das Engagement älterer Menschen. Sie bringen ihr Wissen und ihre Erfahrungen ein, um anderen ein Mehr an sozialer und gesellschaftlicher Teilhabe zu ermöglichen. Sie vermitteln Information und Bildung, bauen Brücken zwischen den Generationen, zu Kultur, Gesundheit und Sport oder sichern wohnortnahe Unterstützungs- und Selbsthilfeangebote. Die Bandbreite ist groß: u. a. Bürgerlotsen, Formularambulanzen, Computerkurse, Wohnberatung, Ehrenamtsbörsen, Begleit- und Fahrdienste, Nachbarschaftshilfen. Schließlich kennt Engagement keine (Alters-)Grenzen. Allerdings braucht es Anleitung, Reflexion und Anerkennung, um die Möglichkeiten von Engagierten und die Bedarfe an deren Mitarbeit auszuloten. Die aufgezeigten kooperativen Ansätze zum selbstbestimmten Leben im Alter sind vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie vorhandene Potenziale und Ressourcen im Quartier bündeln. Dies sollte auch für die Finanzierung gelten. Nicht die Forderung nach mehr Geld steht im Vordergrund, sondern vielmehr die Einladung an alle Beteiligten, sich aktiv in den Quartiersentwicklungsprozess einzubringen. ■

**KALDEWEI**



MEISTERSTÜCK EMERSON by Arlik Levy

[kaldewei.de](http://kaldewei.de)

## Mehrgenerationenquartier

# GEWOFAG baut 340 Wohnungen im Westen Münchens



Quelle: GEWOFAG

Der Siegerentwurf des Wiener Büros „AllesWirdGut Architektur“ aus dem Realisierungswettbewerb

340 Wohnungen und mehrere soziale Einrichtungen baut die GEWOFAG Holding GmbH an der Grenze der Münchner Stadtteile Hadern

und Laim. In dem Projekt entstehen frei finanzierte Wohnungen und geförderte Wohnungen nach den kommunalen Wohnungsbauförderprogrammen A und B sowie nach dem „München Modell“. Ein Großteil der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen ist für Familien vorgesehen. Die geplanten sozialen Angebote sollen die Wohngegend für diese Zielgruppe attraktiv machen. Mit einem „Haus für Kinder“ mit insgesamt 111 Plätzen sowie dem Kindertageszentrum KITZ mit 120 Plätzen werden umfangreiche Kinderbetreuungsmöglichkeiten vor Ort eingerichtet. Außerdem sind ein Quartierstreff, Künstlerateliers, Räume für ambulant betreute Wohngemeinschaften, ein Mehrgenerationenhaus sowie ein Familien- und Beratungszentrum geplant.

Das Wohnungsunternehmen hatte einen Realisierungswettbewerb für das Projekt ausgelobt, an dem sich zwölf Architekten-Teams beteiligten. Das Preisgericht entschied, den ersten Preis an „AllesWirdGut Architektur ZT GmbH“ zu vergeben. Gebaut wird voraussichtlich ab 2017. Das Investitionsvolumen beträgt 90 Mio. €.



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



# NEUE PERSPEKTIVEN

START: FRÜHJAHR 2016

## Wohnungsneubau in Frankfurt-Bockenheim 1.600 Wohneinheiten auf ehemaligem Siemens-Areal

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat gemeinsam mit der formart GmbH & Co KG Ende Februar 2015 ein rund 110.000 m<sup>2</sup> großes Areal südlich der Rödelheimer Landstraße erworben. Verkäuferin ist die Siemens Real Estate, die unternehmenseigene Immobilienpartei der Siemens AG. Auf dem Gelände sollen nach Änderung des B-Plans etwa 1.600 Wohnungen entstehen. Beabsichtigt sei ein Mix aus geförderten Wohnungen (1. und 2. Förderweg), frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Mit diesem neuen Projekt erfülle man den steten Auftrag der Gesellschafter der Nassauischen Heimstätte, einen Beitrag zur besseren Versorgung der Menschen in Hessen mit Wohnraum zu leisten, betonte die NH-Geschäftsführung. Ein Erfolg sei es, ein solches Grundstück für den Wohnungsbau zu gewinnen und einen Beitrag zur Entspannung des engen Wohnungsmarkts in Frankfurt zu leisten, erklärte die hessische Umweltministerin Priska Hinz, Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt.



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

## Initiative Kreislaufwirtschaft Bau Monitoring-Bericht zum Verbleib mineralischer Bauabfälle

Der neue Monitoring-Bericht der „Initiative Kreislaufwirtschaft Bau“, der sich mit Aufkommen und Verbleib mineralischer Bauabfälle befasst, kommt zu dem Ergebnis, dass mehr als 90% dieser Bauabfälle wiederverwertet werden (siehe auch DW 3/2015, S. 24 zu RC-Beton). Der Bericht erscheint seit 1996 alle zwei Jahre.

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium (BMUB), der den auf Daten aus dem Jahr 2012 basierenden aktuellen Monitoring-Bericht entgegennahm, sagte: „Dass mehr als 90% der mineralischen Bauabfälle wiederverwertet werden, belegt die hohe Ressourceneffizienz im Bausektor.“ Die Baubranche sei Vorreiterin bei der Umsetzung einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft, so Adler.

Die Verwertung der mineralischen Bauabfälle ist kontinuierlich gestiegen, so dass die „Initiative Kreislaufwirtschaft Bau“ nach eigenen Angaben bereits seit mehreren Jahren die ab 2020 gültigen europäischen Verwertungsziele erfüllt.



Die Monitoring-Berichte sind online abrufbar unter:  
[www.kreislaufwirtschaft-bau.de](http://www.kreislaufwirtschaft-bau.de)



MESSE  
ESSEN

[www.messe-neue-perspektiven.de](http://www.messe-neue-perspektiven.de)

## Barrierefreie Wohnungen, Rollatorgaragen und Seniorenheim Seniorenrechtliches Wohnen beim Neusser Bauverein

Auf einem 26.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Neuss-Norf will die Neusser Bauverein AG in den kommenden Jahren ein Seniorenheim errichten. Die Einrichtung soll vom Diakonischen Werk Neuss betrieben werden.

Vorab hatte es Diskussionen gegeben, ob Bedarf für ein weiteres Seniorenheim im Neusser Süden bestehe – nun einigte man sich auf einen Kompromiss: Anstelle der ursprünglich geplanten 80 Plätze soll das Seniorenheim 40 Plätze bieten.

Neben dem Seniorenheim entstehen in derselben Straße 122 barrierefreie Mietwohnungen sowie 16 Einfamilienhäuser. Die zukünftigen Mieter können bei Bedarf auf umfangreiche Serviceangebote des Diakonischen Werks zurückzugreifen. „In Zeiten des demografischen Wandels ist eine wohnortnahe Versorgung von älteren und gehandicapten Personen im Sinne einer sozialen, zukunftsorientierten Stadt unabdingbar“, sagte Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG.

Im Zeichen des demografischen Wandels steht auch ein weiteres Projekt des Wohnungsunternehmens: Künftig lässt das Unternehmen in Teilen des Bestands sog. Rollatorgaragen aufstellen, in denen Senioren ihre Gehhilfen unterbringen können. Für 7,50 € monatlich können die Abstellboxen



Quelle: Walter Maier Architekten, Köln

Visualisierung des geplanten Seniorenheims

gemietet werden. Mit einer Umfrage unter 327 Mietparteien an der Römerstraße, Am Kotthausweg und Im Tal hatte die Neusser Bauverein AG zunächst den Bedarf ermittelt. Die ersten Rollatorgaragen wurden bereits vor den Wohngebäuden Am Kotthausweg aufgestellt.

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

## Ersatzneubau in Lübeck 107 barrierearme Wohnungen

In Lübeck-Eichholz baut die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) 107 barrierearme Wohnungen, von denen zwölf öffentlich gefördert werden. Auf dem 7.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück müssen zunächst die bestehenden Gebäude rückgebaut werden. Die Arbeiten für den Neubau beginnen im Sommer 2015 und sollen etwa zwei Jahre dauern. Die NL investiert 17,3 Mio. €. Die Neubauwohnungen sind je nach Lage mit Balkon oder Terrasse ausgestattet und per Aufzug erreichbar. Die 2-



Quelle: Neue Lübecker

bis 4-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 49 und 100 m<sup>2</sup> groß sein. Der Wohnungsmix soll eine breite Zielgruppe ansprechen. Der Einbau der neuesten Technik schone die Umwelt und den Geldbeutel der Mitglieder, so Andrea Kreuzfeld, Leiterin des NL-Servicecenters. „Ein besonderes Highlight ist dabei die Wärmeversorgung durch Geothermie“, sagte sie.

Die Abbrucharbeiten haben bereits begonnen

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

## Fachkonferenz Gesunder Lebensraum Schule

Wie können Schulen als gesunde Lebensräume gestaltet werden? Antworten auf diese Frage soll die Fachkonferenz „Gesunder Lebensraum Schule“ geben, die TÜV Rheinland und das Sentinel Haus Institut am **28. April 2015** in Köln veranstalten.

Im Mittelpunkt der Veranstaltung stehen die Messergebnisse aus einem Modellversuch: Von zwei Klassenzimmern wurde eines komplett mit emissionsgeprüften Baustoffen errichtet; für das zweite Klassenzimmer wurden Baustoffe verwendet, die nicht explizit auf Schadstoffemissionen untersucht wurden. Die Eigenschaften der beiden Räume wurden im Zeitverlauf verglichen. Das Projekt wurde in Abstimmung mit dem Umweltbundesamt entwickelt. Die Fachkonferenz beleuchtet ausführlich die aktuelle Situation in den Schulen. Referenten aus dem Umweltbundesamt und Gesundheitsbehörden sind ebenso vertreten wie Praktiker aus Kommunen und Wohnungsunternehmen. Architekten zeigen Best-Practice-Beispiele. Juristen erläutern Fragen der rechtlichen Haftung für Schäden durch Innenraumschadstoffe. Die abschließende Podiumsdiskussion wird von Dr. Volker Angres, Leiter der ZDF-Umweltredaktion, moderiert. Teilnehmer der Fachkonferenz können die Modellklassenzimmer und die Labore des TÜV Rheinland besichtigen. Eine begleitende Ausstellung informiert zudem über gesundheitlich geprüfte Bauprodukte, Schulmöbel und Reinigungsmittel.

Weitere Informationen:  
[www.tuv.com/gesund-bauen](http://www.tuv.com/gesund-bauen)

## Neubau in Nürnberg

# 106 Mietwohnungen am Nordostbahnhof

Quelle: Aicher & Hautmann



Visualisierung des Bauabschnitts A1

Seit Februar 2015 baut die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen 106 Mietwohnungen auf einer ehemaligen Bahnbrache am Nürnberger Nordostbahnhof. Die Realisierung erfolgt in drei Bauabschnitten. Es entstehen fünf Gebäude mit 66 freifinanzierten Mietwohnungen sowie 40 einkommensorientiert geförderten (EOF) Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Außerdem wird im Rahmen des Projekts eine Tiefgarage mit 92 Stellplätzen gebaut.

Das Investitionsvolumen beträgt rund 27 Mio. €, darin sind Wohnungsbaufördermittel des Freistaats Bayern für die EOF-geförderten Mietwohnungen enthalten. Im Spätherbst 2017 soll das Bauprojekt fertig gestellt werden. Die Planungen stammen von den Architektenbüros Aicher & Hautmann sowie Loebermann & Bandlow Architekten.



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



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

## Mietwohnungsmarkt in Berlin

# Immobilienentwickler will Mietwohnungen bauen

Berlin steht weiterhin im Fokus von Projektentwicklern und Investoren. Artprojekt hat Ende 2014 gemeinsam mit dem Hamburger Co-Investor und Finanzpartner BNS Real Estate Capital ein rund 25.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Nähe des Alboinplatzes in Berlin-Schöneberg und ein ca. 23.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der ehemaligen Alliiertensiedlung Cité Foch in Berlin-Reinickendorf gekauft. Auf beiden Grundstücken sollen nach Angaben des Projektentwicklers auch bezahlbare Mietwohnungen entstehen.



Weitere Informationen:  
[www.artprojekt-gruppe.de](http://www.artprojekt-gruppe.de)



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

Telefonservice | Mieterbefragungen | Beratung | Trainings | Mystery Shopping

Foto: Shutterstock | iMarket

wir sorgen für ausgezeichnete Mieterkommunikation und mieterorientierte Prozesse.

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

**telesense**  
Kommunikation bewegt

## Demografischer Wandel

# Studie: Sachsen braucht mehr barrierefreie Wohnungen

Sachsen braucht dringend mehr barrierefreie Wohnungen - zu diesem Fazit kommt der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) auf Basis einer Studie, die er in Kooperation mit dem Gesundheitsökonomischen Zentrum (GÖZ) der TU Dresden und der ATB Arbeit, Technik und Bildung gemeinnützige GmbH durchgeführt hat.

Der heutige Mindestgesamtbedarf an barrierearmen Wohnungen in Sachsen kann laut VSWG mit rund 93.000 Wohnungen angegeben werden. Der Verband forderte einen Sofortausbau zur Schaffung von insgesamt etwa 100.000 barrierearmen Wohnungen in Sachsen. Langfristig sei mit einem weiter steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu rechnen, denn bis 2050 werde die Anzahl der Personen, die pflegebedürftig sind und nicht stationär untergebracht werden können, um über 50 Prozent steigen. Darüber hinaus hätten häufig auch Personen, die älter als 65 Jahre sind und keine Pflegebedürftigkeit aufweisen, den Wunsch, in einer barrierearmen Wohnung zu leben. Perspektivisch wird damit ein möglichst langer Verbleib in der eigenen Häuslichkeit auch bei Pflegebedürftigkeit gesichert, ohne dass ein Umzug nötig wird. „Wir nehmen an, dass der tatsächliche Bedarf an barrierearmem Wohnraum den dargestellten Minimalbedarf noch übersteigt“, so Dr. Michael Uhlmann, Geschäftsführer der ATB Chemnitz.

Im Rahmen der Studie wurden im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern unterschiedliche ambulante und stationäre Wohn- und Versorgungsformen volkswirtschaftlich analysiert. Die erhobenen Daten sollen helfen, den künftigen Anforderungen einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung bis 2030 und 2050 mit einer optimalen und nachhaltigen Verteilung der notwendigen Wohn- und Versorgungsformen im Rahmen effektiver Städtebau- und Stadtentwicklungsstrategien entgegenzutreten.

## Grenzenloses Europa

# „Interkulturelles Wohnen“ in Wien

Im PaN-Wohnpark in der Wiener Leopoldstadt werden mehr als 20 Sprachen gesprochen. Rund ein Viertel der Bewohner weist einen Migrationshintergrund auf. Eine gelungene Architektur und viele Begegnungsmöglichkeiten trugen dazu bei, dass die vielschichtige und multikulturelle Nachbarschaft nicht als Problem wahrgenommen wird, sondern als Chance.



**Gabriele Kunz**  
freie Journalistin  
Hamburg

Der PaN-Wohnpark ging aus einem Bauträgerwettbewerb zum Thema „Interkulturelles Wohnen“ hervor. Der Name PaN verweist auf den Verband „Partner aller Nationen“, der sich zum Ziel gesetzt hat, das harmonische Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Kulturen zu fördern. Gewinner des Bauträgerwettbewerbs war die gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Neues Leben mit dem Wiener Architekten Werner Neuwirth. Dieser holte die beiden Architekturbüros Von Ballmoos Krucker (Zürich) und Sergison Bates Architects (London) ins Boot und schuf ein Ensemble aus drei Häusern mit rund 90 Wohnungen, die sich um einen Platz gruppieren. Der Bau des PaN-Wohnparks kostete rund 14 Mio. € und wurde mit über 5 Mio. € aus Mitteln der Wiener Wohnbauförderung unterstützt. 2014 erhielt das Projekt den renommierten Österreichischen Bauherrenpreis.

### Konversionsfläche wird Stadtteil

Die Siedlung liegt auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofes, einem der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete Wiens. Hier sollen bis 2025 rund 10.000 neue Wohnungen entstehen. Im Gegensatz zu den meisten anderen geförderten Wohnbauten, die dort in den letzten Jahren entstanden sind, ist der PaN-Wohnpark mit 28 bis 32 Wohnungen pro Haus eine eher kleine Anlage. Eine Entscheidung, die ganz bewusst getroffen wurde. Alles, was über 30 Wohnungen hinausgeht, ist für den Architekten Werner Neuwirth „Quell für Anonymität“. Und jedes Haus im PaN-Wohnpark ist anders. Das zeigen die Fliesen im Stil der 1970iger

Jahre in Haus 1, der Parkettvorplatz im Haus 2 oder die unzähligen Niveausprünge in Haus 3. Im Erdgeschoss gibt es einen Gemeinschafts- und einen Kinderspielraum, eine Waschküche sowie einen Fahrradraum mit 60 abschließbaren Fahrradboxen. Hinzu kommt eine geschützte Dachterrasse, die nur Bewohnern des jeweiligen Hauses vorbehalten ist.

### Viele Grundrissvarianten

Die Wohnungen übertreffen die Mindeststandards im geförderten Wohnungsbau. Geboten wird ein breites Spektrum an Grundrissen. In einem der drei Häuser sind die Wohnräume drei bis fünf Meter hoch, die Schlafräume dagegen niedriger. Großzügige, von drei Seiten zugängliche Loggien verbessern die schwierige Belichtungssituation. Alle Gebäude haben Niedrigenergiestandard, verfügen über Fußbodenheizungen, kontrollierte Wohnraumlüftung und werden über Fernwärme beheizt. Die zwischen 45 und 107 m<sup>2</sup> großen Wohnungen haben ein bis vier Zimmer; die meisten von ihnen zwei bis drei Zimmer. Es sind offenbar eher kleine Haushalte, die in den PaN-Wohnpark gezogen sind. Mehr als zwei Drittel der Mieter wohnen

allein oder mit einem Partner zusammen, nur rund ein Viertel hat Kinder. Dies zeigt eine Onlinebefragung von Neues Leben und dem Wiener Mediations- und Beratungsbüro wohnbund:consult, an der im August 2013 rund 80 künftige Mieter teilnahmen.

Die monatliche Miete im PaN-Wohnpark beträgt 6,59 €/m<sup>2</sup>. Allerdings müssen die Bewohner neben der Miete sog. Eigenmittel in Höhe von 473 €/m<sup>2</sup> aufbringen. Diese anteiligen Grund- und Baukosten sind bei allen geförderten Wohnungen in Wien an den gemeinnützigen Bauträger zu zahlen. Endet das Mietverhältnis, erhält der Mieter den Betrag zurück. Er verringert sich jedoch für jedes „abgewohnte“ Jahr um 1%.

### Begleitetes Kennenlernen, erhöhte Identifikation

Schon bevor die Mieter im September 2013 einzogen, wurden sie zu einem ersten Informationsabend mit Architekten und Bauträger eingeladen. Organisiert wurde er von wohnbund:consult. Ein halbes Jahr lang veranstaltete das Beratungsbüro für alle Bewohner einmal pro Woche mehrstündige Treffen und Workshops. Dort konnten sich

## PROJEKTDATEN

<b>Bauherr und Eigentümer:</b>	Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
<b>Architektur:</b>	Sergison Bates Architects, London Von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich Werner Neuwirth, Wien
<b>Freiraum:</b>	DND landschaftsplanung, Wien
<b>Community Coaching:</b>	wohnbund:consult, Wien
<b>Grundstücksfläche:</b>	4.393 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogeschossfläche:</b>	11.840 m <sup>2</sup>
<b>Kosten:</b>	1.475 €/m <sup>2</sup>
<b>Ausführung:</b>	2011-2013



Quelle: Manfred Seidt

Eine besondere Architektur zeichnet die Neubauten des PaN-Wohnparks aus. Aber auch das Konzept des „Interkulturellen Wohnens“ unterscheidet die Anlage mit 90 Wohnungen von den meist größeren der Nachbarschaft

die Bewohner nicht nur kennen lernen, sondern auch über die Nutzung von Gemeinschaftsflächen bestimmen. Sie beteiligten sich an der Ausstattung des Gemeinschafts- und Kinderspielraums, organisierten Feste und errichteten Hochbeete.

Laut Heidi Skomar, Projektleiterin beim Bauträger Neues Leben, hat es sich bewährt, die Mieter von Anfang an einzubinden und selbst „Hand anlegen“ zu lassen: „Somit entsteht auch ein anderes Bewusstsein für die Einrichtungsgegen-

stände.“ Anders als in anderen Wohnanlagen mit komplett eingerichteten Gemeinschaftsräumen gäbe es kaum Vandalismus. Der diskussionsreiche Planungsprozess hat sich offenbar gelohnt und könnte Vorbild für ähnliche Wohnprojekte sein. ■

## ERFISO

DAS ULTRALEICHTE ISOLIERGLASFENSTER FÜR NEUGESTALTUNG UND SANIERUNG

erfis ist der Spezialist für Fenstereinheiten mit höchster Isoliereffizienz. Wir bieten ausserdem die komplette Logistik, von der Bestellung bis hin zur Baustelle. Optimiert auf Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Wenn Sie an Ihr nächstes Sanierungsprojekt denken, den Werterhalt der Immobilie und die neusten Energieeinspartrends, an Vorgaben und Chancen, dann ist erfiso die Lösung.

Sprechen Sie mit uns. Wir freuen uns, Ihnen eine maßgeschneiderte Lösung für Ihr Bau- oder Sanierungsvorhaben im Bereich Fenster anzubieten. Zu Kosten, die Sie erstaunen dürften.

Erfüllung der KfW Förderstandards (U-Wert 0,6-1,1)  
Montage nach RAL



INFO: Ottmar Funke  
Vertriebsleitung  
ottmar.funke@erfis.de  
t: +49 (0) 172-839 5287

Büro München  
Karl-Böhm-Str. 95  
D-85598 Baldham

Erfis GmbH  
Flughafenstrasse 12  
D-99092 Erfurt  
www.erfis.de

Ab Februar 2015 ständige Ausstellung im  
Bauzentrum München, Neue Messe Riem  
Willy-Brandt-Allee 10

**erfis**  
EVOLUTION OF GLASS

## Genossenschaftliche Neubauten zeigen Zukunftslösungen auf Generationengerechtigkeit im Fokus

Wettbewerbe als Impulsgeber für zukunftsorientierten Neubau: Dieses Instrument der Wohnungspolitik nutzt auch der Berliner Senat, um der Herausforderung der wachsenden Stadt und der damit verbundenen nötigen Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu begegnen. Mit Unterstützung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. lobte er 2012 den ersten genossenschaftlichen Neubauwettbewerb aus. Die DW stellt Preisträger des zweiten Wettbewerbs vor.



**Mieke Eschment**  
Referentin Bereich Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit  
BBU  
Berlin

„Wohnungsbaugenossenschaften sind ein äußerst wichtiger Faktor für die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit bezahlbarem und qualitativ gutem Wohnraum“, so Staatssekretär Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup in seiner Laudatio im

November 2014. Zwischen 2009 und 2014 haben sie ihre Neubauinvestitionen fast um das Fünffache auf geplante 131 Mio. erhöht. Bis 2020 planen sie den Neubau von mindestens 4.000 Wohnungen in allen Lagen der Stadt.



Das Projekt „Südlicht 11 - entspanntes Wohnen zum Wohlfühlen“ wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet. 192 generationenübergreifende Wohnungen entstehen hier

Natürlich geht es beim Neubau nicht nur um reine Stückzahlen. Was heute gebaut wird, prägt morgen Stadtbild und Nachbarschaftsgefüge für mitunter mehr als 100 Jahre und soll auch dann noch gut vermietbar sein. Eine nachhaltige Neubauplanung steht dabei besonders vor der Frage, wie mit den Herausforderungen Demografie, Integration, Energiewende und Digitalisierung umzugehen ist. Die Neubauwettbewerbe der Berliner Senatsverwaltung befassen sich daher inhaltlich insbesondere mit den Themenkomplexen Integration und Demografie.

### Schwerpunkt Integration

Das Thema des ersten Wettbewerbs „Bezahlbarer Wohnraum für Berlin“ beleuchtet den sozialen Aspekt der Integration. Es wurden Projekte eingereicht, die vor allem den Erhalt der „Berliner Mischung“ mit ihrem bewährten und bereichernden Neben- und Miteinander von einkommensstärkeren und einkommenschwächeren Haushalten in einem Kiez gewährleisten. Denn auch wenn Haushaltseinkommen in Berlin steigen und Beschäftigung aufgebaut wird - viele Haushalte

sind nach wie vor auf staatliche Transferleistungen angewiesen, während gleichzeitig die Alterseinkommen sinken und gerade in Berlin ein erfreulich großer Anteil junger Menschen in Ausbildung lebt. Soziale Verantwortung, sehr langfristige Projektlaufzeiten, kein Renditedruck, Teilhabe und Quersubventionierungsmodelle bilden die Grundlage für eine erfolgreiche soziale Durchmischung bei genossenschaftlichen Neubauprojekten.

### Schwerpunkt Demografie

Der zweite Neubauwettbewerb mit dem Titel „GenerationenWohnen - Wohnen in Gemeinschaft“ stellte die Herausforderung des demografischen Wandels in den Vordergrund. In einer rasch alternenden Gesellschaft, die sich jetzt schon deutlich in der Altersstruktur besonders von Genossenschaft zeigt, kommt der demografischen Integration eine immer größere Bedeutung zu.

Auch wenn diese Alterungsprozesse in Berlin dank des starken Zuzugs insbesondere junger Menschen derzeit langsamer ablaufen als im Bundesdurchschnitt, müssen die Wohnangebote doch schon

heute sowohl im Bestand als auch im Neubau die sich verändernden Bedürfnisse älterer Menschen eingerichtet werden.

Dabei ist es nicht ausreichend, lediglich Wohnungen barrierefrei zu planen. Wer ein echtes Miteinander der Generationen erreichen will, muss bei der Bauplanung auch Angebote für Familien vorsehen. Bauliche Maßnahmen wie Aufzüge, schwellenlose Bäder, verbreiterte Türen, großzügige Grundrisse, Unterstellmöglichkeiten sowohl für Gehhilfen als auch für Kinderwagen sowie Ladestationen für elektrische Rollstühle gehören deshalb ebenso zu erfolgreichen Neubauprojekten wie die entsprechende Gestaltung von Wohnumfeldern und die Kooperationen mit einem breiten Spektrum von Dienstleistern.

### Best Practice: die Preisträger 2014

Die ausgezeichneten Projekte des zweiten genossenschaftlichen Neubauwettbewerbs „GenerationenWohnen - Wohnen in Gemeinschaft“ sind dafür überzeugende Beispiele. ▶



Das DPF-Projekt „Zeitgemäße Stadtvillen für Familien und Senioren“ erhielt den 2. Preis - es soll der Genossenschaft als Vorbild für 100 weitere Wohnungen dienen

Das WBG-Projekt „Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen“ erhielt eine Anerkennung



Quelle: IBT/PAN

### 1. Preis:

*Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG*  
Für ihr Projekt „Südlicht 11 - entspanntes Wohnen zum Wohlfühlen“ wurde die GBSt mit dem mit 50.000 € dotierten 1. Preis ausgezeichnet. Im Juni 2014 fiel in Berlin-Lichtenrade der Spatenstich für eine generationsübergreifende und familienfreundliche Wohnanlage mit elf Gebäuden. Die unterschiedlichen Zuschnitte der insgesamt 192 Wohnungen werden sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch denen von Singles und Paaren aller Altersgruppen gerecht.

Jede der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen ist schwellenfrei (was Senioren mit Rollatoren, aber auch Eltern mit Kinderwagen zugute kommt) und mit bodengleichen Duschen ausgestattet, 52 Wohnungen sind rollstuhlgerecht konzipiert. Dem Gedanken der Inklusion folgend konzentrieren sich diese Wohnungen nicht zentral in einem Objekt, sondern sind auf alle Gebäude verteilt. Das bauliche Konzept ermöglicht ein echtes Generationenwohnen Tür an Tür. So wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass ein nachbarschaftliches Miteinander entstehen kann, die gegenseitige Hilfestellung wird gefördert und Verständnis für unterschiedliche Lebensphasen erzeugt. Neben einem Gemeinschaftsraum lädt der Außenbereich mit Spielplatz und Nachbarschaftsgarten zur nachbarschaftlichen Begegnung ein.

Zusätzlich zu den baulichen Maßnahmen bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein breites Spektrum an Gemeinschaftsaktivitäten und Dienstleistungen an. Durch eine Kooperation mit einer ansässigen Seniorenresidenz können Mieter bei Bedarf auf deren häuslichen Pflegedienst zurückgreifen und so in ihrer Wohnung bleiben. Eine eigens angestellte Sozialpädagogin entwi-

ckelt gemeinsam mit den Mitgliedern Projekte, es werden Sprach-, Sport- und weitere Kurse angeboten sowie Vorträge und zahlreiche Veranstaltungen organisiert. Nun ist auch ein Verein (GBSt-Hilft e. V. - „Gemeinsam Betreuen Soziales tun“) in Planung, der u. a. Mitglieder in sozialen Notsituationen unterstützen soll.

### 2. Preis:

*Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG*  
Den mit 30.000 € dotierten 2. Preis erhielt die DPF für ihr Projekt „Zeitgemäße Stadtvillen für Familien und Senioren“ - eine Neuinterpretation der Bautypologie „Stadtvilla“, mit der die Genossenschaft bis dahin keine Erfahrung hatte. Der Bau der beiden Stadthäuser im Stadtteil Rosenthal soll als Pilotprojekt für den Bau von insgesamt 100 weiteren Wohnungen in Alt-Treptow dienen.

Die Stadtvilla verwirklicht als Mischtypus die Vorteile eines Einfamilienhauses (Nähe zum Garten, Identifikation mit dem Haus, geringe Bewohnerzahl, Gefühl von Privatheit) im Mehrfamilienhaus. Die architektonisch hochwertigen und großzügig geschnittenen Wohnungen sollen auch junge Familien ansprechen und sie für ein Leben in der Genossenschaft interessieren. Die geringe Mieterzahl und die Aufteilung der Wohnungen sorgen für eine familiäre Atmosphäre und befördern so ein enges nachbarschaftliches Miteinander.

Die vier Wohnungen in den beiden Erdgeschossen sind für Rollstuhlfahrer ausgebaut und über Rampen von außen erreichbar. Über Aufzüge sind alle 16 Wohnungen barrierefrei zugänglich. Der durchdachte Wohnungsmix und die baulichen Voraussetzungen ermöglichen somit generationengerechtes Wohnen unter einem Dach. Neben der inneren Erschließung der Wohnungen ist immer

auch ein zweiter Weg über die vorgelagerten Terrassenstege möglich. Der Vorplatz und der rückwärtige Gartenbereich können gemeinschaftlich genutzt werden.

### Anerkennung:

*Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG*  
Die Grundidee des elfgeschossigen Mehrgenerationenhauses der WBG Friedrichshain ist die vertikale Schichtung von Senioren- und Familienwohnungen. Das Projekt nach dem Motto „Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen“ war der Jury eine Anerkennung in Höhe 10.000 € wert. In den ersten sechs Geschossen sind barrierefreie Wohnungen mit bodengleichen Duschen für ältere Mieter geplant, die nächsten drei Geschosse sind für Familien vorgesehen, in den beiden Staffelgeschossen sind Loft-Wohnungen für Paare untergebracht. Im Ergebnis sollen Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen gemeinsam in einem Objekt wohnen. Bei Bedarf ist ein Umzug von älteren Mietern innerhalb des Gebäudes ausdrücklich vorgesehen und ermöglicht ein Verbleiben im gewohnten sozialen Umfeld. Das Erdgeschoss ist der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehalten. Hier ist der Genossenschaftsclub vorgesehen sowie eine Gewerbeeinheit mit Dienstleistungen für Senioren. Auf den großzügigen Außenflächen sollen gemeinschaftliche Aktivitäten wie Kiez- und Kinderfeste, Ferienveranstaltungen und Sportkurse stattfinden.

### Anerkennung: GEWIWO Berlin-Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Der zweite Bauabschnitt des GEWIWO-Projekts Techowpromenade Wittenau schließt unmittelbar an eine gerade fertig gestellte Seniorenwohnanlage an und verfolgt das Ziel, nun generations-



Das GEWIWO-Projekt „Wohnen plus in Wittenau“ erhielt ebenfalls eine Anerkennung

Quelle: GEWIWO

übergreifende Wohnungsangebote innerhalb des Neubaurhabens zu schaffen. Der Grundrissmix der 95 Wohnungen wird damit den unterschiedlichen Ansprüchen von Singles aller Altersgruppen, Paaren und Familien gerecht. Alle Wohnungen der Anlage sind zudem barrierefrei geplant.

Im Sinne des Konzepts des lebenslangen Wohnens können ältere Mieter die Servicedienstleistungen des Seniorenwohnheims bei Bedarf in Anspruch nehmen. Ein breites Angebot an Erholungs- und Gemeinschaftsflächen soll die Bewohner aller Generationen zusammenführen und die Kommunikation durch gemeinsame Aktivitäten stärken. Neben einem Mietercafé ist u. a. eine Bibliothek geplant, ein Freiluft-Theater,

eine Bildhauerwerkstatt, ein Kräutergarten mit Hochbeeten zum Selbstgärtnern sowie ein Boulefeld und eine Tischtennisplatte. Das Projekt „Wohnen plus in Wittenau“ erhielt eine mit 10.000 € dotierte Anerkennung.

#### Mögliche weitere Themen

Die vorgestellten Beiträge zeigen zukunftsweisende Konzepte für generationenübergreifendes Wohnen. Für einen nächsten genossenschaftlichen Neubauwettbewerb zu den möglichen Themen Energiewende oder Digitalisierung gibt es bereits die ersten Vorüberlegungen. Wie lässt sich die Energieversorgung bei Neubauprojekten bezahlbar, sicher und umweltfreundlich gestalten? Wie

kann die rasant voranschreitende Digitalisierung in den Lebensmittelpunkt Wohnen einbezogen werden? Diese und andere Fragestellungen wird es zu erläutern gelten. Die tragende Rolle von Wohnungsgenossenschaften für eine gelungene Stadtentwicklung betonte Stadtentwicklungs-senator Andreas Geisel auf einer Veranstaltung des BBU: „Genossenschaften stehen in besonderem Maße für innovative Projekte beim Neubau und haben damit Vorbildcharakter.“



Weitere Informationen:  
<http://bit.ly/genowettbewer>



## Watt Erbsenzähler

Punktgenau. Plausibel. Dokumentiert.

**Präzision ist unsere Leidenschaft.** Die verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme von Skibatron ermöglichen eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Lösungen, die über Standards hinausgehen. [www.skibatron.de](http://www.skibatron.de)

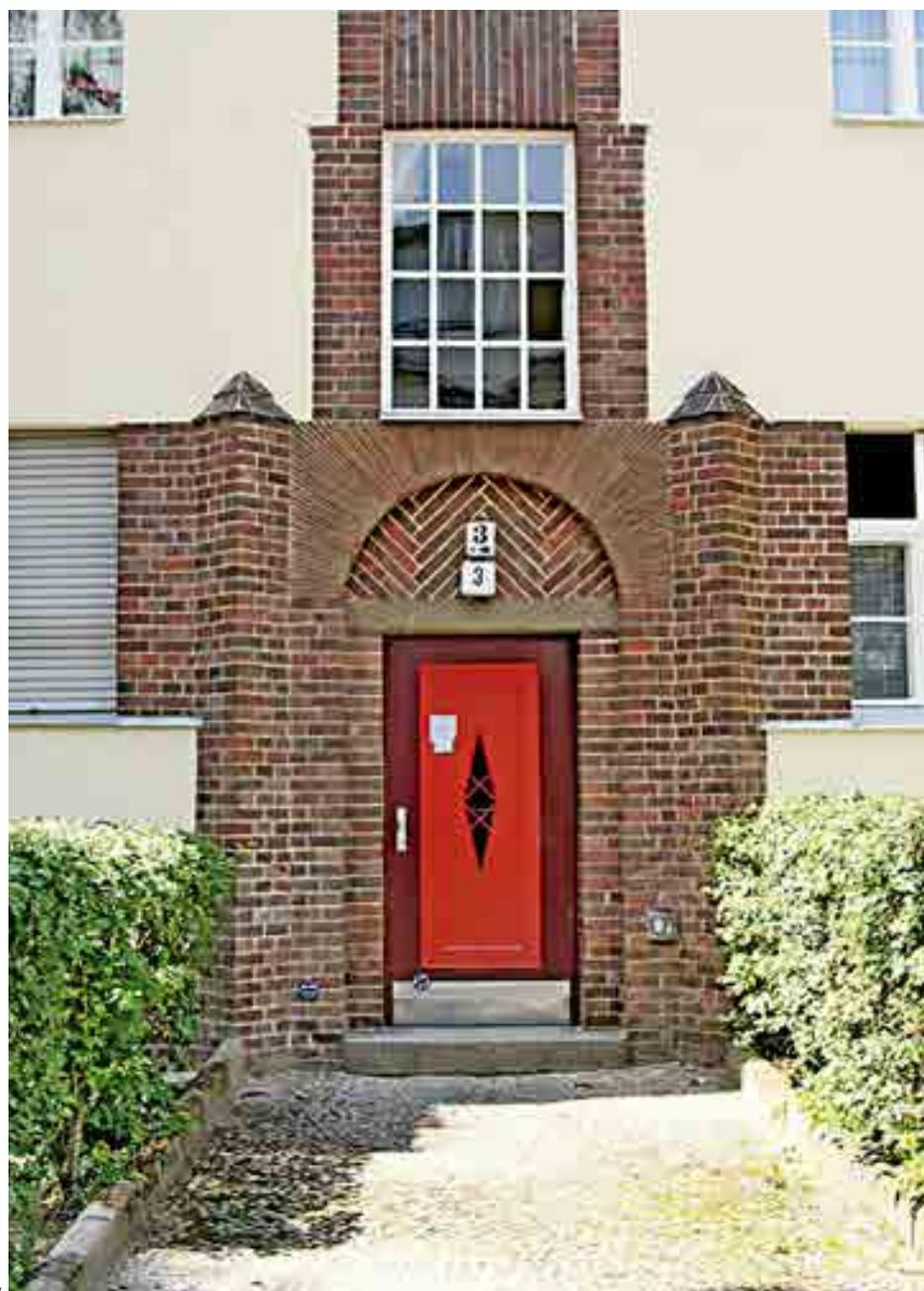
**SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe

## Wohnen im Denkmal

# Kompromiss zwischen Denkmalschutz und Energiesparen

Die Hälfte des Bestands der Baugenossenschaft Reinickes Hof eG steht unter Denkmalschutz. Die Berliner Genossenschaft versucht, die Gebäude nicht nur energetisch sparsamer zu machen, sondern auch ihren historischen Wert zu erhalten. Für die Sanierung eines Ensembles aus den 1920er Jahren im Stadtteil Reinickendorf erhielt die Genossenschaft jüngst eine Belobigung. Bald steht auch die denkmalgerechte Erneuerung des namensgebenden Ensembles an.



Quelle: Reinickes Hof

Noch original erhalten sind die kunstvoll gestalteten Eingangsbereiche



**Eva Dorothee Schmid**  
freie Journalistin  
Hamburg

Helmut Richter wohnt schon sein ganzes Leben im Becherweg in Berlin-Reinickendorf. Der heute 77-Jährige ist in der Nummer 5 geboren und aufgewachsen, seit 45 Jahren lebt er mit seiner Frau Irene in einer 2,5-Zimmer-Wohnung in der Nummer 7. Sein Sohn Christian wohnt inzwischen in der Wohnung, in der sein Vater geboren wurde. Helmut Richter freut sich, dass sein Wohnhaus endlich wieder ansehnlich aussieht: „Nach der Wende wurde überall saniert, nur bei uns sah es ganz schlimm aus, das war alles anthrazit und schwarz geräuchert und ausgebessert wurde immer nur stückchenweise“, erzählt der Mieter.

### Architektonisch-historisches Erbe erhalten

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG, der das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble aus den 1920er Jahren mit 155 Wohnungen in der Humboldtstraße und im Becherweg gehört, hat nun die Häuser saniert. Sie erstrahlen wieder in freundlichem Gelb. Die Klinker, die die Fassaden schmücken, wurden geputzt, Balkonbrüstungen erneuert. Die Vorgärten sehen gepflegt und wieder genauso aus, wie sie 1927 bis 1929 angelegt wurden. Gut 1,1 Mio. € wurden investiert. Die Pflege des Stadtbildes wurde vom Berliner Bezirk Reinickendorf gewürdigt. Von ihm erhielt die Genossenschaft im Rahmen der Verleihung des Bauherrenpreises im Oktober 2014 in der Kategorie Erhaltung historischer Bausubstanz eine Belobigung für die denkmalgerechte Sanierung und energetische Ertüchtigung. ►



## „Ist es verrückt, als Vermieter auch Versorger zu sein?“

Mit RWE Quartierpower Energie dezentral und kostensparend vor Ort erzeugen.

Gemeinsam machen wir aus Ihren Wohneinheiten ein unabhängiges und effizientes Quartier, das seine Energie mit modernster Technik direkt vor Ort erzeugt.

[rwe.de/Wohnungswirtschaft](https://rwe.de/Wohnungswirtschaft)

**RWE**

Die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien ist ein großes Thema für die Berliner Genossenschaft Reinickes Hof, denn von ihren 1.550 Wohnungen in den Berliner Bezirken Reinickendorf und Hohenschönhausen stehen etwa 50% unter Denkmalschutz. „Wir gehören aber nicht zu denen, die über den Denkmalschutz klagen“, sagt der kaufmännische Vorstand Wolfgang Lösli. Er findet es nicht nur wichtig, die Wohnungen energetisch zu ertüchtigen, sondern sieht es auch als wichtige Aufgabe an, das architektonisch-historische Erbe der Genossenschaft für zukünftige Generationen zu erhalten.

Nach den Anfängen im Erwerbshausbau Anfang der 1920er Jahre wird das Bauprojekt „Reinickendorf-Ost“ im Becherweg, Ecke Humboldtstraße 1927 für die Baugenossenschaft zum ersten genossenschaftlichen Vorhaben auf gemeinschaftlicher Grundlage. Die Anlage entsteht innerhalb von zwei Jahren in vier Bauetappen. Die 3-geschossige Straßenrandbebauung mit Walmdächern ist in ihrer Gestaltung traditionsbetont und dem Landhausstil nachempfunden. Die Hauseingänge sowie Teile der Erdgeschosszonen bekommen durch Klinkerdekorationen eine zusätzliche Betonung. Durch hervorgehobene Loggien werden die Fassaden abwechslungsreich rhythmisiert. Die Ausstattung der kleinen 1,5- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen ist für die damalige Zeit modern und komfortabel: Innenbäder, Toiletten und Balkone gehören hier zum Standard.

### Erste Sanierungen

Ende der 1990er Jahre hat Reinickes Hof die Bäder und Küchen, die noch gemauerte Herde besaßen, saniert und im Innenhof ein Gasblockheizkraftwerk aufgestellt. Zudem wurden die Hoffassaden mit einem 4 cm dicken Wärmeverbundsystem versehen. Die Doppelkastenfenster mit Sprossen wurden nicht verändert, sie wurden dann 1995 unter Denkmalschutz gestellt und dürfen seither nicht mehr ausgetauscht, sondern nur überarbeitet werden. Das geschehe regelmäßig alle fünf Jahre und man biete den Mietern an, den inneren Teil, für den sie verantwortlich sind, gleich günstig mit erledigen zu lassen. „Viele nehmen das Angebot in Anspruch“, so Lösli.

„Obwohl das so ein altes Haus ist, haben wir eine moderne Wohnung“, findet Mieter Helmut Richter. Mit dem Grundriss ist er zufrieden, auch wenn das halbe, nur 8 m<sup>2</sup> große Zimmer seiner Meinung nach auch gerne etwas größer sein könnte. Er erzählt, dass es nach der Wende die Möglichkeit gegeben habe, gefördert durch die Investitionsbank Alu-Fenster einbauen zu lassen. Rund 25 Mieter hätten das gemacht und nun moderne Fenster und Balkontüren. „Den Denkmalschutz gab es damals



Die Anlage im Becherweg nach der Sanierung (2011)

erfreulicherweise noch nicht“, sagt er. Vor allem seine Frau wollte lieber moderne Fenster haben, weil die einfacher zu putzen sind und weil die alten undicht waren. „Bei eiskaltem Ostwind war das hier wie in der Sommerlaube, der Austausch hat sich gelohnt“, betont er. Dass sein Wohngebäude unter Denkmalschutz steht, das ist Helmut Richter ziemlich egal. Ihm ist vielmehr wichtig, bei einer Genossenschaft mit all den damit verbundenen Vorteilen zu wohnen. Die Mieten liegen im Becherweg im Schnitt bei 4,80 €/m<sup>2</sup>, die Betriebskosten betragen rund 3,20 €.

Für die straßenseitige Fassade war aus Denkmalschutzgründen ein Vollwärmeschutz ausgeschlossen. „Das wäre auch eine Sünde bei diesen Bauten, die werden dann zu Bunkern und es kommt kaum noch Licht rein“, sagt Wolfgang Lösli. Die Straßenfront wurde deshalb lediglich mit einem Wärmeverputz versehen. „Das Mauerwerk ist ja ziemlich dick, das bietet schon so eine ganz gute Isolierung“, erklärt er.

Außerdem wurden die Dächer gedämmt, nicht aber die Kellerdecken. „Da führen alle Leitungen durch und das bringt auch nur sehr wenig“, sagt Lösli. Der Trend gehe wieder sowieso weg von der „Verdämmung“ und man erkenne, dass eine nachhaltige Energieerzeugung und -versorgung viel umweltfreundlicher sei. „Ich halte das Ranpappen von 16 cm Styropor nicht für den zukunftsfähigen Weg“, betont er. Mit Hilfe des eigenen Blockheizkraftwerkes kann die Genossenschaft die Heiz- und Betriebskosten im normalen Rahmen halten.

### Nicht familien- und altengerecht

Die denkmalgeschützten Altbauten sind nicht familiengerecht und auch nicht wirklich altengerecht. Diesem Problem begegnete die Genossenschaft, indem sie den riesigen Hof 1999 bebaute. Dort sind 45 Neubauwohnungen ent-

standen sowie eine Tiefgarage und zwei Gewerbeeinheiten. „Dadurch und durch Bauten aus den 1960er Jahren haben wir eine gute Mischung in der Siedlung“, sagt Lösli.

Und das nächste Sanierungsvorhaben ist bereits geplant: der 1928 entstandene, namensgebende Reinickes Hof, wo sich gleichzeitig der Sitz der Geschäftsstelle der Genossenschaft befindet. Er ist ebenfalls ein bedeutendes Beispiel des Berliner Reformwohnungsbaus der späten 1920er Jahre, und soll nun in ähnlicher Form wie das Gebäudeensemble im Becherweg saniert werden. Da die Anlage an einer Hauptverkehrsstraße liegt und damit optisch noch prägender für das Stadtbild ist, hofft Lösli auch hier auf einen Preis. ■

## BAUGENOSSENSCHAFT REINICKES HOF EG

Die Baugenossenschaft Reinickes Hof wurde 1921 gegründet und hat zunächst Einfamilienhäuser errichtet, die heute in Privatbesitz sind. Ab 1927 kam dann der Siedlungsneubau mit mehrgeschossigen Mietshäusern hinzu, in den Berliner Bezirken Reinickendorf und Hohenschönhausen. Die Wohnungen im Ostteil Berlins wurden später enteignet. Die Genossenschaft hat sie nach der Wende zurückbekommen. Sie bewirtschaftet heute 1.550 Wohnungen. Davon steht ungefähr die Hälfte seit 1995 unter Denkmalschutz. Die jüngsten Bauvorhaben wurden im Jahr 2000 abgeschlossen.



Weitere Informationen:  
[www.reinickes-hof.de](http://www.reinickes-hof.de)

# Intelligente Funktionen für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit

www.gira.de

# GIRA

Gira für die Wohnungswirtschaft:  
jetzt kostenlos Broschüre bestellen.  
[www.gira.de/wohnungswirtschaft](http://www.gira.de/wohnungswirtschaft)

Licht automatisch schalten  
Gira Automatikschalter 2



Dimmen auf den Punkt gebracht  
Gira Touchdimmer



Bessere Orientierung durch Licht  
Gira SCHUKO-Steckdose mit  
LED Orientierungsleuchte



Jalousien automatisch steuern  
Gira Elektronische Jalousiesteuerung  
easy



Temperatur für jeden Raum einfach  
einstellen  
Gira Raumtemperatur-Regler



Stromquelle für alle mobilen Geräte  
Gira USB Spannungsversorgung  
2-fach



Die Türsprechanlage passend zum  
Schalterprogramm  
Gira Wohnungsstation Video AP Plus



Sehen, wer vor der Tür steht  
Gira Türstation Video mit Farbkamera



Doppelt sicher durch Wärme- und  
Streulichtmessung  
Gira Rauchwarnmelder Dual Q



## Lösungen für die zukunftssichere Elektroinstallation

In die Rahmen der Gira Schalterprogramme lassen sich über 300 Funktionen intelligenter Gebäudetechnik für mehr Komfort, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit integrieren. Von Sensoren und Dimmern über Datenanschlüsse und Spannungsversorgungen bis zur sicheren Zugangskontrolle – Gebäudetechnik von Gira ist die erste Wahl für Bauvorhaben in der Wohnungswirtschaft. Weitere intelligente Produkte und Lösungen finden Sie auf [www.gira.de/wohnungswirtschaft](http://www.gira.de/wohnungswirtschaft).

## KOLUMNE TECHNIK

## » „Wer nichts weiß, muss alles glauben“ (Zitat von Marie von Ebner-Eschenbach)

Von Zeit zu Zeit fragen wir uns, ob wir für das Energiesparen nicht mehr Energie aufwenden, als wir am Ende sparen. Oder ob die verbauten Materialien nicht Gefahrstoffe enthalten, die den zukünftigen Rückbau erschweren. In der Presse wird viel geglaubt, auch in den alltäglichen Gesprächen glauben wir mal dies und mal das. Die Hochglanzbroschüren der Hersteller sind meist qualitativ hochwertig und liefern blumige Aussagen, aber keine Fakten. Was wissen wir also eigentlich?

Als unabhängige Information gibt es die sogenannten Environmental Product Declarations, kurz EPDs. Dort sind Energieaufwand und Umweltwirkung eines Produktes über den Lebenszyklus abgebildet. Weiter gibt es Sicherheitsdatenblätter für Baustoffe sowie Abfallschlüssel für die Entsorgung von Stoffen.

In den EPDs findet man z. B. Angaben zur Herstellungsenergie für Wärmedämmstoffe und für ganze Wärmedämmverbundsysteme (WDVS). Ein m<sup>2</sup> Styropor erfordert danach pro cm Dämmstoffdicke ca. 5 kWh für die Herstellung. Für 1 m<sup>2</sup> WDVS mit 16 cm Styropor fallen etwa 100 kWh an, davon 80 kWh für den Dämmstoff. Rechnerisch können 16 cm Dämmung auf einer Ziegelwand pro m<sup>2</sup> und Jahr ca. 100 kWh einsparen. Praktisch ist es weniger (Wärmebrücken, Rebound-Effekte). Selbst wenn es nur die Hälfte wäre, würde sich das WDVS in zwei Jahren energetisch amortisieren. Aber was macht die Entsorgung?

Styropor enthält als Flammschutzmittel bis zu 1% des Gefahrstoffs Hexabromcyclododecan (HBCD). Nach verschiedenen Sicherheitsdatenblättern kann Styropor aber heute als „normaler“ Abfall behandelt werden. Derzeit findet meist die Müllverbrennung statt. Im Gegensatz dazu Mineralfaserdämmstoffe: Sog. alte Mineralwollen, die vor dem 1. Juni 2000 hergestellt wurden, gelten als krebserzeugend, sind damit als gefährlich eingestuft und müssen entsprechend entsorgt werden. „Neue“ Mineralwollen dagegen gelten als biolöslich und sind normaler Abfall.

Und hier ist das Wissen zu Ende, denn wir fragen uns, ob Polystyrol zukünftig auch in „altes“ (mit HBCD bis August 2015) und „neues“ (anderes Flammschutzmittel ab August 2015) eingestuft wird? Wer bringt das Wissen über Herstellungsenergie, Entsorgung und Weiteres eigentlich zu den Anwendern? Wir wirken sich Entsorgungsfragen auf die Wirtschaftlichkeit von Energieeinsparmaßnahmen aus (über die diese Kolumne nichts aussagt)? Was und wem sollen die Anwender glauben, wenn sie kein Wissen kriegen?



**Ingrid Vogler**  
Referentin Energie, Technik, Normung  
GdW, Berlin

## Dezentrale Energieerzeugung in Berlin „Quartierstrom“ für Tegel-Süd

Im Keller einer Gewobag-Wohnanlage in Tegel-Süd erzeugen künftig sechs Blockheizkraftwerke (BHKW) der Gasag Contracting GmbH sog. „Quartierstrom“. Die Mieter von 837 Wohnungen der Gewobag können den Strom zu Preisen unterhalb des örtlichen Grundversorgertarifs beziehen. Zudem werden nach Angaben der Beteiligten jährlich ca. 300 t CO<sub>2</sub> eingespart.

Die Gasag betrieb bereits seit über zehn Jahren in mehreren Gebäuden des Wohnungsunternehmens Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Diese Anlagen wurden nun durch größere und effizientere Blockheizkraftwerke ersetzt. Der Quartierstrom sei eine Antwort auf das politische Leitbild in Zeiten der Energiewende und strenger Klimaziele. „Ab sofort können auch unsere Mieter, die Quartierstrom beziehen, ein Zeichen setzen und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten“, sagte Jens Goldmund, Geschäftsführer der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft.



Quelle: Gewobag

Gewobag ED-Geschäftsführer Jens Goldmund und Gasag Contracting-Geschäftsführer Frank Mattat

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

## Medienversorgung Glasfaserausbau in Würzburg

In Würzburg kooperieren die Würzburger Stadtwerke AG (STW) und die Münchner M-net Telekommunikations GmbH. Gemeinsam wollen die beiden Unternehmen die Wohnungswirtschaft mit modernsten Glasfaserleitungen erschließen – die Stadtwerke durch die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur, die M-net als Telekommunikationsanbieter, der die kompletten Dienste eines Providers mit Kabel-TV, Internet und Telefonie auf die Glasfaserleitungen schaltet.

Die beiden Partner wollen im Laufe des Jahres 2015 auch den entstehenden Stadtteil Würzburg-Hubland sukzessive an das Glasfasernetz anschließen.

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

## Fachkongress

# Kommunales Energiemanagement

Der 20. Deutsche Fachkongress für kommunales Energiemanagement am **27. und 28. April 2015** in Hannover steht ganz im Zeichen neuer Trends und Visionen in den Bereichen Energie und Klimaschutz. 20 Workshops zu den Themenschwerpunkten Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Energie im Gebäudemanagement, Kooperation, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit werden angeboten.

Das Programm richtet sich an Führungs- und Fachpersonal aus den Bereichen Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Lie-

genschaften. Veranstaltet wird der Fachkongress vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) gemeinsam mit der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover. Kooperationspartner sind der Arbeitskreis „Energiemanagement“ des Deutschen Städtetages, der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund und der Deutsche Landkreistag.



Weitere Informationen:

[www.difu.de/20\\_fachkongress\\_energiemanagement.html](http://www.difu.de/20_fachkongress_energiemanagement.html)

## Energieeffizienz

# KfW verbessert Förderkonditionen

Die KfW-Bankengruppe erhöhte Ende Januar 2015 die Tilgungszuschüsse im Bereich Energieeffizienz. Neben der Erhöhung in den Programmen Energieeffizient Sanieren (151, 218, 219) um fünf Prozentpunkte gibt es eine weitere Neuerung: Mit einer Förderzusage in den Investitionsförderprogrammen (151/152, 430) ist nun auch ein Anspruch auf eine zusätzliche Förderung der energetischen Fachplanung und Baubegleitung im Zuschussprogramm „Energieeffizient Sanieren - Baubegleitung“ (431) verbunden. Bauherren erhalten damit mehr Planungssicherheit über die Finanzierung ihres Vorhabens. Ferner führte das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Förderung für Beratungen zum Energiespar-Contracting ein.

„Wir begrüßen diese Entwicklung“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Energiewende im Gebäudebereich könne nur vorankommen, wenn alle an einem Strang ziehen. Dazu gehörten gute Förderkonditionen ebenso wie die Möglichkeit für die Wohnungsunternehmen, unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln zu können. Energiesparmaßnahmen müssten sich für Eigentümer und Mieter lohnen. GdW-Unternehmen modernisieren ihre Gebäude häufiger energetisch vollständig als andere Eigentümer. Die gewichtete Sanierungsrate und der Sanierungserfolg der GdW-Unternehmen sei 1,8-mal so hoch wie der des Restmarkts.

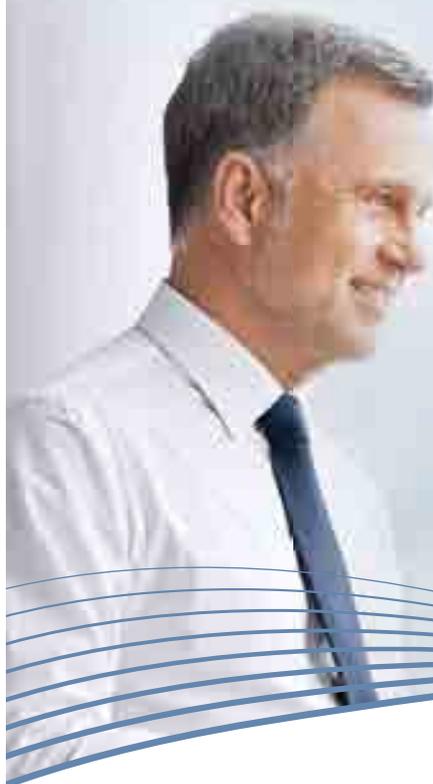


Weitere Informationen:

[www.kfw.de](http://www.kfw.de) und [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

# Energiemanagement per Funk – die komfortable Lösung für die Immobilienwirtschaft

Funktechnologie von ista schafft Verbrauchstransparenz und ist die Basis für langfristige Energieeinsparungen. Informationen finden Sie unter: [www.ista.de/EDM](http://www.ista.de/EDM)



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 • 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
info@ista.de • [www.ista.de](http://www.ista.de)

**ista**

## Abfederung von Ökostrom-Lastspitzen SWW Wunsiedel testet flexible Wärmespeicher in Wohnungen



Quelle: Glen Dimplex

Die Energiewende zwingt Versorger und Wohnungsunternehmen zum Umdenken, da Strom aus Wind und Sonne nur in schwankenden Mengen verfügbar ist. Die SWW Wunsiedel GmbH, ein kommunaler Energieversorger in Oberfranken, geht nach eigenen Angaben neue Wege. Um die Lastspitzen von Ökostrom abzufedern, testet das Unternehmen den Einsatz neuartiger Wärmespeicher in Bestandswohnungen aus den 1950er Jahren. Für den Praxistest hat das Unternehmen eine Musterwohnung der Stadtwerke in der Dr.-Schmidt-Straße 7 in Wunsiedel zum „WUNWohnlabor“ umgebaut und Ende Februar 2015 eingeweiht.

„Das Gelingen der Energiewende hängt entscheidend davon ab, ob wir es schaffen, Erzeugung und Verbrauch zu synchronisieren. Das heißt auch, die Investitionen ins Netz mit Hilfe von Lastenverschiebung so wirtschaftlich und effizient wie möglich zu gestalten“, so SWW-Geschäftsführer Marco Krasser. Ziel des Projekts sei es, in der Praxis zu testen, ob eine zeitgleiche Lastenverschiebung möglich ist. „Wir wollen Wohnungen als aktiven Bestandteil des Netzes nutzen und zu Spitzenzeiten überschüssig produzierten Strom in den Speicherheizungen zwischenlagern, bis er zum Heizen gebraucht wird.“ Das betrifft sowohl Überkapazitäten an sonnigen und windreichen Tagen als auch von günstigen Strompreisen an den Energiebörsen ausgelöste Spitzen. Die 2014 grundsanierte Altbauwohnung im ersten Obergeschoss wurde dafür mit modernen Elektrowärmespeichern, einer elektronischen Wohnungssteuerung sowie intelligenten Geräten ausgestattet. Die datentechnische Anbindung und Fernsteuerbarkeit der Musterwohnung erhöhe nicht nur Komfort und Sicherheit, sondern entlaste auch den Geldbeutel der Bewohner sowie das Stromnetz der SWW.

Die mit einer Smart Grid-Schnittstelle ausgestattete zentrale Steuereinheit von Projektpartner Glen Dimplex, „Intelligent Quantum“ genannt, ermöglicht eine flexible Ladung von Speicherheizung und Warmwasserspeicher. Sie organisiert und steuert alle intelligenten Geräte in der Wohnung – auch die Wärmespeichergeräte: Vom SWW-Leitstellenrechner werden über eine gesicherte Cloud Informationen in die Wohnung übermittelt und Signale zu den Elektrogeräten bzw. Daten aus der Wohnung zurück gesendet.

„Erstmals haben wir intelligente Speichergeräte, die mit dem Netz über Energieverbrauch und -bedarf kommunizieren“, erklärt Krasser. Das Projekt ist Teil des vom Bayerischen Wirtschaftsministerium geförderten Forschungsprojekts „Smart Eco“. Der Lehrstuhl für Fertigungsautomatisierung und Produktionssystematik (FAPS) der Universität Erlangen-Nürnberg arbeitet mit Forschungs- und Industriepartnern an dem Projekt.

 Weitere Informationen:  
[www.s-w-w.com](http://www.s-w-w.com), [www.faps.de](http://www.faps.de) und [www.dimplex.de](http://www.dimplex.de)

## Betriebskostenmanagement GEWOBAU Schwabach erhält Güte- siegel der Geislinger Konvention

Die Betriebskosten für Heizung, Strom, Warmwasser oder Treppenhausbeleuchtung schlagen als sog. zweite Miete zu Buche und führen aufgrund ihrer stetigen Steigerungen in der Praxis häufig zu Verstimmungen bei den Mietern. Das 1957 gegründete kommunale Wohnungsunternehmen GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH hat sich daher Anfang des Jahres 2015 mit dem Gütesiegel der sog. Geislinger Konvention zertifizieren lassen. Das bundesweit gültige Regelwerk der Wohnungswirtschaft legt Kriterien in Sachen Betriebskostenmanagement fest, um Abrechnungen vergleichbar zu machen und damit zu einer Senkung von Betriebskosten beizutragen. Denn das Benchmarking von Betriebskosten lädt dazu ein, von den jeweils Klassenbesten zu lernen. „Wir lassen unseren gesamten Betriebskostenbestand professionell erfassen und analysieren“, erklärt GEWOBAU-Prokuristin Helga Müller. „Dadurch können wir mögliche Kostentreiber schnell erkennen und dafür sorgen, dass sich die zweite Miete in einem vertretbaren Rahmen bewegt.“

 Weitere Informationen:  
[www.gewobau-schwabach.de](http://www.gewobau-schwabach.de)

## Betriebskosten WIS-Tochter als Messdienstleister

Die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH setzt seit 2012 für ihre Heizkostenabrechnung die eigens gegründete Tochterfirma Bekotec GmbH ein. Ihr Hauptauftraggeber ist der kommunale Vermieter selbst. „Wasser und Heizkosten machen den überwiegenden Teil der Betriebskosten aus. Bei der Suche nach einem kostengünstigen Abrechnungsanbieter für unsere Mieter waren wir zu dem Entschluss gekommen, eine Tochterfirma zu gründen“, sagt WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. Die Mieter profitieren von günstigen Preisen der Bekotec und haben Ansprechpartner vor Ort, der bei Problemen schnell reagieren kann, versichert Bekotec-Projektmanager Marko Jank. Die Ablesung der Zähler erfolgt via Funkübertragung mittels Datensammler, direkt auf den Server des Dienstleisters. Die Werte werden von dort in das Abrechnungssystem übertragen. Ablesefehler sind somit ausgeschlossen. Die Mieter müssen zur Ermittlung auch nicht mehr Zuhause sein. Bekotec-Mitarbeiter montieren auch Heizkostenverteiler und schließen Wasserzähler an. Bis 2018 seien weitere 5.100 Heizkosten- und 2.400 Wasserzähler neu anzubringen bzw. zu wechseln. Nun hat die WIS-Tochter ihr Dienstleistungsangebot erweitert: Zum Angebot gehört auch ein Rauchmelder-Service inklusive Vermietung und Verkauf. Der Legionellen-Prüfung nimmt sich die Bekotec ebenfalls an. Darüber hinaus führt der Lübbenauer Dienstleister Fassaden-Reinigungen aus und tritt als Strom- und Wärmelieferant auf. Die Energien stammen aus zwei Blockheizkraftwerken in der Lübbenauer Rettungswache und im Objekt „Altstadtwohnen de Luxe“ in der Paul-Fahlich-Straße.

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

## ALFA-NORD hebt Energiesparpotentiale

Dass sich auch mit geringinvestiven Maßnahmen die Energiekosten von Häusern senken lassen, zeigt die im Jahr 2010 gestartete Initiative des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. „Allianz für Anlageneffizienz NORD“ (ALFA-NORD). Ziel der Initiative ist, durch gezielte Analysen und Optimierungen der Energieerzeugung und Anlagenhydraulik nachhaltige Energieeinspareffekte zu erreichen. Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG (NL) nahm mit fünf Gebäuden in Bad Oldesloe, Neustadt und Trittau an der Allianz teil und erreichte Einsparpotentiale von zwei bis zu 16%. „Im Vorwege wurden geeignete Liegenschaften von uns analysiert und anschließend entsprechende Umsetzungsempfehlungen für die einzelnen Gebäude ausgearbeitet“, berichtet Stefan Röpneck, ALFA-Nord Projektleiter bei der NL. Zu den Empfehlungen gehören geringinvestive Maßnahmen, wie der hydraulische Abgleich, die Senkung der Heizkurve oder der Abgastemperatur.

Die Genossenschaft zieht eine positive Bilanz: „Die Senkung der Energiekosten für unsere Mitglieder ist ein zentrales Thema“, berichtet NL-Vorstandsvorsitzender Marcel Sonntag. „Die gewonnenen Erkenntnisse können wir auf einen großen Teil unserer Wohnungsbestände

übertragen und somit viele Mitglieder von den Energieeinsparpotentialen profitieren lassen“.



Quelle: Neue Lübecker

Nahm am ALFA-NORD-Projekt teil: NL-Gebäude in Bad Oldesloe



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



Alles aus einer Hand mit einem Ziel: mehr Immobilieneffizienz

Bauen auch Sie auf einen erfahrenen und zuverlässigen Partner, der Sie bei allen Themen rund um die Energie- und Medienversorgung entlastet – von der Heizung bis zur Gebäudehülle. Davon profitieren bereits seit vielen Jahren mehr als 100.000 Wohneinheiten im gesamten Bundesgebiet: [www.mvv-enamic.de/immobilieneffizienz](http://www.mvv-enamic.de/immobilieneffizienz)



BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE  
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE  
**ZUKUNFTSTHEMEN**  
IN DER DW

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



**Aareal Bank**



Axel Gedaschko

Ralf Schekira

Dr. Peter Schaffner

Thomas Ortmanns

René Gansewig

## 19. Brandenburger-Hof-Gespräch

# Strategien der Energieversorgung: Kooperation oder eigener Weg?

Immer mehr Wohnungsunternehmen beschäftigen sich mit der Frage, ob sie in die Energieerzeugung und -verteilung einsteigen wollen. Damit geraten die bisherigen Fronten zwischen Wohnungswirtschaft und Energiewirtschaft in Bewegung. Das 19. Brandenburger-Hof-Gespräch befasste sich mit den Chancen und Risiken, die das Energiethema birgt. Im Zentrum stand dabei eine Frage: Sollen Wohnungsunternehmen in eigener Regie eine Energiestrategie umsetzen oder dafür besser mit Partnern zusammenarbeiten?



Ingrid Vogler Ingo Malter Ulrike Silberberg Hans-Otto Kraus Kristina Jahn Ralf Klöpfer Jürgen Steinert

Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

## Es hat eine Zeitenwende gegeben

Warum soll sich die Wohnungswirtschaft überhaupt mit dem Thema Energie auseinandersetzen?

Nun, Wärmeproduktion ist für viele Wohnungsunternehmen seit jeher ein Thema. Und es ist ein politisches Ziel, dezentral und CO<sub>2</sub>-arm Energie zu erzeugen. Dabei ist es für uns als Verband wichtig, Handlungsoptionen für unsere Branche zu schaffen und dabei auch die Möglichkeit der dezentralen Energieerzeugung einzuräumen.

Das bedeutet allerdings nicht, dass jedes Unternehmen in dieses Geschäftsfeld einsteigen wird. So sind fast 50% unserer Mitgliedsunternehmen an die Fernwärme angeschlossen. Und volkswirtschaftlich ist es nicht sinnvoll, parallel dazu neue Versorgungssysteme aufzubauen. Aber wir haben eben auch die 50%, für die es sich lohnen könnte, über dezentrale Energieerzeugung nachzudenken.

Dabei sind die Motivationslagen unserer Unternehmen extrem unterschiedlich. Nicht immer ist das Motiv ausschließlich ökonomischer Natur. Natürlich kann es um eine Geschäftsfelderweiterung und eine Stärkung des betriebswirtschaftlichen Ergebnisses gehen. Es geht aber auch um die optimierte Energieversorgung und eine Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Es geht außerdem darum, die Warmmieten für die Kunden zu begrenzen. Und es geht um Imageverbesserung und Mieterbindung. Gerade Genossenschaften verfolgen oft das Ziel, sich von Versorgern unabhängig zu machen, die sie in der Vergangenheit vielleicht nicht immer freundlich



behandelt haben. Und vor allem kommunale Unternehmen stehen oft vor der Aufgabe, grundsätzliche energiepolitische Überzeugungen umzusetzen, die ihr Gesellschafter verfolgt.

Im Vergleich zum letzten Brandenburger-Hof-Gespräch zum Thema Energie vor etwa zwei Jahren haben wir mehr rechtliche Klarheit, da mittlerweile das neue Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet worden ist. Aber noch immer müssen wir zwei Kernforderungen erheben. Zum einen verlangen wir, dass der Strom, den die Wohnungsunternehmen produzieren, wie Eigenstrom behandelt wird. Mieter sollen in diesem Bereich also ähnlich behandelt werden wie Eigentümer. Darüber sprechen wir insbesondere mit dem Verband kommunaler Unternehmen (VKU). Dabei sind wir dem VKU entgegengekommen. Denn wir wollen ihn dazu bewegen, zu erkennen, dass es eine Zeitenwende gegeben hat und dass der Trend hin zur Dezentralisierung geht. Deshalb brauchen wir Partnerschaften auf Augenhöhe, in die jeder Partner seine Kernkompetenzen einbringen kann.

Der zweite Punkt, mit dem wir uns auseinandersetzen müssen, ist die Gewerbesteuerproblematik. Immerhin gibt es jetzt einen hoffnungsvollen Ansatz, da dieses Problem im Klimaschutzaktionsprogramm der Bundesregierung ausdrücklich benannt wird. Demnach will die Bundesregierung die Hemmnisse beseitigen, die die Wohnungswirtschaft davon abhalten, in die dezentrale Energieversorgung einzusteigen. Aber wir brauchen eine gesetzliche Lösung, die uns von diesem Hemmnis befreit.

Abschließend ein Wunsch des Verbandsvertreters: Ich halte es für klug, erst einmal im Kleinen etwas auszuprobieren, sich an das Thema heranzuwagen und so Kompetenz aufzubauen. Es ist wichtig, auf die Erfahrungen der anderen zu schauen, es ist aber auch wichtig, selber etwas zu wagen.

René Gansewig, Vorstandssprecher, NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Neubrandenburg

## Warmmietenneutralität als oberstes Ziel



Wir als NEUWOBA-Unternehmensgruppe sind vorrangig in Neubrandenburg tätig und damit in einem seit Jahren stark schrumpfenden Markt. Die Einwohnerzahl der Stadt ist seit 1990 von gut 90.000 auf ca. 64.000 zurückgegangen. Bei rund 9.100 eigenen Wohnungen haben wir einen konstanten Leerstand zwischen 3,5 und 4%. Seit der politischen Wende wurden durch uns viele Millionen Euro in unsere Bestände und in die

energetische Sanierung investiert. Dabei haben wir realisiert, dass wir bei weiterer undifferenzierter Sanierungstätigkeit schnell in das Investor-Nutzer-Dilemma geraten und dass die Investitionen letztlich zu erhöhten Warmmieten führen könnten. Denn obwohl wir von 2009 bis 2013 3,5 Mio. kWh Energie eingespart haben, sind die Nebenkosten stetig gestiegen. Wesentliche Treiber waren dabei die Wärme- und Warmwasserkosten. 92,3% unserer Objekte sind an die Fernwärme angeschlossen, und bei diesen sind die Kosten für Warmwasser und Heizung von 2000 bis 2014 um nicht weniger als 113% gestiegen. Aufgrund dieser Entwicklung haben wir neue Lösungsansätze gesucht, die sich am Oberbegriff der Warmmietenneutralität orientieren und

das Thema der regenerativen Energien und der dezentralen Energieversorgung in den Blick nehmen. Indem wir weggekommen sind von der Betrachtung des einzelnen Gebäudes und den größeren Quartierszusammenhang in den Blick genommen haben, haben wir ein neues strategisches Geschäftsfeld aufgebaut.

Dabei hat sich schnell die Frage gestellt, welche Energieträger sich anbieten. Wir haben eine Holzpelletanlage für ein Quartier mit 170 Wohneinheiten realisiert, haben aber gemerkt, dass die Preise von Pellets ebenfalls einer oligopolistischen Marktpreisbildung unterliegen, so dass wir uns schlussendlich entschieden haben, das nicht flächendeckend zu machen.

Weitere Fragen in der strategischen Ausrichtung betreffen das Verhältnis zu den Stadtwerken, das als Folge der starken Preissteigerung der Fernwärme nicht ganz streitfrei ist, aber auch die Thematik möglicher virtueller Kraftwerke und natürlich die Speicherung von Energie. Um regenerative Energien zu nutzen, die nicht der Preisbildung am Markt unterliegen, haben wir uns gemäß Antragstellung nach dem § 7 des BBergG die Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung von Sole im Bereich der Tiefengeothermie auf rund 2 x 40 km<sup>2</sup> gesichert - wir haben bei uns ja das norddeutsche Becken, das dafür eine gute geologische Voraussetzung bietet. In einer Bohrtiefe von ca. 1.400 m lässt sich dann nach unseren Berechnungen am Bohrkopf

55 bis 60° C heißes Wasser-Sole-Gemisch fördern. Überall, wo wir diese neue Sichtweise vorgetragen haben, hieß es: Das ist aber ein sehr ambitioniertes Unterfangen. Jedoch ist es uns in Zusammenarbeit mit allen Fachplanern, Wissenschaftlern und einem strategischen Partner gelungen, rechnerisch auf diesem Weg auf einen Wärmepreis von 0,08 €/kWh brutto zu kommen. Kerninhalt dieser Rechnung ist eine möglichst lange Jahresfahrweise der Anlage mit den niedrigen Vorlauftemperaturen aus der Geothermie. Um herauszufinden, ob dies auch praxistauglich ist, haben wir ein wissenschaftlich begleitetes Messprogramm durchgeführt. Dabei haben

wir in einem Haus, das sich energetisch erst in einem modular sanierten Zustand befindet, simuliert, dass zwei Aufgänge mit Geothermie und zwei Aufgänge mit Fernwärme versorgt werden.

Das Ergebnis ist, dass bei über 84% des Wärmebedarfes die Vorlauftemperatur nicht mehr als 50° C betragen muss. Parallel dazu haben wir uns des Themas Mieterstrom angenommen. In einem Objekt wollen wir eine Studie zum Einsatz von Photovoltaik und eines BHKW einerseits und Brennstoffzelle andererseits ziehen. Bei alledem geben wir uns bis zum 2018 Zeit, um die rechtlichen und investiven Fragen zu klären.

Ralf Schekira, Technischer Geschäftsführer, wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg

## Wir setzen auf ein Kooperationsmodell

Die Zukunftsstrategien der Wärme- und Stromerzeugung sind ohne Zweifel eine Chance für die Wohnungswirtschaft, die man nicht verpassen darf. Dabei vertrete ich die These, dass es allein schon aufgrund der Heterogenität der Wohnungsunternehmen keine einheitliche Lösung geben wird. Nicht nur die Gesellschaftsform und die Größe des Unternehmens spielen dabei eine Rolle, sondern auch die Gesellschafterstruktur und die Kernkompetenzen.

Um dies zu verdeutlichen: Wir als wbg haben als Hauptgesellschafter die Stadt Nürnberg und als Minderheitsgesellschafter die Städtischen Werke Nürnberg. Für die Städtischen Werke stellt das Energiemanagement eine zentrale Aufgabe dar, sodass wir bei diesem Thema ganz andere Voraussetzungen haben als andere Unternehmen. Hinzu kommt eine zweite Facette: Unsere 18.000 Wohnungen verteilen sich auf sieben Kernwohnanlagen, die alle um die 2.000 bis 3.000 Wohneinheiten umfassen und fast alle an das Fernwärmesystem der Städtischen Werke angeschlossen sind oder angeschlossen werden können.

Vor diesem Hintergrund wäre es volkswirtschaftlich und energetisch nun wirklich nicht nachvollziehbar, wenn wir alle Fernwärmeleitungen kapfen und uns in unseren Quartieren selber versorgen würden. Trotzdem



haben wir hinsichtlich der Energiewende eine ganze Menge getan. So haben wir für 65 Photovoltaikanlagen unsere Dachflächen an die N-Ergie AG vermietet, die diese Anlagen betreibt und den erzeugten Strom ins Netz einspeist. Im letzten Jahr haben wir zudem auf unserer Unternehmenszentrale eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung errichtet, auch hier in Zusammenarbeit mit der N-Ergie AG. Darüber hinaus

betreiben wir in unserem Wohnungsbestand Blockheizkraftwerke gemeinsam mit der N-Ergie.

Dieses Unternehmen gehört mehrheitlich den Städtischen Werken. Wir nutzen also Synergien, die sich aus der Gesellschafterstruktur ergeben. Und das finde ich richtig, da das Know-how beim Energieunternehmen liegt.

Unser Ziel ist, Strategien zu entwickeln - und zwar gemeinsam mit Partnern, die Energie als ihr Kerngeschäft beherrschen. Dabei agieren wir sicherlich noch nicht auf Augenhöhe, die wir zwingend brauchen, um ►

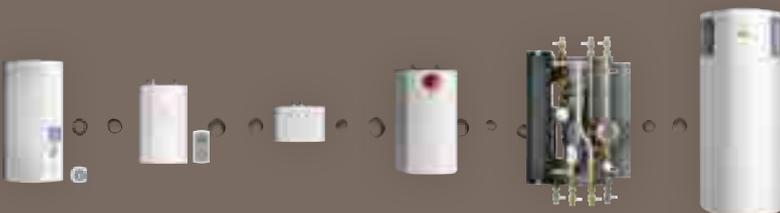
# AEG

WARMWASSER VON

# A-Z

## W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A-Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de/ww

Warmwasser-Kompendium kostenlos  
bestellen: [marketing@aeg-haustechnik.de](mailto:marketing@aeg-haustechnik.de)

**AEG**  
HAUSTECHNIK

an dem wirtschaftlichen Ergebnis, das sich in Zukunft hoffentlich einstellen wird, zu partizipieren. Wir stellen uns der Aufgabe, bei diesem Thema mitzuarbeiten und Kooperationsmodelle zu entwickeln, die den Ansprüchen beider Partner gerecht werden. Dabei werden wir sicher in einzelnen Fällen auch auf Möglichkeiten der dezentralen Wärmeerzeugung mit

Blockheizkraftwerken zurückgreifen. Außerdem gehen wir gerade in einem Neubauvorhaben das Thema Stromspeicherung an.

Das alles zeigt: Wir begleiten als wbg Nürnberg die Zukunftsstrategien zur Strom- und Wärmeerzeugung sehr intensiv, setzen dabei aber in erster Linie auf eine Kooperation mit dem örtlichen Versorger.

Dr. Peter Schaffner, Leiter Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft, Aareal Bank AG, Wiesbaden

## Wohnungsunternehmen sollten sich einen Partner suchen



Wenn man unser heutiges Thema aus ökonomischer Warte betrachtet, kommt man schnell zu dem Ergebnis, dass die Bedeutung der Energie für die Wohnungswirtschaft fundamental ist. Denn Gebäude lassen sich nur dann bestimmungsgemäß nutzen, wenn sichergestellt ist, dass sie mit Energie versorgt werden. Das Energiethema berührt also ganz direkt das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft und damit

auch ihren wirtschaftlichen Erfolg. Dabei hat aus meiner Sicht die Frage der Versorgungssicherheit höchste Priorität. Außerdem sind die Kosten und die Energieeffizienz zu betrachten, weil die Unternehmen ja auch eine gesellschaftliche Verantwortung haben und entsprechende Forderungen von der Politik kommen.

In der Regel wird die Energieversorgung von Stadtwerken oder überregionalen Versorgern sichergestellt. Ökonomisch gesehen besteht ein Handlungszwang deshalb nur dann, wenn man befürchten müsste, dass das in Zukunft nicht mehr sichergestellt ist. Diese Gefahr besteht nicht. Unter dem Aspekt der Versorgungssicherheit gibt es für die Unternehmen also eigentlich keinen Handlungsbedarf. Es bleiben das Kosten- und das Effizienzthema. Da hat die Wohnungswirtschaft bereits in der Vergangenheit mit der energetischen Sanierung ihrer Bestände einen sehr wichtigen Beitrag zur Energiewende geleistet. Jetzt stellt sich die Frage, ob und gegebenenfalls wie Wohnungsunternehmen darüber hinaus als

Erzeuger von Energie einen spürbaren Beitrag zur Verbrauchssenkung und damit zur Effizienzsteigerung leisten können. Da gibt es eine ganze Reihe von Möglichkeiten: Blockheizkraftwerke, virtuelle Kraftwerke, Geothermie, natürlich Windkraft, Photovoltaik und, was ich besonders spannend finde, Energiespeicher. Die Beiträge der Wohnungswirtschaftler in unserer Runde zeigen, dass diese Themen die Unternehmen vor große Herausforderungen stellen. Dafür gibt es mehrere Gründe: Die Technik ist zum Teil noch nicht ausgereift, die Kosten der Anlagen sind noch sehr hoch und es gibt ungeklärte steuerrechtliche Fragen. Deshalb ist es für Unternehmen, deren Kerngeschäft nicht die Energieerzeugung und der Vertrieb von Energie beinhaltet, schwer, die ganze Bandbreite der Alternativen zu erfassen. Sie müssen also aufpassen, sich nicht Risiken auszusetzen, die derzeit noch gar nicht zu erkennen sind.

Außerdem sind die meisten Wohnungsunternehmen organisatorisch noch nicht darauf eingestellt, die Erzeugung von Energie abzurechnen, die Technik zuverlässig zu betreiben und die zusätzlich benötigte Energie so einzukaufen, dass am Ende zumindest eine schwarze Null steht. Ich kann meinen Euro nur einmal ausgeben, entweder für Modernisierung oder für Energieerzeugung. Da stellt sich die Frage, in welchem Bereich sich der ökonomisch größere Effekt erzielen lässt. Meine Antwort darauf ist klar: Ich halte es für klüger, wenn Wohnungsunternehmen sich einen Partner suchen, dessen Kerngeschäft die Energie ist. Dabei gibt es zum Glück mittlerweile einen funktionierenden Wettbewerb, so dass ein Unternehmen, das mit einem Versorger nicht ganz so gute Erfahrungen gesammelt hat, bestimmt einen anderen findet, mit dem es gut zusammenarbeitet.

Ingo Malter, Geschäftsführer, Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin

## Wir sollten uns nicht auf Abwege begeben

Auch wenn Energie ein spannendes Thema ist, sollten wir uns nicht von unserem Kerngeschäft entfernen. Wir sind in allererster Linie Wohnungsunternehmen; wir bauen und betreiben Wohnungen. Außerdem sollte Wirtschaftlichkeit der Kern unseres täglichen Handelns und Denkens bleiben. Alles, was ökonomisch wirklich sinnvoll ist, ist auch ökologisch sinnvoll. Deshalb halte ich es für besser, in die zweite Runde einer technischen Innovation einzusteigen, als selbst Treiber der technischen Innovation sein zu wollen. Denn man muss nicht jeden Innovationsschmerz selber erleiden.

Gleichwohl können wir uns natürlich nicht jedem Wunsch unseres öffentlichen Gesellschafters widersetzen. Wir engagieren uns gern in diesem Bereich, zumal es im Interesse der Versorgungssicherheit sinnvoll ist, sich nicht ausschließlich auf zentrale und entsprechend anfällige Versorgungs-



systeme zu verlassen. Wir haben z. B. in unserem Gelben Viertel in Berlin-Hellersdorf Deutschlands größte auf einem Dach installierte Photovoltaikanlage anbringen lassen. Das ist zweifellos gut für unsere Außerdarstellung. Nur dürfen wir nicht vergessen, dass Innovationen nicht zum Nulltarif zu haben sind. Der Versuch, Strom und Wärme einzusparen, kostet Geld. Das müssen wir beachten, denn als öffentliches

Unternehmen haben wir den Auftrag, breiten Bevölkerungsschichten preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Wenn wir uns trotzdem im Energiebereich engagieren sollen, müssen die Rahmenbedingungen

stimmen – beispielsweise in der Steuergesetzgebung: Bestimmte Dinge können wir nicht tun, weil wir sonst die erweiterte Gewerbesteuerkürzung verlieren. Das hilft weder der Wohnungswirtschaft noch dem Klimaschutz. Das Gleiche gilt für die Energieeinsparverordnung (EnEV). Wenn wir die neueste EnEV erfüllen wollen, müssen wir unseren Kunden ein Verhalten abverlangen, das ich ihnen nicht zumuten möchte. Wir müssen eigentlich Wohnungen bauen, in denen man die Fenster am besten gar nicht mehr öffnen kann, sondern die nur noch zwangsbe- und -entlüftet werden. Ich jedenfalls möchte so nicht leben. Ohnehin können wir nur Energie sparen, wenn unsere Kunden mitmachen. Die schönste Wärmedämmung nützt nichts, wenn das Fenster den ganzen Tag auf Kipp steht. Deshalb müssen wir einen kommunikativen Prozess in

Gang setzen, und zwar nicht, indem wir hehre Klimaziele vorbeten, sondern indem wir unsere Mieter direkt ansprechen – z. B. dadurch, dass wir ihren Energieverbrauch transparent machen und sie so motivieren, ihr Verhalten zu ändern.

Bei alledem müssen wir frei bleiben in der Wahl der Mittel. Es gibt keinen Königsweg. Mir schweben kombinierte Lösungen vor, wie sie momentan leider zu wenig im Fokus stehen. Eine solche Kombination, die traditionelle Mittel wie ein massives Mauerwerk durch technisch ausgereifte Innovationen anreichert, hilft uns mehr als technologisch komplizierte Ansätze. Wir sollten uns nicht auf Abwege begeben. Und ein solcher Abweg ist es, wenn wir in die Energiewirtschaft einsteigen. Da kooperieren wir besser mit den Profis.

Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München

## Die Energieversorgung soll bei den Profis bleiben

Meiner Ansicht nach geht die sozial orientierte Wohnungswirtschaft grundsätzlich innovativ, mutig und offen an die Lösung von Aufgaben heran, sei es im sozialen oder im technischen Bereich.

Auch beim Thema Energie sehe ich ein großes Potenzial für Innovationen. Hierzu habe ich selbst Erfahrungen gesammelt. In Nürnberg z. B. haben wir im Rahmen einer Stadtteilerneuerung das erste Blockheiz-

kraftwerk zur Versorgung von bestehenden Wohnanlagen in Deutschland gebaut – übrigens gegen heftigsten Widerstand der Stadtwerke. Indem wir es trotzdem geschafft haben, konnten wir ein Gegengewicht zu den Stadtwerken bilden.

Und das halte ich auch heute noch für strategisch wichtig. Denn Monopolisten, wie immer sie heißen mögen, stellen grundsätzlich eine ►



Schnelle Renovierung in bewohntem Zustand möglich!

## Moderner Wohnkomfort auch im Altbau!

### Uponor Renovis – Trockenbaupanel mit integrierter Flächenheizung/-kühlung

- Schnell, sauber und energiesparend renovieren von bis zu 3 Räumen pro Tag
- Installation auf den üblichen CD 27/60 Trockenbau-Profilen an allen Wand- und Deckenoberflächen
- Kurze Aufheizdauer und schnelle Reaktionszeit
- Raumkomfort bei niedriger Temperatur des Heizsystems

Mehr Informationen im Internet unter [www.uponor.de/renovis](http://www.uponor.de/renovis)

**Uponor**



Bedrohung dar, weil sie den Gang der Dinge bestimmen wollen und die Belange ihrer Partner nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund halte ich es für absolut notwendig, dass die Wohnungswirtschaft technische Entwicklungen vorantreibt und die damit verbundenen rechtlichen Fragen aufgreift. Das darf man nicht verwechseln mit geschäftspolitischen Entscheidungen, die immer von

Fall zu Fall getroffen werden müssen.

Als großer Verehrer von Prof. Franz Josef Radermacher, dem Vordenker der Nachhaltigkeit, spreche ich mich für eine Doppelstrategie aus, die sowohl lokal als auch global Verantwortung übernimmt. Auf lokaler Ebene müssen wir gute, preiswerte und sozial funktionierende Wohnungen bauen und erhalten. Alles, was wir tun, muss diesem Ziel dienen. Deshalb müssen wir uns immer wieder überlegen, was wir sinnvollerweise mit dem uns anvertrauten Geld anstellen. Das könnte meines Erachtens in Einzelfällen sogar dazu führen, dass wir darauf verzichten, eine aufwändige Energiestation aufzubauen, und stattdessen eine Waldaufforstung in einem anderen Landstrich finanzieren. Prof. Rader-

macher hat ja sehr deutlich dargestellt, dass das eigentlich der wirkungsvollste Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Ersparnis ist.

Wir müssen uns eingestehen, dass viele Dinge, die wir tun, im Grunde genommen den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht wirksam verringern, dafür aber sehr teuer und betriebswirtschaftlich höchst problematisch sind.

Deshalb bin ich der Überzeugung, dass die Energieversorgung tunlichst bei den Profis bleiben soll. Kooperationen können sicher sinnvoll sein. Aber es gehört nicht zu unseren Kernaufgaben, uns auf dem Feld der Energieerzeugung weiter zu etablieren, zumal die Technik sich ja sehr schnell weiterentwickelt.

Gewiss, wir müssen Anstöße geben, wir müssen unsere Belange einbringen, aber wir müssen nicht die Einzelfunktionen nachvollziehen bzw. übernehmen. Dafür brauchen wir starke Partner aus der Energiewirtschaft, auch wenn wir diese zugegebenermaßen manchmal noch ein bisschen disziplinieren müssen.

Hinzu kommt die Versorgungssicherheit. Wenn ich nur an das Problem mit Heizungsausfällen denke, so sollte man sich schon sehr gut überlegen, ob man wirklich für die Stromversorgung einer großen Wohnanlage verantwortlich sein will. Deshalb plädiere ich dafür, mit starken Energiespezialisten zu kooperieren, die das Know-how haben und die Ressourcen absichern können.

Ralf Klöpfer, Vorstandsmitglied, MVV Energie AG, Mannheim

## Wir wollen die alte und die neue Welt verknüpfen

Als Vertreter der Energiewirtschaft freue ich mich über die zahlreichen Plädoyers zur Partnerschaft in dieser Runde. Denn für uns werden branchenübergreifende, gleichberechtigte Partnerschaften immer wichtiger – das war in der Vergangenheit in unserer Branche nicht immer so.

Wir, MVV Energie, verstehen uns künftig nicht mehr als reiner Versorger, sondern als Energiedienstleister. Damit unterstreichen wir, dass wir auf gleicher Augenhöhe mit der Wohnungswirtschaft handeln wollen.

Viele Unternehmen in unserer Branche denken immer noch, die Energiewende bedeute lediglich, sich von Kohle und Kernkraft zu verabschieden und nur noch große Photovoltaik- und Windanlagen zu betreiben. Dieser Technologiewechsel ist aber nur ein Baustein der Energiewende. Die technologische Entwicklung, insbesondere die Miniaturisierung und Digitalisierung, verändern unser Geschäft stärker, als das noch vor wenigen Jahren absehbar war. Dadurch ist es heute möglich, immer mehr Anlagen miteinander zu vernetzen. Außerdem kommen neue gesellschaftliche Gruppen mit auf das Spielfeld – Energieversorgung wird immer mehr zum Konsumgut.

Als Energieunternehmen stehen wir vor der Herausforderung, unser Bestandsgeschäft mit den neuen Themen zu verknüpfen. Für mich ist es keine Frage, dass die Zukunft in der intelligenten Kombination der beiden Welten liegt. Das ist eine große Aufgabe, zumal die technische Entwicklung sehr schnell weitergeht.

Wir richten uns danach aus, wie sich die Energiewelt wandeln wird und wie wir die Möglichkeiten, die die Technik bietet, in Produkte und Dienst-



leistungen übersetzen, die künftig im Bereich der Wohnungswirtschaft nachgefragt werden. Dabei gehen wir davon aus, dass das Stromnetz immer mehr die Bedeutung einer Versicherung bekommt. Das bedeutet, dass Verbraucher sich tendenziell regional oder sogar selbst versorgen und dass das Netz nur dann einspringt, wenn diese kleinräumige Versorgung ausfällt oder Überschüsse produziert.

Für unser Geschäftsmodell heißt das, dass es nicht ausreicht, das Bestandsgeschäft zu optimieren und effizienter zu machen. Vielmehr müssen wir die Chancen nutzen, die sich aus dieser Entwicklung ergeben, und unser Geschäft mit Energiedienstleistungen ausbauen. Dabei unterstützen wir diejenigen Kunden, die das Thema Energie selbst in die Hand nehmen, und bieten ihnen an, die damit verbundenen komplexen Aufgaben als Dienstleister zu übernehmen.

Dafür brauchen wir Partner, etwa in der IT-Technik, aber auch aus anderen Bereichen, etwa bei Konzeption und Installation von kleinen Erzeugungsanlagen. Das aber stellt eine völlig neue Herausforderung dar. Denn bisher haben Energieversorger das, was sie verkauft haben, in der Regel selbst produziert. Branchenübergreifende Partnerschaften auf Augenhöhe bedeuten in unserer Branche einen grundlegenden Wandel. Wir haben im November 2014 gemeinsam mit Partnerunternehmen das Joint Venture BEEGY GmbH gegründet, ein Start-up, in dem Know-how für die neue, dezentrale Welt mit der Expertise im bestehenden Energiesystem zusammenkommen. Die Lösungen, die BEEGY entwickelt, haben die Wohnungswirtschaft ebenso im Blick wie die Industrie und später auch Privatkunden. BEEGY ist unsere Antwort auf die Komplexität der neuen Energiewelt.

Vernetzung statt Polarisierung – das ist das Gebot der Stunde. Denn es ist nicht so, dass alles Alte böse und alles Neue gut ist. Nein, richtig gut wird es erst, wenn wir das Alte mit dem Neuen verbinden. ►

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2015  
17.06. – 19.06.2015

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

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU



Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied, Aareal Bank AG, Wiesbaden

## Das Ziel muss am Anfang definiert werden

Ein Grund, warum wir uns als Bank mit dem Energiethema befassen, liegt in der Digitalisierung, und dieses Geschäftsfeld decken wir ja mit unserer Tochtergesellschaft Aareon ab. Deshalb führen wir zahlreiche Gespräche mit der Wohnungswirtschaft und mit Energieversorgern. Dabei fällt uns auf, dass die Ziele oft noch nicht richtig definiert sind.

Für die Wohnungsunternehmen gibt es ja mehrere Motive, sich mit dem Energiethema auseinanderzusetzen. Erstens können sie sich fragen, wie sie die gesetzlichen Vorgaben in diesem Bereich möglichst effizient erreichen. Zweitens können sie sich das Ziel setzen, die Prozesse zu optimieren und die Zusammenarbeit mit den Versorgern effizienter zu gestalten. Drittens besteht die Möglichkeit, ein neues Geschäftsfeld aufzubauen und so zusätzliche Ertragsquellen zum Sprudeln zu bringen. Und der vierte Punkt ist der Reputationsgewinn, also das Bestreben, von Mietern und Öffentlichkeit als innovatives Unternehmen wahrgenommen zu werden. Während die ersten beiden Motive noch nah am bisherigen Geschäftsmodell der Wohnungsunternehmen sind, bedeutet es für sie einen großen Schritt, in die Energieproduktion einzusteigen. Er impliziert große Investitionen und den Aufbau von Know-how - sei es im eigenen Haus oder in einem Kooperationsmodell.

Die zentrale Frage ist also, warum Wohnungsunternehmen überhaupt auf die Energiethematik setzen sollen. Bei vielen Unternehmen fallen die Antworten noch ziemlich diffus aus. Dabei hängt von der jeweiligen Ant-

wort sehr viel ab: Ein Unternehmen, das zusätzliche Erlöse erzielen will, muss z. B. einen klassischen Business-Plan aufstellen, während ein Unternehmen, das seine Reputation steigern will, sich fragen sollte, wie hoch das entsprechende Marketingbudget sein darf. Es geht also darum, sich klarzumachen, warum man etwas tun will, und anschließend daraus die entsprechenden Maßnahmen abzuleiten.

Auch wenn die Entwicklung des Ölpreises in unserer Diskussion nicht im Vordergrund stehen soll, können wir die Rahmenbedingungen des Marktes nicht ganz ausblenden. Der Energiemarkt ist zurzeit sehr volatil, und das wird sich nach meiner Einschätzung so schnell auch nicht ändern. Für die Wohnungsunternehmen stellt sich deshalb die Frage, wie sie sich von diesen Einflüssen ein Stück weit unabhängig machen und eine bezahlbare Energieversorgung sicherstellen können. Deshalb mein Petitum: Natürlich sind all die inhaltlichen und technischen Fragen, die in dieser Runde angesprochen werden, wichtig. Aber ich plädiere dafür, erst einmal einen Schritt zurückzugehen und ganz grundsätzlich zu überlegen, welches Ziel man als Wohnungsunternehmen im Energiebereich verfolgen will.



Kristina Jahn, Vorstandsmitglied, degewo AG, Berlin

## Die Herausforderung liegt im Bestand



Als bei degewo haben wir das Selbstverständnis, uns immer wieder zu fragen, welches unsere zentrale Aufgabe ist. Unsere Antwort darauf lautet, dass unsere Aufgabe darin besteht, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Berliner zur Verfügung zu stellen. Dabei müssen wir die Gesamtmiete - nicht nur die Kaltmiete - in den Blick nehmen. Deshalb müssen wir, auch wenn wir nicht Energieprofis sind, in

einigen Bereichen eben doch Innovationstreiber sein, um die Nebenkosten zu begrenzen.

Dabei stehen unsere Innovationen auf zwei Fundamenten. Das eine Fundament ist, dass die Innovationen unseren Kunden dienen müssen. Und das zweite ist, dass wir als degewo einen Lernmehrwert haben müssen. Wir wollen also nicht im Rahmen einer Marketingstrategie Leuchttürme realisieren, sondern wir wollen etwas lernen.

Ganz aktuell untersuchen wir mit zwei großen Projekten, wie wir innovative Lösungen auf den Bestand übertragen können. Das eine Projekt ist unser Zukunftshaus in Lankwitz, mit dessen Realisierung wir Ende 2015 oder Anfang 2016 beginnen werden. Dort werden wir ein großes Mehrfamilienhaus mit 64 Wohnungen so umbauen, dass es sich selbst mit Energie versorgt. Das wird zwar nicht ganz gelingen, aber wir werden den Energieverbrauch um voraussichtlich 86% reduzieren. Es handelt es dabei um ein ganz normales Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1955. Unseren

Berechnungen zufolge werden die Wärmekosten nach Realisierung der Maßnahmen rund 3,50 €/m<sup>2</sup> und Jahr betragen. Das entspricht bei einer 100-m<sup>2</sup>-Wohnung ungefähr 350 € im Jahr, also etwa so viel, wie z. B. zwei neue Fahrräder für die Kinder kosten. Ob das funktioniert, wissen wir noch nicht; aber wir werden bei diesem Projekt auf jeden Fall wertvolle Erfahrungen sammeln. Denn das Zukunftshaus gibt uns die Möglichkeit, in Echtzeit zu lernen und zu testen, welche Maßnahmen sich auf den Bestand übertragen lassen.

Unser zweites Pilotprojekt beschäftigt sich mit dem Thema Mieterstrom. Dieses Vorhaben realisieren wir in der Joachimstraße in Köpenick, wo wir in einem Neubau ein eigenes Blockheizkraftwerk errichtet haben. Dabei wollen wir testen, ob es uns gelingt, eigenen Strom an die Mieter zu verkaufen. Wir wollen herausfinden, wie wir durch eine kluge Kombination aus BHKW, Zählern und Vertrieb unseren Kunden einen Vorteil verschaffen und einen Mehrwert generieren können.

Unser erklärtes Ziel ist also, selbst Innovation zu treiben und sie in die Fläche zu bringen. Leuchttürme gibt es ja wie Sand am Meer. Die wirkliche Herausforderung besteht darin, Elemente der Leuchttürme auf den Bestand zu übertragen. Und da kann ich nicht erkennen, dass von den Energiebetrieben etwas käme, mit dem wir flächendeckend unseren Herausforderungen begegnen könnten. Den größten Hebel sehen wir in der Quartiersentwicklung und damit in der Kombination von Bestand und Neubau. Für diesen nachhaltigen Ansatz in den Quartieren, der Ökonomie, Ökologie und soziale Verantwortung vereint, steht degewo.

Weiter geht es mit der Diskussion ▶

## 19. Brandenburger-Hof-Gespräch

# Strategien der zukünftigen Strom- und Wärmeversorgung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft



**Jürgen Steinert:** Ulrike Silberberg, die Chefredakteurin der DW, und ich begrüßen Sie ganz herzlich zum 19. Brandenburger-Hof-Gespräch. Unser heutiges Thema lautet „Strategien der zukünftigen Strom- und Wärmeversorgung für die Wohnungswirtschaft“. Unterstützt wird unsere zur Tradition gewordene Diskussionsrunde auch dieses Mal von der Aareal Bank als Sponsor. Deshalb begrüße ich besonders herzlich Herrn Ortmanns und Herrn Dr. Schaffner als Vertreter der Aareal Bank.

Mehrere von Ihnen haben in ihren Statements ausgeführt, dass es einen einheitlichen strategischen Ansatz, wie sich Wohnungsunternehmen dem Energiethema nähern sollen, nicht geben kann. Das ist sicher richtig, u. a. deswegen, weil die Standorte unserer Unternehmen sehr unterschiedlich sind. Grundsätzlich aber entscheidet die Frage, wie wir mit der Energieerzeugung und der Energieversorgung umgehen, über unsere Wettbewerbsfähigkeit. Denn der Energiekostenanteil ist nicht nur in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten gestiegen, sondern er wird auch weiter steigen.

Ob die Unternehmen am Markt Erfolg haben oder an den Rand gedrückt werden, hängt deshalb wesentlich damit zusammen, wie sie mit dem Energiethema umgehen und ob es ihnen gelingt, den Mietern einen Energiepreis zu bieten, der niedriger ist als derjenige der Konkurrenz.

Eine zweite Vorbemerkung, mit der ich an das Statement von Frau Jahn anknüpfen möchte: Die Herausforderung liegt nicht im Neubau, bei dem wir bereits eine sehr hohe Energieeffizienz erzielen, sondern im Bestand. Die Frage, wie die Unternehmen mit ihren Beständen umgehen und wie sich die Kosten mittel- und langfristig entwickeln, ist von strategischer Bedeutung. Und schließlich ein dritter Punkt, den einige von Ihnen bereits angesprochen haben: Es zeichnet sich in meinen Augen ab, dass der Trend zu Kooperationsmodellen geht, die das Wissen der Energiespezialisten mit der wohnungswirtschaftlichen Kenntnis des Marktes kombinieren. Da stehen wir wahrscheinlich erst am Anfang einer Entwicklung, der sich unsere Branche unbedingt stellen sollte.

**Axel Gedaschko:** Die zentrale Frage in dieser Sache ist, ob die Beschäftigung mit Energiethemen zum Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen gehört oder nicht. Als GdW haben wir eine Umfrage dazu durchgeführt. Das Ergebnis war, dass etwa die Hälfte der Unternehmen Energie als Bestandteil oder möglichen Bestandteil ihres Kerngeschäftes betrachten. Als Verbandsvertreter weise ich darauf hin, dass eine entscheidende Herausforderung für unsere Unternehmen in den

warmen Betriebskosten liegt, die in den vergangenen Jahren ja rasant gestiegen sind. Gerade in schwächeren Wohnungsmärkten ist es von großer Bedeutung, günstiges Wohnen anzubieten – und dazu gehören eben auch günstige Nebenkosten. Eine ganz andere Frage ist, ob ein Unternehmen dann alles selbst machen muss. Interessanterweise werden wir jetzt förmlich überrannt von Wünschen von Energieversorgern, mit uns Kooperationsmodelle zu fahren. Der Wettbewerb wird noch intensiver werden, da auch die Abrechnungsdienstleister erkannt haben, dass ihr altes Geschäftsmodell, das Ablesen, endlich ist. Unsere Unternehmen müssen also nicht befürchten, dass sie sich bald nicht mehr um ihr Kerngeschäft kümmern können, weil sie sich ständig mit Energiefragen auseinandersetzen müssen. Dafür gibt es genügend Partner. Das Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen bleibt selbstverständlich das günstige Wohnen.

**Hans-Otto Kraus:** Als Wohnungsvermieter muss ich mich tatsächlich darum kümmern, dass die Warmmieten im erträglichen Bereich bleiben. Diese Frage beschäftigt uns natürlich auch beim Neubau. Da ist es z. B. eine schwierige Frage, ob

---

**„Wir brauchen Partnerschaften auf Augenhöhe, in die jeder Partner seine Kernkompetenzen einbringen kann.“**

Axel Gedaschko

man Neubauten an die Fernwärme anschließt oder nicht. Denn Fernwärme ist ja für den Kunden bzw. Verbraucher die teuerste Variante. Nun gibt es Städte, in denen Satzungen einen Anschlusszwang vorsehen, da muss man dann nicht lange streiten. Aber auch in München haben wir damit zu tun, und zwar z. B. bei dem einen Passivhaus, das wir bisher errichtet haben. Da diskutieren wir mit den Stadtwerken über die Anschlusskosten, die beim Passivhaus enorm hoch sind. Die Stadtwerke argumentieren, dass sich das Netz in diesem Fall eigentlich gar nicht lohne, weil der Wärmebedarf so niedrig sei. In einem solchen Fall, denke ich, müsste man wirklich eine isolierte – also fallbezogene – Lösung ins Auge fassen. ▶



der von Herrn Gedaschko zitierten Umfrage so viele Kollegen erklärt haben, Energie zu ihrem Kerngeschäft zu zählen. Ich interpretiere das sozusagen als Hilferuf, weil sich die Energiepreise so stark verteuert haben, dass die Bruttomiete deutlich gestiegen ist.

Eine andere Frage ist, ob diese Unternehmen dann das nötige Know-how und die nötigen Kapazitäten haben, um diese Dinge wirklich wirtschaftlich und verlässlich umzusetzen.

**Axel Gedaschko:** Bei der Zusammenarbeit zwischen Stadtwerken und Wohnungswirtschaft müssen die Spielregeln für alle gleich sein. Das ist die Ebene, auf der wir die Gespräche mit dem Verband kommunaler Unternehmen (VKU) führen. Das heißt auch, dass das Verdrängungsverbot gemäß Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz erhalten bleiben sollte, dass also die Wohnungswirtschaft dort, wo es bereits einen Fernwärmeanschluss gibt, nicht in Konkurrenz dazu treten darf.

Umgekehrt muss das aber genauso gelten: Es darf nicht sein, dass ein Anschluss- und Benutzungszwang ausgesprochen wird, um unliebsame Konkurrenz zu verhindern.

**Thomas Ortmanns:** Im Markt tut sich momentan unglaublich viel. Die Kunst liegt in meinen Augen darin, die sinnvollen Dinge herauszufiltern und sich nicht zu verzetteln. Um ein Extrembeispiel zu nennen: Es lässt sich heute im Rahmen der Digitalisierung feststellen, wie lange sich wie viele Leute in einem Raum aufhalten und welche Temperatur dort herrscht. In der Konsequenz kann man erkennen, wann die Luftqualität so schlecht ist, dass die Fenster geöffnet werden sollten. Jetzt stellen wir uns mal vor, wir öffnen den Mietern zwangsweise die Fenster! Ganz abgesehen vom Sicherheitsaspekt - vielleicht kommen ja auch Hacker auf die Idee, mal eben nachts für Einbrecher das Fenster zu öffnen. Es geht darum, herauszufinden, was wirklich sinnvoll ist und was nur technischer Schicksnack ist, der weder wirtschaftlich noch im Sinne der Mieter ist.

**René Gansewig:** Diskussionen mit den Stadtwerken - ich habe in meinem Statement darauf hingewiesen - führen wir ebenfalls. Als Genossenschaft, der jede vierte Geschosswohnung in der Stadt Neubrandenburg gehört, möchten wir gemeinsam mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen und den Neubrandenburger Stadtwerken Lösungen finden. Allerdings ist es dafür manchmal nötig, zuerst einmal eine konträre Situation zu schaffen, um dann Fortschritte zu erzielen.

**Hans-Otto Kraus:** Wir dürfen nicht vergessen, dass die Stadtwerke einen wesentlichen Beitrag

Energiesparen in der Kommune be- bzw. verhindern. Dabei, das will ich betonen und anerkennen, haben sich bei uns in München die Stadtwerke zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren ihren Strom und die Energieversorgung komplett auf umweltfreundliche Art zu produzieren. Aber wir brauchen konzertierte Aktionen und Kommunen, die bereit sind, auch mal auf Einnahmen zu verzichten. Sonst schaffen wir es nicht.

**Ralf Schekira:** Bei uns in Nürnberg gibt es bereits abgestimmtes Handeln mit den Städtischen Werken. So haben wir zusammen ein Modell zur effizienten Fernwärmeversorgung unserer Kernwohnanlagen entwickelt. Zum Hintergrund: Die Fernwärmeerzeugung in Nürnberg hat drei Energieträger, nämlich Gas, Müll und

Biomasse. Als Wohnungsunternehmen müssten wir uns mit unseren großen Kernwohnanlagen schon sehr weit strecken, um die Wärme so produzieren zu können. Da scheint mir das Kooperationsmodell dann doch der sinnvollere Ansatz zu sein. Deshalb war ich auch überrascht, dass in

**„Wir haben neue Lösungsansätze gesucht, die sich am Oberbegriff der Warmmietenneutralität orientieren.“**

René Gansewig

zum städtischen Haushalt leisten. Überspitzt formuliert, dürfen sie sich eigentlich nicht um Energieeinsparung kümmern, sondern müssen möglichst viel Energie verkaufen. Das ist keine Kritik an den Stadtwerken, sondern eine Kritik an einem System, das eine konzertierte Aktion zum



Axel Gedaschko



René Gansewig



Dr. Peter Schaffner



Ralf Schekira



Ingo Malter



Hans-Otto Kraus

**Ralf Klöpfer:** Es gibt viele naheliegende Lösungen. Nehmen wir mal die Nachtspeicherheizung. In den letzten Jahren war sie energie- und umweltpolitisch abgeschrieben. Warum machen wir die Nachtspeicherheizung nicht intelligent und ermöglichen so, dass sie nicht mehr stur nachts geladen wird, sondern genau dann, wenn Wind oder Sonne einen Stromüberschuss produzieren?

**„Warum rüsten wir die Nachtspeicherheizung nicht auf und ermöglichen es, dass diese nicht mehr stur nachts geladen wird, sondern dann, wenn Wind oder Sonne einen Stromüberschuss produzieren?“** Ralf Klöpfer

Dann könnte der Kunde mit der Heizung deutlich sparen oder sogar noch Geld verdienen. Die Speicherung des Stroms ist eine zentrale Herausforderung der Energiewende. Und dabei spielt die Wohnungswirtschaft eine wichtige Rolle. Sie verfügt zum Beispiel über Warmwasserspeicher, bei der die Power-to-Heat-Technologie zum Einsatz kommen kann.

Ein anderes Beispiel: Bei einem Neubau könnte man zwei Schächte vorsehen, einen für den Aufzug und einen für einen riesigen Warmwasserspeicher. Deshalb ist die interdisziplinäre Diskussion zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft so wichtig. Dann haben beide Seiten davon einen Vorteil.

**Dr. Peter Schaffner:** Das sind interessante Beispiele, Herr Klöpfer. Kann denn ein Wohnungsunternehmen bei Ihnen ein Energiekonzept für eine Siedlung mit 500 oder 1.000 Wohneinheiten bestellen?

**Ralf Klöpfer:** Aber natürlich. Wobei ich gleich ergänzen möchte: Ein Konzept von der Stange ergibt keinen Sinn. Es geht immer um Einzelbetrachtungen. Wir beginnen mit einer Bestandsaufnahme und prüfen anschließend, welche Maßnahmen aus Kundensicht viel bringen und schnell umzusetzen sind: Ist eine Dämmung sinnvoll? Sollte die Heizung ausgetauscht werden? Ist ein intelligen-

tes Energiemanagement der richtige Weg? Oder braucht es eine Kombination aus unterschiedlichen Maßnahmen? Und dann gehen wir gemeinsam die Umsetzung an.

**Kristina Jahn:** Wir als Wohnungswirtschaft haben den großen Vorteil, die Assets, also die Immobilien, in unserer Hand zu haben. Besonders in den Großsiedlungen verfügen wir über jede Menge Fassaden, Dächer und Freiräume. Diese Stärken sollten wir nutzen, um unseren Mietern langfristig bezahlbaren

Wohnraum - und zwar bezahlbar bezogen auf die Gesamtmiete - zur Verfügung stellen zu können. Wenn der Erdwärmespeicher, den wir jetzt in unserem Zukunftshaus ausprobieren, funktioniert, dann spricht überhaupt nichts dagegen, diese Technologie auch in der Fläche anzuwenden. Aber wir müssen diese innovativen Lösungen selbst in unseren Beständen testen und die Übertragbarkeit dieser Lösungen prüfen. Dabei dürfen wir uns nicht allein auf die Energieberater verlassen,

von denen es ja unglaublich viele gibt. Denn als langfristiger Bestandhalter haben wir eine ganz andere Intention als ein professioneller Energieerzeuger oder ein Energieberater.

**Jürgen Steinert:** Herr Gansewig hat in seinem Statement das Geothermie-Projekt in Neubrandenburg vorgestellt, das ich für extrem spannend halte. Deshalb möchte ich auf ein zweites ähnliches Vorhaben hinweisen, das die Vivawest verfolgt und das von der Öffentlichkeit nach meiner Feststellung so gut wie überhaupt nicht wahrgenommen wird. Die Vivawest hat sich daran erinnert, dass ein erheblicher Teil ihrer Wohnungsbestände auf den stillgelegten Zechen der Ruhrkohle steht. Diese Schächte gehen mehrere hundert Meter in die Tiefe - da muss also nichts mehr gebohrt werden. Das wirft die Frage auf, warum dieses Potenzial nicht in großem Stil genutzt wird. Eine Antwort darauf lautet, dass die Geothermie wesentlich weniger stark gefördert wird als andere regenerative Energien. Deshalb halte ich es für sinnvoll, die Förderung dahin zu lenken, wo wir alle einen möglichst großen Nutzen daraus ziehen können. Übrigens: Wenn ich ▶





Ralf Klöpfer



Thomas Ortmanns



Kristina Jahn

Geothermie als extrem spannend bezeichnen, heißt das nicht zwingend, dass wir alle damit verbundenen Aufgaben selber übernehmen müssen.

**René Gansewig:** Ich möchte noch einmal ausführen, warum ich es für so wichtig halte, als Wohnungsunternehmen auch bei Energiefragen voranzugehen. Im Hinblick auf den Wohnungsleerstand bei uns in Mecklenburg-Vorpommern nahmen wir als eines der ersten Unternehmen den Rückbau unter bewohnten Umständen vor. Wir kürzten also

### „Warum müssen wir in der Wohnungswirtschaft eigentlich als Inkassounternehmen für Versorger und Entsorger fungieren?“

Ingo Malter

die Häuser von fünf auf drei Geschosse, während die Mieter in den unteren Etagen in ihren Wohnungen blieben. Zunächst waren die Kollegen und das Ministerium sehr skeptisch, ob das geht. Aber dann übernahmen viele das Vorgehen in dieser oder abgewandelter Form. Das Beispiel zeigt: Es muss immer Innovationsführer geben, damit eine Entwicklung in Gang gesetzt wird.

**Ralf Schekira:** Innovation ist wichtig, aber meist hat diese Tücken. Beispielsweise bei der Stromspeicherung. Ich habe in meinem Statement auf unser Projekt in diesem Bereich hingewiesen. Wir haben uns schon in der Vergangenheit damit befasst, waren damit aber zu früh. Wir mussten nämlich feststellen, dass die Aufstellung der Speicher im Gebäude brandschutztechnisch gar nicht zugelassen war. Bei der Aufstellung der Speicher außerhalb des Gebäudes hätten aber die Temperaturveränderungen und der Frost die Lebensdauer des Speichers beeinträchtigt. Deswegen stellten wir das Projekt erst einmal zurück. Die Entwicklung ist seither in rasantem Tempo weitergegangen, so dass wir glauben, in einem nächsten Neubauforhaben tatsächlich eigenerzeugten Strom speichern und unseren Mietern zur Verfügung stellen zu können.

**Hans-Otto Kraus:** A propos Eigenstromversorgung. In München wurde mithilfe der Stadt eine Initiative zur Eigenstromversorgung gegründet. Diese Initiative wurde nach zwei Jahren wegen

Erfolglosigkeit und wirtschaftlicher Probleme eingestampft. Die Absicht, die Eigenproduktion über die Hausdächer stadtweit zu organisieren, war zwar gut gemeint, scheiterte aber daran, dass sie sich nicht rechnete und dass die Hauseigentümer dafür nicht so leicht zu gewinnen waren.

**Ingo Malter:** Ich möchte auf unser Tagesgeschäft zurückkommen und ein ganz normales Modernisierungsbeispiel betrachten. Dabei ergibt es sich, dass etwa 1,60 €/m<sup>2</sup> und Monat auf den Mieter umgelegt werden und auf der anderen Seite die Nebenkosten um vielleicht 1 € sinken. Wenn ich aber nicht die Anforderungen der EnEV erfüllen müsste, müsste ich nur 1 € auf die Miete umlegen - die Modernisierung wäre also warmmieteneutral zu schaffen. Das sollten wir mal diskutieren!

**Axel Gedaschko:** Sie sprechen einen wichtigen Punkt an, Herr Malter. Die Politik hat uns jahrelang vor dem Hintergrund des Klimaschutzes eine Auflage nach der anderen gemacht, was dazu geführt hat, dass wir uns den günstigen Wohnraum systematisch wegsanierten. Die von Ihnen erwähnte Umlage von 1,60 €/m<sup>2</sup> ist ja noch sehr maßvoll. Häufig bleibt das Wohnungsunternehmen auf ganz anderen Summen sitzen.

Als Verband führen wir deshalb über dieses Thema viele Gespräche mit Politikern, wobei wir zumindest bei den Baupolitikern durchaus Gehör finden. Denn diese haben erkannt, dass übers Ziel hinausgeschossen wurde. Mittlerweile wird sogar diskutiert, ob man die EnEV 2016 optimiert, weil erkannt wird, dass sie sozialpolitisch nicht mehr geländegängig ist. Und es wird auch darüber diskutiert, künftig nur noch diejenigen Maßnahmen zu fördern, die am Ende eine große CO<sub>2</sub>-Einsparung bei geringen Kosten bringen.

**Ingo Malter:** Eine andere Frage, die ich mir stelle: Warum müssen wir in der Wohnungswirtschaft eigentlich als Inkassounternehmen für Versorger und Entsorger fungieren? Das Einzige, was direkt abgerechnet wird, ist der Mieterstrom. Hört der



Kunde auf zu zahlen, müssen wir trotzdem dem Müllentsorgungsunternehmen den vollen Betrag überweisen. Das macht es bequem für den Endverbraucher und für den Versorger, während wir die Probleme haben.

Wenn wir den Verbraucher für die Entwicklung der Nebenkosten sensibilisieren wollen, müssten wir eigentlich aufhören, die Nebenkosten für ihn abzurechnen. Dann bekäme unser Kunde, sehr unkomfortabel für ihn, nicht mehr eine Nebenkostenabrechnung, sondern mehrere. Ich bin sicher, dass er dann genauer hinschauen würde, wo die Kostensteigerungen entstanden sind. Ich weiß, dass es da rechtliche Bedenken gibt, aber lassen Sie uns doch diese Möglichkeit wenigstens in Betracht ziehen!

**„Die zentrale Frage ist, warum Wohnungsunternehmen überhaupt auf die Energiethematik setzen sollen.“**

Thomas Ortmanns

**Hans-Otto Kraus:** Wenn wir das wirklich so machen, Herr Malter, dann werden diese Kosten sehr schnell steigen.

**Jürgen Steinert:** In meiner aktiven Zeit habe ich mich auch immer gefragt, warum wir eigentlich Nebenkostenabrechnungen für Dritte vornehmen, ohne einen Cent dafür zu bekommen. Bei diesem Thema sollten wir bedenken, dass im Zeitalter der Digitalisierung die Information über die Daten unserer Mieter eine größere Bedeutung hat als jemals zuvor in der Geschichte der Wohnungswirtschaft. Deshalb sollten wir intern solange diskutieren, bis eine Lösung auf dem Tisch liegt, die von möglichst vielen Unternehmen mitgetragen wird.

Damit müssen wir zum Schluss kommen. Ich plädiere dafür, bei der Energiethematik Prioritäten zu setzen, die der Verband dann stellvertretend für die Unternehmen durchsetzt. Denn das Schlimmste, was uns in diesen Zeiten der raschen Veränderung passieren kann, ist, dass wir zu viel gleichzeitig wollen und uns bei keinem Thema mehr verständlich machen.

Und verständlich machen wir uns nur, wenn wir uns auf einige wenige Themen konzentrieren. Priorität haben sollten die zu hohen gesetzlichen Anforderungen im Energiebereich. Die Erfahrung lehrt, dass es nichts bringt, zu viele Themen gleichzeitig zu bearbeiten. Erfolg haben wir nur dann, wenn wir uns auf Prioritäten einigen und den Verband unterstützen, wenn er diese Themen beackert.

Damit bedanke ich mich bei Ihnen für die angeregte Diskussion. ■



DIN EN  
Registrierungsnummer RE021



## Rauchwarnmelder mit dem Rundum-Service von Minol.

Weil Sicherheit mehr als nur Technik braucht.

Weitere Informationen unter  
[rauchwarnmelder-minol.de/verwalter](http://rauchwarnmelder-minol.de/verwalter)

**Minol**  
Alles, was zählt.

## Energieerzeugung

# Mieterstrom als Chance für die Wohnungsunternehmen

Die Energiewende führt zu einem radikalen Umbau des bundesdeutschen Energieversorgungskonzeptes. Zentrale Strukturen weichen zunehmend dezentralen Stromerzeugungsanlagen. Die EnEV bzw. das EEWärmeG fordern erhebliche Investitionen in die Energieeffizienz unserer Wohngebäude und den Einsatz erneuerbarer Energien. Niedrigstenergie- oder Plusenergiehäuser werden zur Aufbesserung der Jahresenergiebilanz zwingend neben Wärme auch Strom produzieren müssen.



**Prof. Dr. Norbert Raschper**  
EBZ Business School, Bochum,  
Geschäftsführer  
iwb Entwicklungsgesellschaft  
mbH, Braunschweig

Die quartiersnahe Stromproduktion und -verwendung wird zukünftig massiv an Bedeutung gewinnen, da diese den Bedarf an Höchstspannungsleitungen reduziert und die öffentlichen Stromnetze durch eine enge räumliche Verzahnung von Stromerzeugung und Stromkonsum stabilisiert.

Auch aus Eigeninteresse wird die Immobilienwirtschaft sich mit den Stromkosten der Mieter stärker beschäftigen müssen. Für einen durchschnittlichen Mieterhaushalt sind die Stromkosten mit ca. 700 €/a inzwischen deutlich höher als die Heizkosten mit ca. 676 €/a<sup>1</sup>. Steigende Stromkosten belasten das Budget der Mieter und schmälern das (Kalt-)Mietenpotenzial. Zur Entlastung der Mieter von Nebenkosten reicht eine Konzentration auf die warmen und kalten Betriebskosten nicht mehr aus. Eine Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Energieerzeugungs- und -vermarktungswegen sowie eine klare Positionierung im Rahmen der Unternehmensstrategie erscheinen unausweichlich.

### Kraft-Wärme-Kopplung

Eine der interessantesten Technologien zur quartiersnahen Energieerzeugung ist derzeit die Kraft-Wärme-Kopplung, die Wärme- und Stromerzeugung verbindet. Im Vergleich zur konventionellen Erzeugung von Strom und Wärme können bis zu 40% an Primärenergie und ca. 50% an CO<sub>2</sub> eingespart werden.<sup>2</sup> Dies trägt aktiv zu Klima- und Umweltschutz bei, erleichtert die

KfW-Förderung und bietet gleichzeitig monetäre Einsparpotenziale, die Mieter wie Vermieter entlasten können.

Eine aktuelle Studie der EBZ Business School Bochum<sup>3</sup> – sie befasst sich mit der Energieerzeugung in wohnungswirtschaftlichen Beständen – zeigt, dass die Herstellkosten für Wärme in einem BHKW mit ca. 6 ct/kWh netto noch unter dem durchschnittlichen Preis konventioneller Gasbrennwerttechnik von etwa 8 ct/kWh liegen. Der quartiersnah erzeugte BHKW-Strom hat Gestehungskosten von etwa 7-11 ct/kWh netto. Die aktuell noch weitverbreitete Netzeinspeisung des BHKW-Stroms ist bei dem aktuellen Baseload-Tarif an der Leipziger Strombörse (4. Quartal 2014: 3,482 ct/kWh) inklusive Förderung kaum noch kostendeckend.

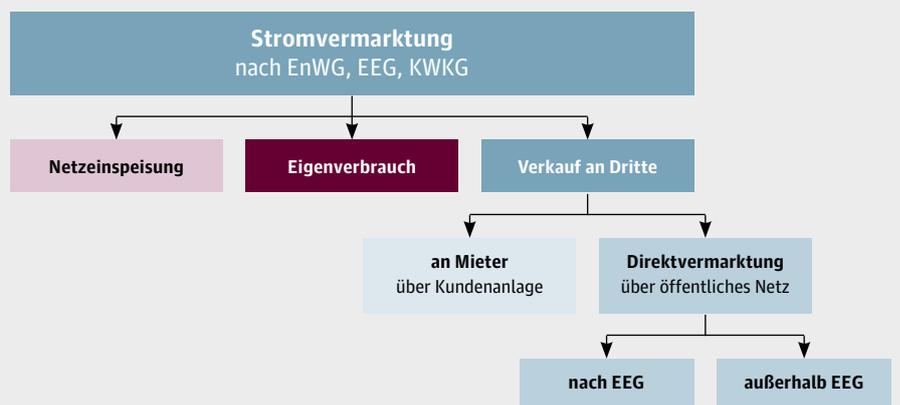
Bei Gestehungskosten für BHKW-Strom von ca. 11 ct/kWh ist der Eigenverbrauch wirtschaftlich interessant, da er nur zusätzlich mit 40% der

EEG-Umlage (aktuell 6,24 ct/kWh) belastet wird und das Marktniveau bei ca. 28 ct/kWh liegt. Allerdings sind die hier benötigten Strommengen, z. B. für Allgemeinstrom in Treppenhäusern oder Pumpen, gering. Produzierte Stromüberschüsse müssen dann zu ungünstigen Konditionen wieder in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Durch die Direktvermarktung, also den Verkauf von Strom an Dritte über das öffentliche Netz, wird das Wohnungsunternehmen zum Energieversorgungsunternehmen mit umfangreichen Anforderungen an die Organisation und das Berichtswesen. Dies überfordert aus Sicht des Verfassers die typischen Wohnungsunternehmen.

Der Verkauf des BHKW-Stroms an die Mieter über eine eigene Kundenanlage bietet dagegen nachhaltige wirtschaftliche Vorteile für den Mieter und das Wohnungsunternehmen bei beherrschbaren Risiken, wie die Ergebnisse der EBZ-Studie belegen. Beim Stromverkauf über ein eigenes

### STROMVERMARKTUNGSWEGE



Stromvermarktungswege nach EnWG, EEG bzw. KWKG

Stromnetz entfallen Netznutzungskosten sowie dazugehörige Umlagen. Selbst unter Berücksichtigung des teuren Zukaufs von Fremdstrom zur Sicherstellung der Vollversorgung der Mieter und bei Ansatz der 100%igen EEG-Umlage kann der Mieterstrom für etwa 17 bis 22 ct/kWh netto (gleich Endpreis, da Umsatzsteuer entfällt) angeboten werden.

Selbst nach dem Abzug von Managementkosten und Gewinnmargen kann der Mieterstrom etwa 2 bis 3 ct/kWh unter dem aktuellen Marktpreis angeboten werden. Der Mieter wird damit inkl. des günstigeren Wärmepreises um bis zu 200 € p. a. entlastet. Das Wohnungsunternehmen kann zusätzliche Gewinne für neue Investitionen oder zur Erhaltung günstiger Mieten generieren.

### Chancen und Risiken des Mieterstroms

Günstiger Mieterstrom kann vor allem in Mietermärkten Vermietungsargument und deutlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Vermietern sein. Die Mieterbindung wird erhöht, zumal man etwas unabhängiger von der allgemeinen Strompreisentwicklung wird. Nicht zuletzt ist die Umsetzung innovativer Projekte im Klima- und Umweltschutz immer auch ein Imagegewinn für das Unternehmen sowie das betreffende Quartier.

Bei allen Vorteilen, die der Betrieb eines BHKW und der Stromverkauf an die Mieter mit sich bringen, bestehen derzeit jedoch auch Herausforderungen und Risiken. Mieterstrom erfordert umfangreiches Know-how im Bereich technischer, rechtlicher sowie steuerlicher Fragestellungen, das sukzessive aufgebaut werden muss. Ebenso müssen entsprechende Organisations- und Abrechnungsstrukturen neu geschaffen werden. Hier können am Markt etablierte Dienstleister helfen.

Die derzeit größten Risiken liegen jedoch zum einen in rechtlichen Unsicherheiten bei der ertragssteuerlichen Behandlung von Erlösen aus der Stromvermarktung und zum anderen in diversen schwerwiegenden Detailfragen, die energierechtlich gegenwärtig nicht klar geregelt sind. So ist zwischenzeitlich z. B. eine intensive Diskussion über die Definition des Stromeigenverbrauchs entbrannt. Sehr viele Energiegenossenschaften, die Strom produzieren und deren Mitglieder den Strom verbrauchen, müssen aktuell die volle EEG-Umlage entrichten. Im Hinblick auf die Rechtslage ist jedoch nicht eindeutig, ob sie nicht doch als Eigenverbraucher (mit einer 40%igen EEG-Umlage) einzustufen sind.

Mit Blick auf die ertragssteuerlichen Konsequenzen des Mieterstroms werden Erlöse aus dem Stromverkauf derzeit als grundsätzlich

PREISKALKULATION		
	Fremdbezug	Genossenschaft erzeugt Strom ct/kWh
Erzeugung	6,96	
Netzentgelte	6,30	12,09
Konzessionsabgabe	1,70	
KWK-Zuschlag	entfällt	-5,41
KWK-Umlage	0,18	entfällt
EEG-Umlage	6,24	6,24
Stromsteuer	2,05	entfällt
Offshore-Umlage	0,25	entfällt
Abschaltungsumlage	0,10	entfällt
Kosten der fingierten Hin- und Rücklieferung für USt	entfällt	ca. 1,00
Stromkosten netto	23,78	13,92
Umsatzsteuer	4,52	entfällt
Stromkosten brutto	28,30	13,92

Preiskalkulation von reinem BHKW-Strom einer Wohnungsgenossenschaft inkl. Abschreibung der Kundenanlage; bei Zukauf von Drittstrom liegt der Strompreis bei 17 - 22 ct/kWh

steuerschädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung eingestuft. Für Vermietungsgenossenschaften kommt eine mögliche Anrechnung der Stromerlöse auf die sogenannte „10-Prozent-Grenze“ in Betracht. Aktuell wird davon ausgegangen<sup>4</sup>, dass - anders als bei einer PV-Anlage - ein BHKW eine Gemeinschaftsanlage zur vorrangigen Produktion von Wärme mit dem Nebenprodukt Strom ist und eine Anrechnung auf die 10-Prozent-Grenze damit nicht erfolgt. Eine klare gesetzliche Regelung fehlt aber bisher.

Zur Vermeidung steuerlicher Nachteile sollten die Energieerzeugung bzw. -vermarktung bis zur abschließenden Klärung der Steuerproblematik in einer Tochtergesellschaft ausgelagert werden. Eine Betriebsaufspaltung ist dabei jedoch zu vermeiden.

Die Ausgründung einer Energiegenossenschaft im Quartier ist nur dann vorteilhaft, wenn juristisch zweifelsfrei geklärt ist, ob der von den Mitgliedern der Energiegenossenschaft bezogene Strom lediglich mit 40% EEG-Umlage im Sinne des Eigenverbrauchs belastet wird. Andernfalls sind die Gründung und der Betrieb einer GmbH aufwandsärmer.

### Fazit

Viele der vom Verfasser befragten Unternehmen würden zum Wohle ihrer Mieter und der Umwelt Mieterstrom-Projekte realisieren. Aufgrund der

derzeit bestehenden steuerlichen und rechtlichen Unsicherheiten überwiegt jedoch häufig noch die Skepsis. Bereits umgesetzte Projekte in Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zeigen jedoch, dass auch diese Risiken beherrschbar sind und nach anfänglichen Schwierigkeiten die Vorteile der Stromerzeugung deutlich überwiegen, so dass nach einem ersten Pilotprojekt häufig weitere Projekte folgen. ■

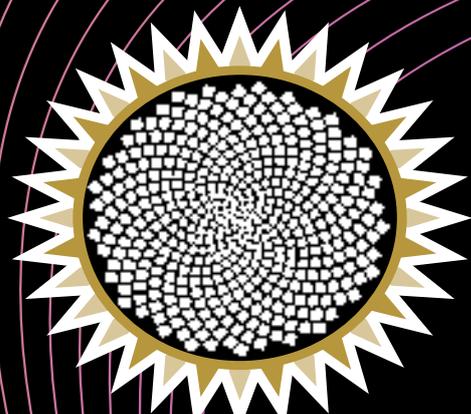
<sup>1</sup> Heizkosten: 130 kWh/m<sup>2</sup>a x 65 m<sup>2</sup>/ME x 0,08 €/kWh = 676 €/MEa, Stromkosten: 2.500 kWh/MEa x 0,28 €/kWh = 700 €/MEa

<sup>2</sup> [http://www.bhkw-infozentrum.de/erlaeuter/co2\\_minderung.html](http://www.bhkw-infozentrum.de/erlaeuter/co2_minderung.html), Abruf vom 16.07.2014

<sup>3</sup> Wohnen in Genossenschaften e. V. (Hrsg.): „Wohnungsgenossenschaften als strategische Partner beim Klimaschutz und einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen Energiewende“, Münster, 2014

<sup>4</sup> Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), Arbeitshilfe 71: Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger, Berlin, 2013, S. 77 ff.

 Weitere Informationen:  
[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de),  
[www.iwb-e.de](http://www.iwb-e.de)



**WIR**

**LASSEN IHRE  
KOMMUNIKATION**

**ERBLÜHEN**

**MIETER- UND  
KUNDENMAGAZINE**

**STORYTELLING**

**GESCHÄFTS- UND  
NACHHALTIGKEITSBERICHTE**

**EDITORIAL DESIGN**

**DYNAMISCHE WEBMAGAZINE**

**MITARBEITERMAGAZINE**

**KINOSPOTS**

**CORPORATE BOOKS**

**APPS**

**SOCIAL MEDIA**

**WEBSITES**

**INTEGRIERTE  
KOMMUNIKATION**

**MARKENKOMMUNIKATION**

**MOBILE NEWSLETTER**

**CORPORATE WEB-TV**

## Gesunde Räume

### Broschüre über Deckensysteme



Das Freiburger Sentinel Haus Institut hat ein umfassendes, mehrstufiges Qualitätsmanagement entwickelt, mit dem von Anfang an gesunde Räume geplant, im Bauvertrag und der Ausschreibung rechtssicher fixiert und sicher umgesetzt werden können. Auch geforderte Nachhaltigkeitskriterien lassen sich mit entsprechend zertifizierten und dokumentierten Baustoffen sicher erfüllen.

Das Sentinel Haus Institut verfasste nun eine Fallstudie zum Einsatz von OWA Deckensystemen, die Planern, Kommunen und Investoren den Weg zu gesünderen Gebäuden weist. Da wir mehr als 80% unserer Zeit in geschlossenen Räumen verbringen, widmet sich die Studie auch Schulen, öffentlichen und Bürogebäuden sowie Hotels. Decken und Deckensysteme spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Ihre große Fläche und der direkte Kontakt zum Innenraum machen sie zu einem wichtigen Faktor für die Luftqualität. OWA Deckensysteme aus nicht brennbarer Mineralwolle sind deshalb von unabhängigen Instituten mit Erfolg auf sehr niedrige Emissionen geprüft und mit dem „Blauen Engel“ als emissionsarm ausgezeichnet worden.

In öffentlichen Gebäuden und Bildungsbauten haben Decken zudem wichtige akustische Funktionen. Mit ihnen lassen sich die schalltechnischen Qualitäten eines Raumes positiv beeinflussen. Allerdings machen die große Bandbreite individueller Wahrnehmungen und die Vielfalt der Raumfunktionen mit wechselnden Nutzungen die Akustikplanung schwierig. Gerade in Schulen oder Kindertageseinrichtungen sind die gesetzlichen Anforderungen besonders hoch und vielfältig. OWA Deckensysteme bietet Architekten und Kommunen deshalb eine individuelle, auf das jeweilige Objekt ausgerichtete, Planung der Raumakustik an. Ein erfahrenes Team aus Architekten, Akustikern und Designern unterstützt den Kunden und seine Planer umfassend. Dazu stehen zwei leistungsfähige 3D-Programme zur Verfügung: Sie ermöglichen die wirklichkeitsgetreue Simulation und Optimierung der optischen wie der akustischen Raumqualitäten. In Verbindung mit dem Sentinel Haus-Konzept lassen sich bereits vor Baubeginn zentrale Fragen der gesundheitlichen Qualitätssicherung umfassend klären.

Die Broschüre „Fallstudie Raumgesundheit und optimierte Raumakustik im Objektbau“ ist kostenlos beim Sentinel Haus Institut erhältlich.



Weitere Informationen:

[www.sentinel-bauverzeichnis.eu](http://www.sentinel-bauverzeichnis.eu) und [www.owa.de](http://www.owa.de)

## GEWOBA erhält iF Design Award Ausgezeichneter Tätigkeitsbericht 2013

Die kommunale Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, die Kreativagentur Polarwerk und das Kommunikationsbüro Textpr+ erhielt den renommierten iF Design Award für den GEWOBA-Tätigkeitsbericht 2013. Der iF Design Award zählt zu den wichtigsten Designpreisen weltweit. In der Kategorie Kommunikation werden u. a. Inhalt, Kreativität, Materialauswahl und Kundenrelevanz bewertet.

Der Name „Tätigkeitsbericht“ ist für das Designkonzept Programm: Die knapp 50 Seiten starke GEWOBA-Publikation präsentiert sich als Notizbuch, in dem Aktivität und Tatkraft in jedem Detail leben. Eselohren markieren Kapitelanfänge, ein Gastbeitrag ist in Briefform eingearbeitet und To-dos sind als Haftnotiz eingeklebt. Kommunikation bedeute schließlich mehr, als nur Informationen zu vermitteln. Erst die Kombination aus Inhalt, Dynamik und Kreativität sorgt dafür, dass sich die Botschaft positiv von der Masse abhebt, so die GEWOBA.



Quelle: POLARWERK

Der ausgezeichnete Tätigkeitsbericht 2013 ist veröffentlicht auf [www.gewoba.de/publikationen](http://www.gewoba.de/publikationen)

## WBM Neue Geschäftsführerin

**Christina Geib** ist seit April 2015 Geschäftsführerin der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. Sie wird das kommunale Unternehmen gemeinsam mit Lars Ernst leiten, dessen Bestellungsvertrag der Aufsichtsrat um fünf Jahre verlängerte.

Christina Geib verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft. Zuletzt war sie als Head of Finance and Accounting für die Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH tätig. Ihre weiteren beruflichen Stationen lagen bei der Dresdner Bank, der KfW und bei dem Beratungsunternehmen PwC.



Quelle: WBM

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



**Baumit  
CreativTop**

## Was bietet Ihnen kreative Gestaltungsvielfalt an der Fassade?

### Strukturen von glatt bis grob mit einem Putz.

Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Ob gerillt, verwischt, feinporig, grobkörnig oder spiegelglatt – diese und unzählige Fassadenstrukturen mehr können mit CreativTop Realität werden.



**Ideen mit Zukunft.**

**BAU  
MIT**

baumit.com

## Anspruchsvolle Wohnangebote Besondere Wohnofferten der ABG

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) startet mit einer neuen Offensive in der Wohnungsvermietung. Unter dem Titel ABG-Extra-Wohnen präsentiert das kommunale Unternehmen fortan besondere Wohnangebote für den gehobenen Geschmack und Geldbeutel. Auf einer eigenen Website wird fündig, wer außergewöhnlichere Angebote sucht: ABG-Wohnungen mit atemberaubendem Ausblick, ungewöhnlichen Querschnitten oder gehobenen Ausstattungen.

„Wohnungsunternehmen wie die ABG stehen oft in dem Ruf, nur Wohnungen von der Stange zu haben. Das ist aber falsch. Mit dem neuen Webauftritt unter dem Motto ‚ABG-Extra‘ wollen wir Wohnungsinteressenten vom Gegenteil überzeugen“, erläutert ABG-Vorstand Joachim Effertz. Die ABG bemühe sich seit Jahren, auch in der Modernisierung unterschiedlichsten Ansprüchen und Mietvorstellungen gerecht zu werden, und schaffe in diesem Zuge differenzierte Wohnangebote von einfach bis gehoben. Die Extra-Website - verbunden mit Immobilienportalen im Internet - trage dem Rechnung und offeriere zusätzlich Informationen zum ABG-Service rund ums Wohnen sowie zum Stadtgeschehen in Altena.

Joachim Effertz weiter: „Wir wollen sowohl für die Altenaer als auch für die Mieter der Region attraktiv sein oder noch werden. Zu unserem Selbstverständnis als kundenorientierter Dienstleister gehört es, immer wieder aktiv und innovativ auf Kunden zuzugehen und ihnen attraktive Angebote zu unterbreiten.“ (siehe auch DW 3/2015, S. 50) In der von demografischem Wandel, Strukturwandel, Schrumpfung und Rückbau betroffenen Region wolle man dazu beitragen, Altena als guten zukunftsfähigen und familienorientierten Wohn- und Lebensstandort in der Nähe der Ballungsräume Iserlohn und Hagen noch mehr ins Blickfeld zu rücken.



Weitere Informationen:  
[www.abg-extra.de](http://www.abg-extra.de)

## wbv Neues Vorstandsmitglied

Nach dem altersbedingten Ausscheiden von Günter Jagdmann hat der Wohnungsbau-Verein Neukölln eG (wbv) **Uwe Springer** in den Vorstand berufen.

Gemeinsam mit dem langjährigen wbv-Vorstand Falko Rügler wird Springer künftig die Doppelspitze der Wohnungsgenossenschaft bilden. Vor seinem Wechsel zum wbv war Uwe Springer 13 Jahre bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG tätig.

Zuletzt hat er dort als Prokurist und Leiter der Bauabteilung rund 1.000 Wohnungen im Bestand energetisch saniert und den Neubau von rund 230 Wohnungen in verschiedenen Bezirken begleitet. Davor war Springer bei der - damals städtischen - Wohnungsbaugesellschaft Gehag im Neubaubereich beschäftigt.

Uwe Springer soll künftig insbesondere den technischen Bereich innerhalb des wbv-Vorstandes verantworten. „Die Energiewende, die Notwendigkeiten der demografischen Anpassung des Wohnungsbestandes und die Gestaltung generationenübergreifender Wohnprojekte sind große Aufgaben, die die Zukunft unserer Genossenschaft bestimmen“, sagte Springer. Die Wohnungsgenossenschaft habe es sich zum Ziel gesetzt, ihren Wohnungsbestand auf seine Zukunftsfähigkeit hinsichtlich Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit und Energieeffizienz zu prüfen. Dort, wo es machbar und sinnvoll sei, werde man die Qualität des Bestandes an die aktuellen Standards anpassen, so Springer - allerdings seien auch Ersatzneubaumaßnahmen nicht ausgeschlossen.



Quelle: Wohnungsbau-Verein Neukölln eG



Weitere Informationen:  
[www.wbv-neukoelln.de](http://www.wbv-neukoelln.de)

## Kongressmesse Zukunft Lebensräume und AAL-Kongress

In Frankfurt am Main findet am **29. und 30. April 2015** die 2. Zukunft Lebensräume statt - erstmalig wird die Messe gemeinsam mit dem AAL-Kongress des Verbands der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik (VDE) veranstaltet. Die Zukunft Lebensräume ist eine Kongressmesse für Bauen, Wohnen und Gesundheit im demografischen Wandel. Sie wurde erstmals im Frühjahr 2014 gemeinsam mit dem Kooperationspartner GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen durchgeführt. Zielgruppen der Veranstaltung sind die Bau-, Wohnungs- und Pflegewirtschaft, das Handwerk sowie Vertreter aus Politik und öffentlichem Leben. Eine prominent besetzte Diskussionsrunde mit dem Titel „Länger gesund zu Hause!“ eröffnet die diesjährige Zukunft Lebensräume. Die Teilnehmer sollen die Branchen- und Themenvielfalt der Fachmesse widerspiegeln. Messe und Kongress bilden eine

interdisziplinäre Plattform, auf der neueste Erkenntnisse aus Forschung und Praxis vermittelt werden. Tragfähige Konzepte für Bauen, Wohnen, Pflege sowie Gesundheit in einer Gesellschaft im demografischen Wandel werden präsentiert und vor Ort erarbeitet.



Quelle: Zukunft Lebensräume



Weitere Informationen:  
<http://zukunft-lebensraeume.messefrankfurt.com>

## Portfoliovergrößerung im Rheinland VIVAWEST kauft 94 Wohnungen

Die VIVAWEST Wohnen GmbH erweitert ihren Wohnungsbestand in Köln. Vor dem Hintergrund der positiven Marktentwicklung erwirbt das im Jahr 2012 aus den traditionsreichen Vorgängergesellschaften Evonik Immobilien und THS hervorgegangene Wohnungsunternehmen mit insgesamt mehr als 120.000 Wohnungen weitere Einheiten in Köln. Zu dem neuen Bestand mit 94 Wohnungen gehört auch ein Kindergarten im Ortsteil Kalk, der an die Stadt Köln vermietet ist.

Das Immobilienpaket beinhaltet insgesamt sieben 3-stöckige Gebäude aus den Baujahren 2011, 2012 und 2014, zum Teil mit zusätzlichem Staffelgeschoss. VIVAWEST hat die Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von rund 7.445 m<sup>2</sup> zum 1. Januar 2015 übernommen. 19 Wohneinheiten liegen im beliebten Stadtteil Holweide und wurden frei finanziert gebaut. 75 Wohnungen befinden sich in Köln-Kalk und wurden öffentlich gefördert errichtet. Die Häuser bieten einen breiten Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen. Das Spektrum reicht von 2-Raum-Wohnungen mit durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> bis hin zu 5-Raum-Wohnungen mit rund 104 m<sup>2</sup>. Alle Objekte sind komplett vermietet.

Damit setzt VIVAWEST seinen Expansionskurs entlang der Rheinschiene fort. Erst im Juni 2014 hatte das Unternehmen 92 seniorengerechte Wohnungen in Bonn und im Juli 175 Wohneinheiten in Köln angekauft. Im Dezember wurden zuletzt zwei Projektentwicklungen mit insgesamt 129 Wohnungen in Bonn-Endenich und -Auerberg erworben.

Insgesamt bewirtschaftet VIVAWEST jetzt rund 3.400 Wohnungen in Köln. „Wir freuen uns, dass wir mit dem Erwerb der Immobilien unser Wohnungsangebot in Köln ausweiten können“, sagt Bernd-Michael Link, Leiter des Portfoliomanagements bei VIVAWEST. Auch in Zukunft möchte das Unternehmen über weitere Zukäufe von Bestandsimmobilien, aber auch von Grundstücken zur Wohnbebauung und Projektentwicklungen sein Immobilienportfolio in NRW weiter stärken.



Quelle: Vivawest Wohnen GmbH

In der Wipperfürther Straße im Stadtteil Köln-Kalk befindet sich dieses neue VIVAWEST-Gebäude

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

# FREIHEIT...

... heißt für mich, dass sich  
meine Software an meine  
Arbeit anpasst.



Entdecken Sie die neue Freiheit  
der unabhängigen Immobilienver-  
waltungslösung FIO REAL ESTATE.

- ✓ Mobiles Arbeiten
- ✓ Geprüfte Sicherheit  
nach IDW PS 880
- ✓ Flexible Prozesse
- ✓ Freie Bankenwahl
- ✓ Intuitive Bedienung

Weitere Infos: [www.fio.de](http://www.fio.de)  
Telefon: 0341 900430



Mehr als 2.500 Unternehmen der  
Immobilien- und Finanzwirtschaft  
vertrauen auf FIO-Lösungen.

## Save the Date

## Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft 2016



Quelle: Haufe

Nach der erfolgreichen Veranstaltung im letzten Jahr plant Haufe mit seinem zweiten Kongress für die Wohnungswirtschaft einen erneuten Austausch über Wissenswerten und Neuheiten der Branche. Vom **15. bis 17. Juni 2016** erleben die Teilnehmer spannende Kongresstage im Factory Hotel in Münster. Auf dem Programm stehen Vorträge, Diskussionsrunden und Workshops für die Wohnungswirtschaft. Ein unterhaltsames Abend- und Rahmenprogramm sorgt für den entspannenden Ausgleich.

VdW Rheinland Westfalen  
Neuer Prüfungsdirektor

Quelle: vdw Rheinland Westfalen

Alexander Rychter, Dr. Daniel Ranker, Hubert Schiffers (v. l.)

Der VdW Rheinland Westfalen hat Ende 2014 in einer festlichen Veranstaltung **Hubert Schiffers** aus seinem Amt als Prüfungsdirektor verabschiedet. Schiffers war 30 Jahre lang in der Wohnungswirtschaft tätig. Zum 1. Oktober 1984 war er als Wirtschaftsprüfer zum Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen gestoßen, ab dem 1. Januar 1990 wurde er dann als Prüfungsdirektor zum Vorstandsmitglied des VdW Rheinland Westfalen bestellt. Zudem war Hubert Schiffers von 1999 bis 2010 Vorstand und Prüfungsdirektor des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. in Hannover. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter dankte Hubert Schiffers herzlich für die fünf Jahre der Zusammenarbeit im Vorstand des Verbandes. Neuer Prüfungsdirektor des VdW Rheinland Westfalen ist nun **Dr. Daniel Ranker**, der zum Juli 2014 in dieses Amt bestellt wurde. Ranker war seit 2006 bei PwC im Bereich Real Estate tätig und betreute u. a. immobilienwirtschaftliche Abschlussprüfungen.

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

EBZ Business School  
Gründungsrektor kehrt an staatliche Hochschule zurück

**Prof. Dr. Volker Eichener**, Gründungsrektor der Bochumer EBZ Business School, kehrt in den staatlichen Hochschuldienst zurück. Eichener ist Professor für Politikwissenschaft und Beamter



Quelle: EBZ Business School

auf Lebenszeit an der Fachhochschule Düsseldorf, war aber von 2008 bis 2015 beurlaubt worden, um als Gründungsrektor die EBZ Business School aufzubauen. Zum Ende seiner Beurlaubung kehrt er nun an die FH zurück. Zunächst will er aber noch ein Buch über Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert verfassen, in dem es u. a. um die wiederkehrende Attraktivität urbanen Lebens, um Strukturwandel und Revitalisierung der Städte gehen soll. Einfließen werden Ideen und Konzepte aus der Umgestaltung der Städte im Ruhrgebiet nach dem Niedergang von Kohle, Stahl und Automobilbau. Prof. Eichener hatte im Rahmen der „UniverCity Bochum“ das Konzept der wissensbasierten Stadtentwicklung wesentlich mitgeprägt. Gemäß der Grundordnung der EBZ Business School wird die **Prof. Dr. Sigrid Schaefer** die Aufgaben des Rektors bis auf Weiteres wahrnehmen.

Weitere Informationen:  
[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

SWB Mülheim  
Neuer Alleingeschäftsführer

Quelle: SWB Mülheim

**Ulf Lennermann** übernahm zum Januar 2015 die Geschäftsführung der kommunalen SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in Mülheim an der Ruhr mit einem Wohnungsbestand von rund 8.600 Wohnungen. Lennermann war bisher als Prokurist bei der Berliner Landesgesellschaft, GESOBAU AG, tätig. Dort hat er in den letzten Jahren insbesondere die Revitalisierung der

Großwohnsiedlung „Märkisches Viertel“ vorangetrieben. Schwerpunkte will er bei der SWB neben der sozialen Orientierung auf Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit legen. Dazu will er den Kundenservice ausbauen und dem demografischen Wandel mit passgenauen Angeboten begegnen. SWB-Geschäftsführer Robert Kunz war im Dezember 2013 verstorben. Interimsweise hatte Dr. Hendrik Dönnebrink, Chef der Mülheimer Beteiligungsholding, die Geschäftsführung übernommen.

Weitere Informationen:  
[www.swb-mh.de](http://www.swb-mh.de)

## HOWOGE kauft Neubauprojekt



Quelle: HOWOGE

So soll das Ankaufprojekt in der Berlin-Hohenschönhausener Gärtnerstraße im Jahr 2016 aussehen

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbh hat ein weiteres Neubauprojekt im Berliner Bezirk Lichtenberg erworben. Verkäufer und Projektentwickler ist die Ten Brinke Gruppe. Über den Kaufpreis hatten beiden Parteien Stillschweigen vereinbart.

Insgesamt 172 Wohnungen und 73 Stellplätze werden auf dem mehr als 8.000 m<sup>2</sup> großen Areal zwischen Gärtnerstraße und Große-Leege-Straße entstehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und variieren zwischen 1,5 und 4 Zimmern. Baustart für das Projekt soll im Mai 2015 sein. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2016 vorgesehen.

Nach dem kürzlichen Zukauf von 2.600 Wohnungen in Berlin-Marzahn hat die HOWOGE ihren Bestand seit Anfang 2015 auf rund 57.000 Wohneinheiten erhöht. Durch Ankauf und Neubau sollen bis 2018 mindestens 3.000 weitere Wohnungen dazukommen. Insgesamt befinden sich derzeit rund 800 HOWOGE-Wohnungen im Bau, darüber hinaus sind 1.300 Wohnungen in konkreter Planung.



Weitere Informationen:

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



**Techem Wärmeservice** – einfach effizienter heizen.

- Zuverlässige Wärmelieferung
- Hocheffiziente Heiztechnik
- Weniger Aufwand

*Alles aus einer Hand.*

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**



## Wohnungswirtschaft legt Strategie vor Für eine zukunftsfähige Unterbringung und Eingliederung von Flüchtlingen

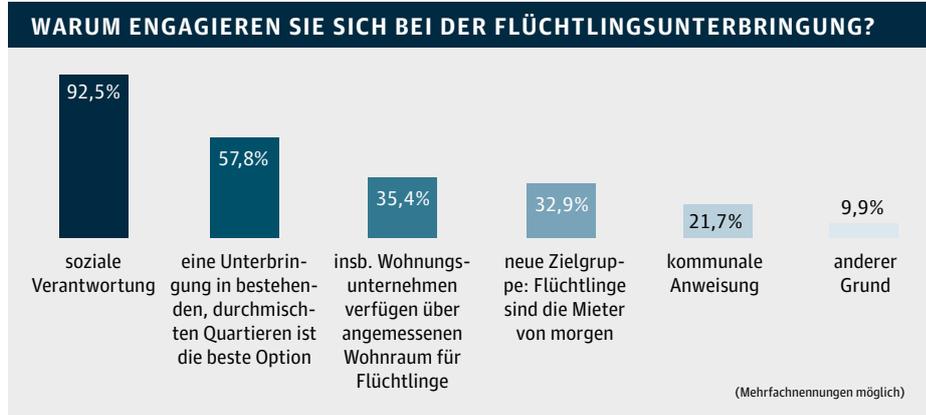
Derzeit wandern so viele Flüchtlinge und Asylsuchende nach Deutschland, wie zuletzt Anfang der 1990er Jahre. Für ihre menschenwürdige und integrationsfördernde Unterbringung engagiert sich die Wohnungswirtschaft sehr. Bei steigenden Flüchtlingszahlen müssen Bund, Länder und Kommunen jedoch dringend die Rahmenbedingungen zugunsten einer zukunftsfähigen Flüchtlingsunterbringung verbessern.



**Andreas Schichel**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
GdW  
Berlin

Der Zustrom von Menschen, die vor Krieg und Not nach Deutschland flüchten, hält unvermindert an. Im Jahr 2014 wurden in Deutschland 202.834 Asylanträge gestellt. Das entspricht einer Steigerung um 59,7% gegenüber dem Vorjahr. Eine höhere Anzahl von Asylanträgen war letztmalig Anfang der 1990er Jahre zu verzeichnen. Auf Grundlage ihrer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Verantwortung engagiert sich die deutsche Wohnungswirtschaft bereits mit großem Nachdruck für die menschenwürdige und integrationsfördernde Unterbringung dieser Personen. In Zukunft wollen die Wohnungsunternehmen in Deutschland die Menschen und die Kommunen, in denen sie leben werden, bei der Wohnungsverversorgung nach Möglichkeit in noch größerem Umfang unterstützen. Dazu müssen Bund, Länder und Kommunen jedoch dringend die Rahmenbedingungen zugunsten einer zukunftsfähigen Flüchtlingsunterbringung verbessern.

„Wir brauchen in Deutschland dringend eine Gesamtstrategie des Bundes für eine geregelte Aufnahme und eine rasche, solide Unterbringung und Integration von Flüchtlingen“, so der Appell von Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Nachbarschaften dürfen nicht durch ungeordnete Zuwanderung überfordert und eine erfolgreiche Integration nicht durch eine Wiederholung von Fehlern aus der Vergangenheit aufs Spiel gesetzt werden. „Deutsch-



land muss seine humanitäre Verantwortung wahrnehmen, aber auch die demografische Chance der Zuwanderung erkennen“, so der GdW-Chef.

### Aktuelle Umfrage zeigt: Staat muss mehr für Wohnen, Integration, Bildung tun

Die Wohnungswirtschaft leistet bereits einen starken Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen, wie eine aktuelle Umfrage des GdW unter seinen Wohnungsunternehmen zeigt. Rund zwei Drittel der befragten Unternehmen setzen bereits Wohnungen zu diesem Zweck ein. Ihr Hauptmotiv: Soziale Verantwortung, wie 92,5% der Wohnungsunternehmen bestätigen. Dabei würden sie sich aber noch viel stärker engagieren, wenn die politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen das zulassen würden. Bund, Länder und Kommunen müssen dazu ihr finanzielles Engagement bei der sozialen Betreuung und integrativen Maßnahmen, besonders in den Bereichen Gesundheit und Bildung, deutlich verstärken, fordern zwei Drittel der Wohnungsunternehmen. Unter verbesserten Voraussetzungen würde sich immerhin mehr als ein

Drittel der GdW-Unternehmen in der Lage sehen, noch mehr Flüchtlinge aufzunehmen.

„Deutschland braucht Zuwanderung. Nur so haben wir eine Chance, den zunehmenden Fachkräftemangel zu bekämpfen und für gesamtwirtschaftliches Wachstum zu sorgen. Für diese nationale Aufgabe sind aber dringend mehr staatliche Investitionen in Wohnen, Integration und Bildung notwendig“, mahnt der GdW-Präsident. Mit seiner „Strategie für eine zukunftsfähige Unterbringung und Eingliederung von Flüchtlingen“ legt der GdW als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft eine umfassende Zusammenstellung der notwendigen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Maßnahmen vor und fordert die entsprechenden staatlichen Ebenen zum Handeln auf.

Vordringlich bedarf es neuen Konzepten zur geordneten Aufnahme, schnellen Unterbringung und dauerhaften Betreuung der zu uns strömenden Menschen. Neben Bund und Ländern, die vor allem zur finanziellen Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung der großen Aufgabe gefragt sind, sind es viele Akteure in den Kommunen, de-

ren Handeln aufeinander abgestimmt werden und ineinandergreifen muss.

### Sechs-Punkte-Strategie für Bund, Länder und Kommunen

Bund und Länder sollten insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten Sonderprogramme zur Förderung des Neubaus von Wohnungen auflegen, die auch für Wohnungsunternehmen, nicht nur für Kommunen, nutzbar sind. Zugunsten einer raschen Erstunterbringung sollten Bauausführungsstandards flexibler gestaltet und Vorgaben des Vergaberechts unter die Lupe genommen werden, um den Bau neuer Unterkünfte nicht unnötig zu verzögern.

Auf Länderebene sollte die Verteilung der Flüchtlinge diskutiert und durch eine Steuerung in Abstimmung mit den Kommunen ein möglichst regionsbezogener, gerechterer Ausgleich gefunden werden. Denn durch den aktuellen Verteilungsmechanismus müssen besonders Metropolen die meisten Asylsuchenden unterbringen. Diese weisen aber häufig bereits angespannte Wohnungsmärkte auf. Für einen reformierten Verteilungsschlüssel sprechen sich 50% der GdW-Unternehmen aus, weitere 35% sehen hier Diskussionsbedarf.

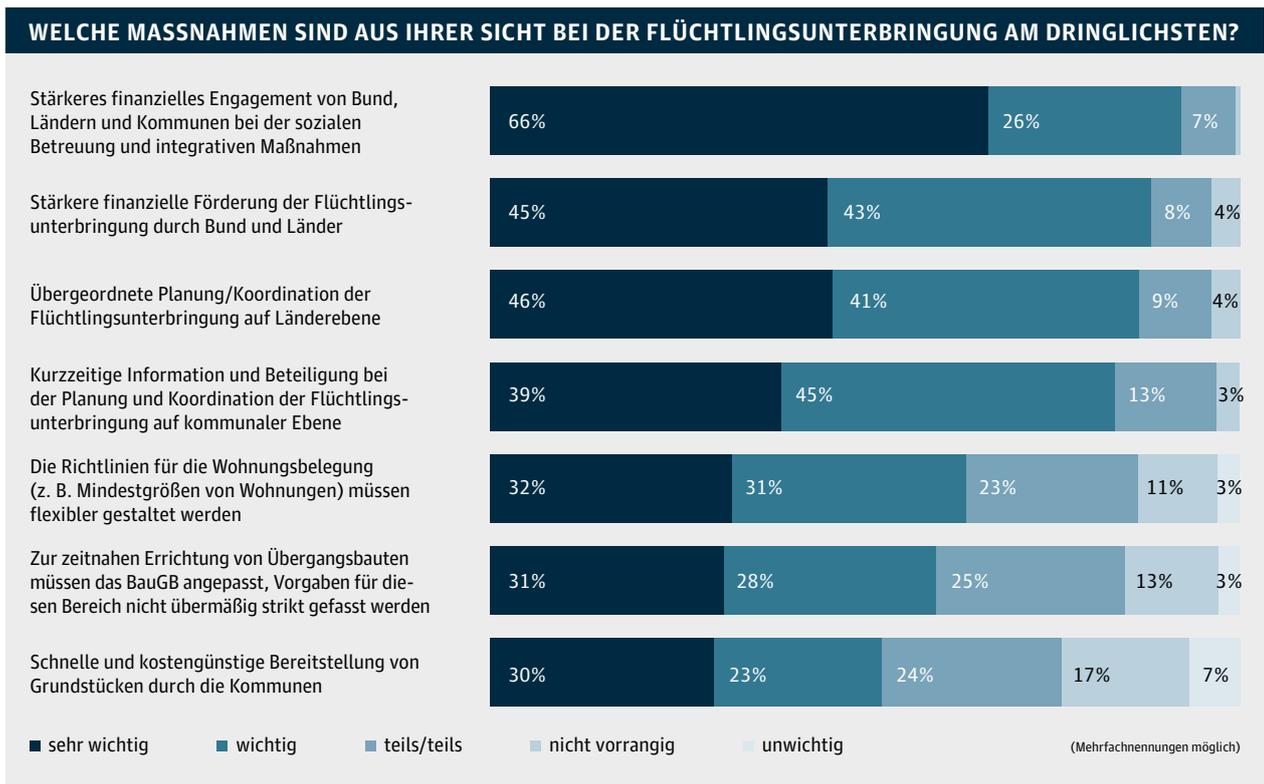
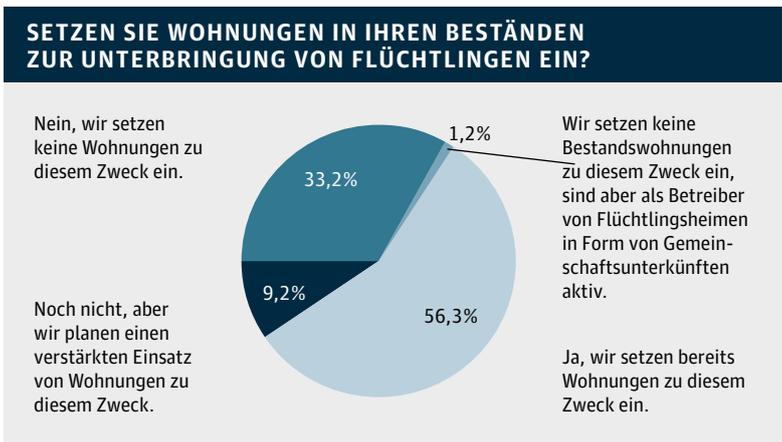
In den Kommunen sollten Flüchtlinge dezentral untergebracht und bereits belastete Stadtviertel ausgeklammert werden, um soziale Brennpunkte zu vermeiden und stabile Nachbarschaften zu erhalten. Das sehen auch mehr als zwei Drittel der befragten Wohnungsunternehmen so. In entspann-

ten Wohnungsmärkten, beispielsweise Schrumpfungsregionen, sollten die Kommunen für eine schnelle Unterbringung leer stehende Wohnungen, unnutzbare oder zum Abriss vorgesehene, intakte Gebäude zugänglich zur Verfügung stellen. In Ballungsgebieten sind in erster Linie eine vergünstigte kommunale Grundstücksvergabe sowie beschleunigte Baugenehmigungsverfahren notwendig. Insbesondere müssen die Kommunen eine langfristige Betreuung und integrative Maßnahmen sicherstellen. Dazu sollten „Integrationslotsen“ sowohl für die Flüchtlinge als auch für die Anwohner sowie eine ausreichende Anzahl entsprechend geschulter Sozialarbeiter eingesetzt werden. Die Flüchtlinge brauchen nicht nur Zugang zu medizinischer Versorgung, Kinderbetreuung und Schulen, sondern perspektivisch auch Beschäftigungsmöglichkeiten

in ihrem Umfeld. Dazu sollte das Absolvieren von Sprach- und Alphabetisierungskursen, nach dem Beispiel der Niederlande, verpflichtend sein und es sollten allen Beteiligten Dolmetscher zur Seite stehen.

### GdW-Informationsplattform zur Flüchtlingsunterbringung gestartet

Eine Plattform mit weiterführenden Informationen rund um die Unterbringung von Flüchtlingen steht Wohnungsunternehmen, die Mitglied im GdW und seinen Regionalverbänden sind, ab sofort im GdW-Extranet zur Verfügung. Dort sind Zahlen und Fakten sowie Studien zur Zuwanderung, die ausführlichen Positionen der Wohnungswirtschaft und Beispiele aus den Regionen Deutschlands zur Flüchtlingsunterbringung zu finden. ■





Larisa mit ihrer Mutter und ihren fünf Brüdern aus Tschetschenien. Foto aus: „Willkommen auf Deutsch“ – ein Film von Carsten Rau und Hauke Wendler, der seit dem 12. März 2015 in den Kinos läuft

Quelle: www.willkommen-auf-deutsch.de, Foto: Torsten Reimers © Pier53

## Integration

### Wohnraum und Willkommenskultur

„Fremd ist der Fremde nur in der Fremde“ heißt es in einem Ausspruch Karl Valentins. Heute leben immer mehr Menschen unfreiwillig in der Fremde – aus wirtschaftlicher Not, als Kriegsflüchtlinge oder politisch Verfolgte. Zuwanderung ist aber kein neues Thema: Schon vor über 100 Jahren wurden z. B. polnische Zuwanderer im Ruhrgebiet heimisch. Nach 1945 prägten Millionen Flüchtlinge und Vertriebene die Stadtentwicklung. In den 1990er-Jahren folgten (Spät-)Aussiedler aus Polen und der ehemaligen Sowjetunion.



**Bärbel Wegner**  
freie Journalistin  
Hamburg

Heute leben in Deutschland etwa 16 Mio. Menschen mit Migrationshintergrund. Sie sind entweder selbst eingewandert oder ihre Eltern oder Großeltern sind es.

Und 2015, so die Schätzung, werden mindestens 200.000 Flüchtlinge aus Krisengebieten hier ein

neues Zuhause finden wollen. Allein in den ersten zehn Monaten des Jahres 2014 haben rund 160.000 Menschen Asyl beantragt, etwa 56% mehr als im Vorjahr. Sie kommen aus verschiedenen Ländern, wie die nachfolgende Grafik zeigt.

## Verbesserte Strukturen

Jedes Bundesland geht anders mit dieser Herausforderung um. „Die Wohnungswirtschaft will Menschen aufnehmen, will eine Willkommenskultur aufbauen“, sagt z. B. Constanze Victor, Verbandsdirektorin des Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw). Dazu bedürfe es in Thüringen aber verbesserter Strukturen und einer besseren Organisation. Ereignisse, wie sie sich am 23. Dezember 2014 abspielten, dürften sich nicht wiederholen: Einem Thüringer Wohnungsunternehmen waren plötzlich 20 Asylbewerber zugewiesen worden, als die meisten Mitarbeiter schon im Weihnachtsurlaub waren. Was tun? Die Geschäftsführerinnen verschoben ihren eigenen Urlaub und organisierten die Unterbringung und Versorgung der Betroffenen. U. a. deshalb forderte die vtw-Verbandsdirektorin einen Flüchtlingsgipfel für Thüringen, der Wohnungswirtschaft und Politik an einen Tisch bringt und nun im April 2015 stattfinden wird, um feste Strukturen zu schaffen.

## Was steht im Fokus?

Ähnliche Integrationsgipfel hat es schon mehrere gegeben - erfolgreiche und weniger erfolgreiche.

Beim Integrationsgipfel der Bundesregierung - Bildung für Jugendliche war Schwerpunkt - seien die Teilnehmer, so das Urteil der Presse, ohne konkrete Ergebnisse auseinandergegangen. Anders in Nordrhein-Westfalen, wo ein solcher Gipfel nach dem Skandal im Asylbewerberheim in Burbach stattfand. Hier wurde beschlossen, die Kommunen

**„Was wir brauchen, ist ein Flüchtlingsgipfel, der die Vor- und Nachteile zentraler bzw. dezentraler Unterbringung analysiert. Um Flüchtlinge so aufzunehmen, dass eine Integration möglich ist, benötigen die Wohnungsunternehmen Rechtssicherheit in vielen Details rund um die Unterbringung. So müssen z. B. die Rechte der Vermieter wie auch der neuen Mieter aus den Flüchtlingsländern besser geklärt werden.“**

Constanze Victor, vtw-Verbandsdirektorin

finanziell besser auszustatten, das Personal aufzustooken, ein dezentrales Beschwerdemanagement für Flüchtlinge aufzubauen und anderes mehr. Ein Dresdner Genossenschaftsgipfel - 26 Vorstände nahmen im November 2014 daran teil - stellte fest, dass die Unterbringung nicht auf ein logistisches Problem reduziert werden dürfe, sondern als soziokulturelle Herausforderung begriffen werden

müsse. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, so der Konsens, wollen sich als soziale Wohnungsanbieter dem Thema der Unterbringung von Flüchtlingen stellen.

In Norddeutschland forderte im November 2014 Helmut Knüpp, Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

(wankendorfer), auf einer Tagung des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) zum Thema Zuwanderung eine Anlaufstelle für die Unternehmen. Er könne sich einen Fachausschuss zum Thema Migration und Integration in der Wohnungswirtschaft vorstellen. Deutschland müsse Antworten finden, wie man unterschiedliche Zuwanderer integrierte. „Ein Scheitern ▶

**JETZT ANMELDEN!**

# Deutscher Immobilien Kongress 2015



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

## Im Spannungsfeld: Qualität, Quantität, Kosten!

7. und 8. Mai 2015, Maritim proArte Hotel, Friedrichstr. 151, 10117 Berlin

Ist der Bauboom am Ende? Was bedeutet die Mietpreisbremse für die Praxis? Lassen Sie sich Chancen und Risiken der aktuellen Rahmenbedingungen von Spezialisten erläutern. Diskutieren Sie notwendige Veränderungen. Erfahren Sie neueste Trends.



Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

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



können wir uns nicht leisten“, warnte er. Deutschland verhalte sich bis heute nicht wie ein Einwanderungsland, obgleich es ein solches sei. „Die politische und verwaltungsrechtliche Debatte folgt nur zögerlich der Realität.“

**Spezifische Betreuungsangebote**

Auf der Hamburger Tagung wurde das Thema aus verschiedenen Blickwinkeln behandelt. Das Motto der Tagung „Zuwanderung hat viele Gesichter“ verwies auf die Chancen, aber auch auf die Probleme, denn jeder Zuwanderer hat seine eigene Geschichte, bedarf ganz unterschiedlicher Ansprache und Unterstützung.

Diese Aufgaben kann die Wohnungswirtschaft jedoch nicht allein lösen, hier greifen Kooperationen. In Hamburg initiierte z.B. die Pro Quartier Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekt mbH, ein Tochterunternehmen der kommunalen SAGA GWG, u.a. die „Kiezläufer“. Das Projekt - heute durchgeführt durch den Jugendmigrations-

dienst IN VIA Hamburg e. V. - wirkt niedrigschwellig und präventiv: Jungerwachsene sprechen durch aufsuchende Kontaktarbeit Peergruppen im Stadtteil an, bieten jungen Migranten ein offenes Ohr, vermitteln bei Streitfällen und zeigen Perspektiven auf.

In Kiel betreibt die Wohnungsbaugenossenschaft Kiel-Ost eG in Kooperation mit dem Diakonischen Werk Altholstein ein Quartiersbüro, das sich besonders den Belangen von Migranten und Flüchtlingen sowie dem Zusammenleben von Alteingesessenen mit ihnen widmet.

**Zuwanderungsrate und Wohnungsbauzahl**

Aufgabe und durchaus Wunsch vieler Wohnungsunternehmen ist es, Zuwanderern möglichst einen ständigen Wohnsitz zur Verfügung zu stellen. Keine leichte Aufgabe, wie GdW-Präsident Axel Gedaschko feststellt: Die hohen Zuwanderungsraten bewirkten, dass der Bedarf an neuen Wohnungen weit höher liege als in den bisherigen Berech-

nungen kalkuliert. Allein 2014 ergebe sich nach ersten Schätzungen ein Zuwanderungssaldo von 450.000 Personen. „Wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren auch angesichts der hohen Zuwanderungsraten 200.000 Wohnungen pro Jahr allein im Geschosswohnungsbau hinzukommen müssten“, so der GdW-Präsident im Juni 2014. Hinzu komme, dass es die Zuwanderer in die Großstädte und Ballungszentren ziehe - also genau in die Regionen mit ohnehin hohem Wohnraum- und Neubaubedarf. 42% des gesamten Zuwanderungsvolumens entfielen in den vergangenen drei Jahren auf die kreisfreien Großstädte. Viele Städte könnten diesen Prozess nur schwer steuern, da sie über keine eigenen kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen.

Eine Studie der Organisation Pro Asyl zur Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland zeigt, dass die Bundesländer in sehr unterschiedlicher Weise mit der Unterbringung umgehen. In Baden-Württemberg, Brandenburg und Sachsen werde vorrangig in Flüchtlingslagern untergebracht, andere Länder setzten stärker auf Wohnungen. Die Konzepte von Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bremen mit Wohnungsquoten zwischen 85 und 92% (Stand 2012), so Pro Asyl, könnten als Beispiel dienen.

Ein Trend gibt aber zu denken: Der Anteil der in Einzelwohnungen untergebrachten Flüchtlinge ist, gemessen an der Gesamtzahl derer, die nicht mehr in Erstaufnahmeeinrichtungen wohnen, seit 2008 kontinuierlich gesunken. Entsprechend ist die Quote der in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachten Personen gestiegen, und das nicht allein wegen der steigenden Flüchtlingszahlen, sondern weil immer weniger Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden konnten.

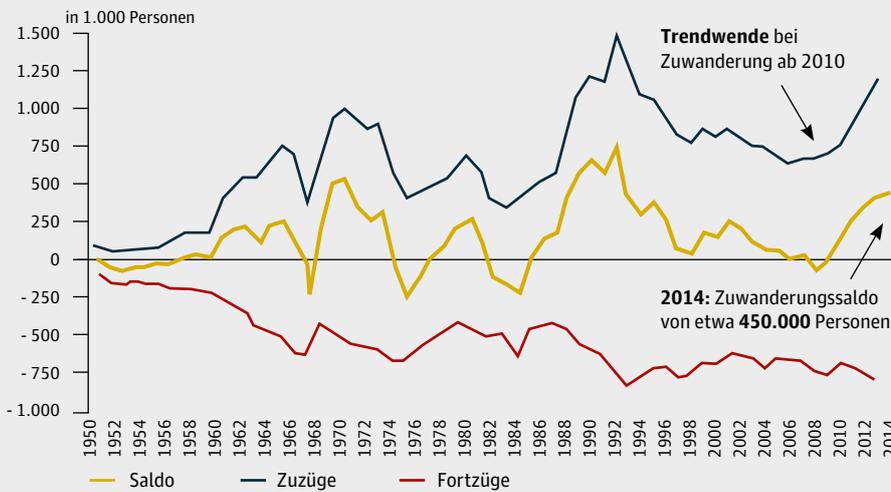
**Möglichkeiten und Grenzen der Wohnungswirtschaft**

Die Wohnungswirtschaft wird ihr Neubauvolumen deswegen nicht ohne Weiteres steigern können, auch wenn einzelne Bundesländer das anstreben. So hat Schleswig-Holstein ein Förderprogramm „Neues gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge“ aufgelegt. Hier ist der Innenminister zugleich für die Integration von Zuwanderern wie auch für den Wohnungsbau zuständig.

In dem o. g. Vortrag in Hamburg bezog Helmut Knüpp auch Position, was das Errichten von Einfachwohnungen angeht. Er wies darauf hin, dass deutlich reduzierte Standards eine Nachnutzung der Gebäude erschweren. Vor einigen Jahren habe man bereits Schlichtwohnungen übernommen und schlechte Erfahrungen damit gemacht. Auch wenn es im Moment richtig erscheinen möge, Gemeinschaftsunterkünfte mit reduzierten Standards zu

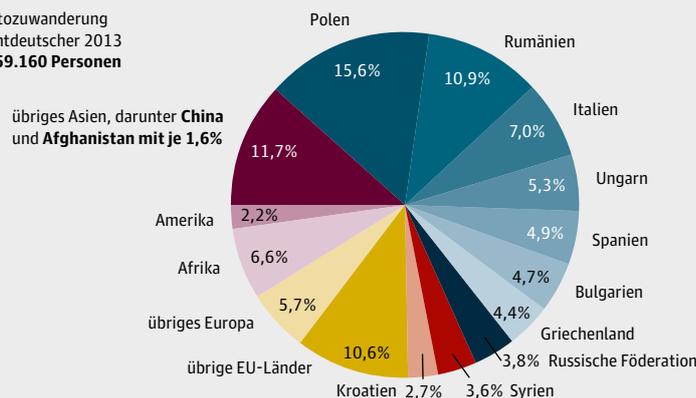
**WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND**

**Neubaubedarf:** Trendwende bei Zuwanderungen, Saldo liegt deutlich über den 200.000 Personen, auf denen bisherige Bedarfsprognosen fußen. Zuwanderung konzentriert sich auf Großstädte und wirtschaftlich prosperierende Zentren



**NETTOZUWANDERUNG VON NICHTDEUTSCHEN 2013**

Nettozuwanderung Nichtdeutscher 2013 + 459.160 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungstätigkeit, bis 1990 nur für das Bundesgebiet; 2014 eigene Schätzung GdW Schneider, 30.06.2014



Quelle: www.willkommen-auf-deutsche.de, Foto: Boris Mahlan © Pro 53

Containerunterkunft in Meckelfeld - Foto aus dem Dokumentarfilm „Willkommen auf Deutsch“, der am Beispiel zweier Gemeinden im Landkreis Harburg Konflikte beschreibt, die bei der Unterbringung und Betreuung von Asylbewerbern auftreten können

errichten: „Für die Bilanz eines Wohnungsunternehmens mit der zu erwartenden langen Standzeit eines solchen Gebäudes und für eine Genossenschaft, die ja nicht auf Weisung einer Kommune handelt, ist es nicht empfehlenswert.“ Man könne sich hingegen sehr gut vorstellen, im Namen und für Rechnung eines Kreises oder einer Kommune eine Gemeinschaftsunterkunft zu errichten.

Einzelne Wohnungsunternehmen stellen Zuwanderern bereits Wohnungen aus ihrem Bestand zur Verfügung. So bietet die wankendorfer kommunalen Verwaltungen an, jede zehnte freiwerdende Wohnung an eine Flüchtlingsfamilie zu geben, wenn die Wohnungsteilmärkte ausgelastet seien. In der Praxis scheiterte das jedoch daran, dass Genossenschaften und Kommunen nicht synchron arbeiteten. Die Genossenschaft vermarktet eine frei werdende Wohnung sofort nach Eingang der Kündigung wieder, also drei Monate vor Ende des Mietverhältnisses. Die Kommune rechnet aber in Zweiwochen-Rhythmen. Sie bekommt Asylbewerberfamilien erst mit einem Vorlauf von zwei Wochen zugewiesen, kann also eine freiwerdende Genossenschaftswohnung nur dann in Anspruch nehmen, wenn genau zu diesem Zeitpunkt eine Wohnung gekündigt wurde.

Die Lübecker Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH vermietet z. B. ein zuvor leerstehendes Wohnhaus nach moderater Investition (in Höhe von 200.000 €) an Träger der Flüchtlingsbetreuung in Lübeck. Das Projekt ist auch betriebswirtschaftlich sinnvoll, da 12 Wohnungen langfristig vermietet sind. Mit dem Modell „Probewohnen“ wird der Übergang aus der Gemeinschaftsunterkunft ermöglicht. Seit 2013 bis Herbst 2014 stellt sie 46 Wohnungen dafür bereit. Die Wohnungen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Die Er-

fahrungen mit dem Modell seien sehr positiv, so Trave-Geschäftsführer Dr. Matthias Rasch auf der VNW-Tagung.

#### Nur Unterbringung reicht nicht

Doch allein mit der Bereitstellung von Wohnungen ist es nicht getan. Wichtig sind eine gute Nachbarschaft und Angebote, die die Integration begünstigen. Denn Zuwanderer, insbesondere traumatisierte, sind anders als die „gewöhnlichen“ Mieter. Überlässt man sie sich selbst, besteht die Gefahr, dass sie vereinsamen oder nur Kontakt zu Landsleuten suchen. Hinzu kommt die Unterschiedlichkeit der neuen Nachbarn durch deren jeweilige Herkunftsländer und -kulturen. Die wankendorfer erläutern auf ihrer Website z. B. deutlich ihre Haltung und werben für Verständnis und Toleranz.

Daraus resultieren Aufgaben, die das klassische Sozialmanagement, das viele Wohnungsunternehmen vorhalten, an seine Grenzen bringen kann. Hier setzt die Integrationsförderung vor Ort durch auf das Wohnumfeld bezogene Projekte an. Dr. Manfred Schmidt, Präsident des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF), verweist auf die Migrantenorganisationen, die eine zunehmend wichtige Rolle spielten. Um ihre Partizipation an der Integrationsarbeit zu unterstützen, fördert das Bundesamt erstmals Modellprojekte zum Strukturaufbau von bundesweit arbeitenden Migrantenorganisationen.

#### Teilhabe

Ein anderes Merkmal ist die Teilhabe. „Wir müssen Menschen mit Zuwanderungsgeschichte die Chance auf Teilhabe in allen Lebensbereichen geben und ihre Fähigkeiten, Qualifikationen und Potenziale anerkennen“, fordert Aydan Özoğuz, Staatsministerin

bei der Bundeskanzlerin und Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration. „Unverzichtbar für das verständnisvolle Klima in unserer Gesellschaft und den humanen Umgang mit Flüchtlingen sind die vielen Nachbarschaftsinitiativen, die sich in den letzten Monaten und Jahren in der direkten Umgebung von Flüchtlingsunterkünften gegründet haben“, so steht es im 10. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland. „Sie helfen den Menschen direkt vor Ort, schaffen Begegnungen und helfen dabei, Flüchtlinge in die Nachbarschaft zu integrieren. Gewerkschaften, Kirchen, Wohlfahrtsverbände und NGOs leisten hier ebenfalls unverzichtbare Dienste.“ Sich hier zu vernetzen, ist auch für Wohnungsunternehmen sinnvoll.

Nur eines geht nicht mehr: die Entwicklung ignorieren. In Nürnberg, einer Stadt, die über 40 Jahre Erfahrung beim Thema Integration und in der interkulturellen Arbeit hat, ist seit 2002 Integrationspolitik unter Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly „Chefsache“. Integration und interkulturelle Öffnung zählen zu den wichtigsten Aufgaben der Stadt Nürnberg. Ziel ist die chancengleiche Teilhabe aller Bürgerinnen und Bürger am öffentlichen Leben, an allen Leistungen und Angeboten. Fast 40 % haben einen Migrationshintergrund. Befragt, wie der Oberbürgermeister die Nürnberger Stadtgesellschaft im Jahr 2050 sieht, wünscht er: „Menschen mit Migrationshintergrund werden hoffentlich in allen gesellschaftlichen Positionen zu finden sein - sogar in der freiwilligen Feuerwehr und in den Faschingsgesellschaften.“ ■

### INFORMATIONEN

„Zuwanderung hat viele Gesichter. Integration als Herausforderung und Chance“, Broschüre VNW, Hamburg 2014. [www.vnw.de](http://www.vnw.de)

10. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland (Oktober 2014). [www.bamf.de](http://www.bamf.de)

Forderungskatalog der mitteldeutschen Immobilienverbände zum Thema Flüchtlinge. [www.mik2015.de](http://www.mik2015.de)

„Refugees welcome. Gemeinsam Willkommenskultur gestalten.“ Amadeu-Antonio-Stiftung gemeinsam mit Pro Asyl.

## STÄDTEBAULICHE QUALITÄT VON FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTEN

## Alternative zu Containerdörfern Temporäre Bauten in modularer Bauweise



Mit seiner Fassade und dem verglasten Dach passt sich das Modulhaus in jede Umgebung ein

Ein aus Fertigteilen gebautes 2-geschossiges Holzhaus mit verglastem Dachgeschoss, in dem ein Gemeinschaftsraum untergebracht ist – so stellen sich die drei Hamburger Architekten Carsten Venus, Bert Bücking und Jannes Wurps eine würdige Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber vor. Deren Integration beginne nämlich mit einer angemessenen Willkommenskultur, und Containerdörfer oder Zeltlager seien keine herzlichen Gesten. Nur ein Dach über dem Kopf reiche nicht aus, zumal wenn die provisorische Unterbringung in solchen Unterkünften sich über Monate oder gar Jahre erstrecke. „Containerlager sind nicht nur unbefriedigend für die Menschen, die dort unterkommen, sie sind auch städtebaulich unzumutbar“, befindet Carsten Venus. „Für die Menschen in der Nachbarschaft wäre es doch viel schöner, architektonisch ansprechende Flüchtlingsunterkünfte vorzufinden.“

Die Architekten, alle Partner in renommierten Büros, haben sich außerhalb ihres Büroalltags unter dem Label „Hanse Unit“ zusammengefunden, um städtebauliche Lösungen für prekäre Situationen zu finden. Ihr Haus soll nicht verschämt am Ortsrand oder in Gewerbegebieten stehen, sondern ist als Teil der Stadtlandschaft gedacht. „Es geht uns nicht darum, dass unser Konzept für eine Flüchtlingsunterkunft eins zu eins umgesetzt wird, wir wollen eine notwendige Debatte anstoßen“, sagt Bert Bücking. Es gelte, die Lücke zwischen unzureichenden Provisorien und dem normalen Wohnungsbau, der am Ende des Prozesses für Flüchtlinge zugänglich sein muss, mit einem anspruchsvollen, provisorischen Haus zu füllen.

### Holzhaus in Modulbauweise

Die Unterkunft, ein Holzhaus in Modulbauweise, besitzt Wohnqualität, erfüllt alle baulichen und städtebaulichen Auflagen und ist schnell und preiswert zu errichten und auch wieder abzubauen. „Bei den Baukosten liegen wir nach bisherigen Berechnungen zwischen 800 bis 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche netto“, sagt Carsten Venus. „Damit sind wir nicht teurer als eine Containerlösung.“ Hinzu kommt, dass die Häuser wiederverwendbar und damit nachhaltig sind. „Sie können leicht an anderer Stelle neu aufgestellt werden, z. B. als günstiger Wohnraum für Studierende, wenn es hier vorübergehende Engpässe gibt“, schlägt Bert Bücking vor. Das Gebäude besteht aus einzelnen Modulen, die in Holzrahmenbauweise gefertigt und vor Ort zusammengesetzt werden. Da die Module

mit 6 m Länge und 3 m Breite rund 50 cm breiter sind als ein Container, bieten sie mehr Wohnqualität als dieser. „50 cm machen sich wirklich bemerkbar“, weiß Bert Bücking, der bereits Polarstationen gebaut hat und die Herausforderungen beengter Unterkünfte kennt.

Die Module können als 1-Zimmer-Einheiten genutzt werden, lassen sich für Familien aber auch kombinieren. Sie können, so die Vorstellung der Architekten, zu einem Haus mit Erdgeschoss und einem Stockwerk und einem Dachgeschoss zusammengesetzt werden. Bis zu 60 Bewohner könnte das Haus dann beherbergen. Das Treppenhaus liegt im Gebäude, Küche und Sanitäranlagen wären von den Bewohnern gemeinschaftlich zu nutzen. Unter dem Schrägdach mit Glasgiebel sollen ein Gemeinschaftsraum und eine Küche untergebracht werden. In dem Haus leben die Menschen zwar in eigenen „Wohnungen“, sollen aber gleichzeitig zu einer Gemeinschaft zusammenfinden.

### Keine Billigkonkurrenz zum normalen Wohnungsbau

„Das Ganze ist an sich nichts Neues“, weiß Venus. Neu sei aber die städtebauliche Qualität. Das schräge Dach passe sich in den städtebaulichen Kontext ein, die Fassaden ließen sich unterschiedlich gestalten und könnten variabel gebaut werden, erklärt er. „Latten können horizontal oder vertikal verlaufen und in verschiedenen Farben geliefert werden.“ Das Haus sähe in Hamburg anders aus als in Bayern.

Die Architekten nahmen bereits Kontakt zu möglichen Herstellern auf und erfuhren, dass diese zu den vorgegebenen Kosten produzieren und liefern können. „Die Häuser erfüllen die gesetzlichen Standards“, betont Bücking. „Sie sind genehmigungsfähig.“ Dennoch seien sie als Provisorium und nicht als Billigkonkurrenz zum normalen Wohnungsbau gedacht. „Der Bau dieser Häuser wäre von der normalen Bauwirtschaft vollkommen abgekoppelt.“



**Dr. Holmer Stahncke**  
freier Journalist  
Hamburg



„Im **Wohnungswirtschafts Office Professional** von Haufe finden Sie die Musterverträge und Formulare sowie die wichtigsten Fachbücher und Arbeitshilfen des GdW – alles stets aktuell über den Online-Zugriff!“

**Ingeborg Esser**

Hauptgeschäftsführerin des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## Einzigartiges Praxis Know-how für die Wohnungswirtschaft

Die komfortable Online-Datenbank bietet Ihnen das komplette Praxiswissen für die erfolgreiche Unternehmensführung in der Wohnungswirtschaft:

- Top-aktuelle Fachinformationen plus bewährtes Fachwissen des Hammonia-Verlags
- Inhalte vieler Fachtitel, wie z. B. dem Wohnungs- und Immobilienlexikon
- Rechtssichere Arbeitshilfen, Mustervorlagen und Formulare des GdW
- Plus umfangreiche Inklusiv-Services, wie z. B. Online-Seminare für die Wohnungswirtschaft

**Jetzt 4 Wochen kostenlos und unverbindlich testen.**  
[www.haufe.de/wowi](http://www.haufe.de/wowi)

**HAUFE.**

## Modulbau für Flüchtlinge

# Mittendrin statt außen vor

Die Kapazitäten in puncto Flüchtlingsaufnahme sind vielerorts ausgeschöpft, die Notquartiere sind voll. Dringend wird neuer Wohnraum für Asylbewerber benötigt und nach schnellen und wirtschaftlichen Lösungen gesucht. Der Wohnheimbau wird zum Kraftakt für die Kommunen. Immer mehr Städte und Gemeinden schaffen schnell umsetz- und finanzierbaren Wohnraum mit Raummodulen. Und das nicht auf der grünen Wiese, sondern in gewachsenen Wohngebieten.



**Iris Darstein-Ebner**  
Pro Publica  
Stuttgart

Um der Bildung von sozialen Brennpunkten vorzubeugen und Integration zu leben, entscheiden sich Stadtväter immer häufiger dazu, Wohnraum für Asylanten in städtischen Quartieren zu realisieren. Eine Aufgabe, wie geschaffen für Modulbauweise. Die flexiblen, schnell zu errichtenden Gebäude passen sich in jedes Umfeld ein und erfahren von Beginn an hohe Akzeptanz – bei Nachbarn wie Bewohnern. Aus Sicht der Städte und Gemeinden, der Betreiber und Investoren von Asylwohnheimen stellt der Modulbau eine interessante Lösung dar, denn in der Vielfalt der Anwendungs- und Nutzungsmöglichkeiten sind dieser Bauweise kaum

Grenzen gesetzt. Die Modulbauweise ermöglicht es Bauherren, wirtschaftliche und zugleich komfortable Wohnräume zu errichten, damit am Ende nicht nur „Gebäude“ entstehen, sondern eine neue Heimat für die Flüchtlinge. Und sollte der Flüchtlingsstrom abebben, sind die flexiblen Gebäude vollständig rückbaubar, können an andere Standorte versetzt oder vor Ort für andere Nutzungen flexibel umgestaltet werden – zu Studentenwohnheimen, Appartements für Senioren oder für Singles. Warum also nicht heute schon in ein beständiges und nachhaltiges Konzept investieren?

### Alles aus einer Hand

Diese Frage stellte sich auch der Landkreis Havelland, als es darum ging, in der brandenburgischen Stadt Rathenow eine Asylunterkunft für 86 Flüchtlinge zu bauen. „Dem Landkreis Havelland war es wichtig, das neue Asylbewerberwohnheim auf einem innerstädtischen Grundstück zu errich-

ten, wo es architektonisch und gestalterisch die Vorgaben der Umgebungsbebauung aufnimmt und sich harmonisch in den Ortsteil einfügt“, erläutert Martin Felstow, Leiter des Amtes für Gebäude- und Immobilienmanagement (GIM) des Landkreises Havelland.

„Als dauerhafte Lösung sind Modulbauten in Qualität und Werthaltigkeit dem Massivbau gleichwertig, aber in einer erheblich kürzeren Bauzeit zu realisieren. Das hat uns überzeugt. Zuvor hatten wir noch keine Erfahrung mit Gebäuden in Modulbauweise, doch die Zusammenarbeit mit der Firma Alho war von Beginn an konstruktiv und die Bauarbeiten verliefen präzise und termingerecht nach Bauablaufplan.“

Nach gewonnener Ausschreibung auf Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen beauftragte der Landkreis den Generalübernehmer, der für Entwurf, Planung, Organisation und natürlich die Realisierung inklusive



Außenaufnahme des Wohnheims



Das Gebäude in Modulbauweise wurde innerhalb von 12 Wochen errichtet

# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



• Heizöl • Erdgas • Strom • Schmierstoffe • Kraftstoffe • Flüssiggas • Solar • Pellets •

## Als Energie-Partner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energie-Preise durch individuelle Vertragsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.

Vertrauen Sie uns - einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über 50 Jahre Markterfahrung.  
[www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

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



Blick in die gemeinschaftlich genutzten Sanitäranlagen

Fundamentierung und Bau der Außenanlagen des 3-geschossigen Gebäuderiegels mit 1.130 m<sup>2</sup> Nettogröße verantwortlich zeichnete.

Zwischen der Beauftragung am 2. Mai 2014 und der Übergabe am 22. Dezember 2014 lagen acht Monate. Davon entfielen nur zwölf Wochen auf die Bauzeit vor Ort. Das Besondere in Havelland: Die Firma Alho fungierte hier nicht nur als Generalübernehmer, sondern ausnahmsweise auch als Investor und vermietet die Wohnanlage für die Dauer von vorerst zehn Jahren an die Kreisverwaltung, den Betreiber der Einrichtung. Damit geht die Kommune keinerlei Finanzierungsrisiko ein und erhält dennoch eine hochwertige, von den Nachbarn akzeptierte Gebäudelösung, bei der alle Optionen für eine spätere Zweitnutzung offen stehen.

### Integration leben

Der Neubau ersetzt einen abgebrochenen Wohnriegel und passt sich dem städtebaulichen Kontext des

Gebietes an. Auf drei Etagen konnten die Planer alle Raumzonen unterbringen, die für das kommunikative Miteinander und ein dennoch privates Wohnen der Asylbewerber benötigt werden. Der 44 m lange Gebäuderiegel wird zentral erschlossen. Im Erdgeschoss sind hauptsächlich gemeinsam genutzte Bereiche wie Aufenthaltsraum, Hausaufgabenraum, Spielzimmer und Wasch-/Trockenraum angeordnet, und nur einige wenige Wohnräume mit dazugehöriger Küche und den sanitären Anlagen. Hier befindet sich auch der Verwaltungsbereich mit Büros für Heimleitung, Sozialarbeiter, Hausmeister und Wachschutz sowie ein Krankenzimmer.

Die beiden identisch angelegten Obergeschosse beherbergen Wohnräume für zwei bis drei Personen sowie gemeinschaftlich genutzte Küchen und Sanitäranlagen.

### Sicherheit wird großgeschrieben

Brandschutz steht bei Flüchtlingswohnheimen besonders im Fokus. Die Modulbauweise erfüllt alle Anforderungen der DIN 4102 - es werden Feuerwiderstandsklassen zwischen F30 und F120 erreicht und diese Ergebnisse durch kontinuierlich stattfindende Brandversuche sowie Brandschutzgutachten renommierter Institute immer wieder belegt.

In Havelland erfasst eine flächendeckende Brandmeldeanlage jedes einzelne Zimmer. Zusätzliche bauliche Rettungswege mit Fluchttreppenhäusern an den Giebelseiten erfüllen die Anforderungen des Brandschutzkonzeptes.

Und ein entsprechender Betreuungsaufwand durch Sozialarbeiter ist in Rathenow darauf ausgelegt, das gemeinsame Leben der Asylbewerber aus den unterschiedlichsten Teilen der Welt sicher und geborgen zu gestalten. Der Wachschutz mit Kameraüberwachung ist rund um die Uhr besetzt. ■



## Flüchtlingsunterkünfte

### Willkommenskultur - kann man auch bauen!

Durch den Umbau einer ehemaligen Wäschefabrik im Bielefelder Stadtbezirk Brackwede entstand ein Übergangwohnheim für Flüchtlinge mit 170 Plätzen, das eine wesentlich höhere Qualität des Unterbringungsstandards als bislang üblich aufweist sowie eine verbesserte Betreuungssituation für die Flüchtlinge ermöglicht. Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) hat im Auftrag der Stadt Bielefeld den Komplettumbau vorgenommen, in den sie rund 1,5 Mio. € investierte.



Die Bedeutung der Menschenrechte drückt auch das Farb- und Gestaltungskonzept aus



**Regina Doblies**  
Journalistin  
Bielefeld

Bereits seit den 1990er Jahren liegt in Bielefeld die Bewirtschaftung der Unterkünfte für einheimische Wohnungslose, Aussiedler und Flüchtlinge in den Händen der BGW, einem mehrheitlich kommunalen Unternehmen der Immobilienwirtschaft mit einem eigenen Wohnungsbestand von rund 11.500 Wohneinheiten.

Nachdem im Verlauf der vergangenen Jahre etliche dieser Unterkünfte geschlossen werden konnten, waren für den Flüchtlingsbereich zuletzt insgesamt 172 Plätze in zwei Heimen verfügbar.

### Aufwertung und Erweiterung

Da jedoch beide Gebäude einen hohen Modernisierungsbedarf aufwiesen, kamen im Jahr 2011 erste Überlegungen auf, diese beiden Unterkünfte aufzugeben und an einem anderen Standort durch eine neue Einrichtung zu ersetzen. Somit stand zunächst nicht die Aufstockung der Plätze im Vordergrund, sondern das Bestreben, einen Unterbringungsstandard zu schaffen, der nicht der Not geschuldet ist. Bereits in den Vorjahren hatte die BGW ihre Unterkünfte für Wohnungslose deutlich aufgewertet und wollte diese Qualität jetzt auch für Flüchtlinge erreichen. Als möglicher Standort kam eine ehemalige Wäschefabrik an der Eisenbahnstraße in Bielefeld-Brackwede in Betracht. Der aus drei Gebäudeteilen bestehende Komplex mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.110 m<sup>2</sup> war 1983 im Auftrag der Stadt von der BGW, die das Haus einige Jahre später erwarb, zu 30 ▶



Zur Versorgung der Menschen wurden ein Möbellager und eine Kleiderkammer eingerichtet



Gemeinschaftsräume sind wichtig - sowohl im Wohnheim als auch in benachbarten Gebäuden bestehen Räumlichkeiten für den Austausch, wie auch für Sprach- oder hauswirtschaftliche Kurse

Lernen Sie uns und unser System kennen und überzeugen sich selbst.  
**22. April 2015 in Hannover**  
Weitere Infos und Anmeldung unter:  
[crem.nemetschek.com/Veranstaltung-Zukunftsfähig-2020](http://crem.nemetschek.com/Veranstaltung-Zukunftsfähig-2020)

## iX-Haus - ERP-System für die WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Entscheiden Sie sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft und erledigen die kaufmännischen und technischen Verwaltungsaufgaben schnell, zuverlässig und sicher. Richten Sie Ihren Fokus auf umfangreichen Kundenservice und steigern Sie die Effizienz Ihrer Mitarbeiter. Die täglichen Routinearbeiten erledigt iX-Haus Wohnungswirtschaft über automatisierte Massenprozesse.

iX-Haus Wohnungswirtschaft wird kontinuierlich weiterentwickelt und an gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst. Unser bewährter Kundenservice unterstützt Sie im Tagesgeschäft und steht Ihnen kompetent und tatkräftig zur Seite. Setzen Sie auf einen der führenden Anbieter immobilienwirtschaftlicher ERP-Software (Platz 1 in der Asset-Klasse Wohnen/Real Estate Software-Report 2014 Bell Management Consultants) und entscheiden sich für iX-Haus Wohnungswirtschaft.



Mieterakte



Controlling-Cockpit

### Key-facts

- Areal-Account Standard
- Genossenschaftsmodul
- Kautionsverwaltung
- Testat nach Maßgabe des IDW Prüfungsstandards
- Umfangreiches & individuell erweiterbares Reporting
- Beratung zur Einführung und Eingliederung in individuelle Unternehmensprozesse
- Anbindung an DMS-Systeme und weitere Partnerprodukte und Schnittstellen
- Erfahrung mit der Datenübernahme aus den gängigen ERP-Systemen





Fassadenansicht des Flüchtlingswohnheims in der Eisenbahnstraße: Das Farbkonzept der Designerin Petra Breuer baut auf deutlich sichtbare Begriffe mit Bezug zu den Themen Flucht und Menschenrechte

Quelle: www.petrabreuer.de

Wohnungen umgebaut worden. Für den geplanten Umbau zu einer Unterkunft für Flüchtlinge sprachen die Lage und die gute Verkehrsanbindung: Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zu einer Moschee, die Stadtbahn ist ebenso fußläufig zu erreichen wie Einkaufsmöglichkeiten. Nachdem Ende November 2013 ein entsprechender Beschluss im Bielefelder Stadtrat gefasst wurde, hat die BGW die letzten noch bewohnten Wohnungen leer gezogen. Dabei organisierte sie die Umzüge und versorgte die verbliebenen Mieter nach Möglichkeit mit einer anderen Wohnung im BGW-Bestand.

**Starker Zuzug von Flüchtlingen**

Zeitgleich mit dem Beginn des Umbaus erfuhr auch Bielefeld aufgrund der dramatischen Situation u. a. in Syrien, Nordafrika und dem Irak einen verstärkten Zuzug von Flüchtlingen. Im Jahr 2014 wurden der Stadt insgesamt 682 Personen zugewiesen. Im Januar 2015 sind der Stadt bereits 120 Flüchtlinge zugewiesen worden. Dies entspricht bereits annähernd der Gesamtjahresquote des Jahres 2010 (128). Etwa 560 Asylbewerber und 615 geduldete Flüchtlinge, so schätzt man, werden im Jahr 2015 in Bielefeld leben. Da sich in Bielefeld eine der beiden Erstaufnahmestellen

der Zentralen Ausländerbehörde in Nordrhein-Westfalen befindet, werden weitere Flüchtlinge und Asylbewerber hier zunächst betreut und nach einigen Tagen anderen Städte und Gemeinden zugewiesen. Bis Ende des 3. Quartals 2014 waren dies bereits 14.800 Menschen. Zum Vergleich: Im Jahr 2013 kamen 11.609 Personen, 2012 waren es lediglich 7.456.

**Betreuungsmöglichkeiten, mehr Platz und Privatheit**

Unter hohem zeitlichen Druck begann die BGW daher im Januar 2014 mit dem Komplettumbau des



Quelle: BGW, Foto: Susanne Freitag

Zwei Wohneinheiten sind sogar barrierefrei

**ÜBERGANGSHEIM BLEIBT ERFORDERLICH**

Anders als ursprünglich geplant, konnte aufgrund des anhaltenden Zustroms von Flüchtlingen nur eins der sanierungsbedürftigen Übergangswohnheime in Bielefeld geschlossen werden. Weiterhin genutzt werden drei Wohnhäuser der BGW an der Teichsheid, die bereits seit 1956 Aussiedlern und Flüchtlingen Wohnraum bieten und in denen insgesamt 121 Plätze zur Verfügung stehen. Um diese Unterkunft wohnlicher zu gestalten, hat sich im November 2014 spontan das Aktionsbündnis „Geflüchtete Willkommen in Bielefeld“ gegründet und Helfer gesucht. Mit Erfolg: Sechs Tage lang haben rund 70 Freiwillige die Treppenhäuser gestrichen, den Tischtenniskeller renoviert und ein Waldstück hinter dem Haus aufgeräumt. Die BGW stellte dafür die Arbeitsmaterialien zur Verfügung. An der Aktion „Farbe für Teichsheid“ haben sich neben Einzelpersonen die muslimische Jugend Deutschland, das Bielefelder Jugendforum und das „Bündnis gegen Rechts“ beteiligt. Viele von ihnen wollen sich weiterhin um die Flüchtlinge kümmern. Mittlerweile ist absehbar, dass die Unterkunft auch längerfristig weiter benötigt wird. Entsprechend wird die BGW auch dieses Gebäude an der Teichsheid sanieren und so umbauen, dass auch hier ein höherer Unterbringungsstandard erreicht wird.

Weitere Informationen: [www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de)



Gebäudekomplexes an der Eisenbahnstraße. In den 4-geschossigen Gebäudeteilen Eisenbahnstraße 29a und 29b sind 32 Wohneinheiten mit insgesamt rund 143 Plätzen entstanden, die aufgrund der flexiblen Grundrisse sowohl für kleinere als auch für kinderreiche Familien geeignet sind. Davon sind zwei Wohnungen barrierefrei und eine barrierearm. Wohn- und Schlafräume sind getrennt, und jede Familie hat ein eigenes Badezimmer und eine separate Küche. Dadurch konnte ein deutlich höheres Maß an Privatheit erreicht werden, als dies in bisherigen Unterkünften gegeben ist. Im Eingang Eisenbahnstraße 29 ist neben einem Bürobereich Raum für 27 alleinlebende Männer geschaffen worden: Hier stehen drei Zweibettzimmer und 21 Einzelzimmer zur Verfügung.

Die räumlichen Voraussetzungen waren ideal, um die Unterbringung der Flüchtlinge mit sozialen Angeboten zu unterstützen. In dem benachbarten Gebäude Eisenbahnstraße 35, das ebenfalls im Besitz der BGW ist, hat die evangelische Kirchengemeinde Brackwede, die große Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Flüchtlingen besitzt, eine Kindertagesstättengruppe für 20 Kinder ab drei Jahren eröffnet. Hier befindet sich zudem ein 55 m<sup>2</sup> großer Gruppenraum, in dem ältere Kinder betreut und Sprach- oder hauswirtschaftliche Kurse veranstaltet werden können. Die BGW stellt den Raum mietfrei zur Verfügung. Über der Kita hat sie eine 46 m<sup>2</sup> große Gästewohnung eingerichtet, die von Besuchern der Flüchtlinge genutzt wer-

den kann. Zur Versorgung der in der Unterkunft lebenden Menschen mit Hausrat und Bekleidung sind zudem ein Möbellager und eine Kleiderkammer eingerichtet worden.

In dem Übergangwohnheim an der Eisenbahnstraße sind Sozialarbeiter des städtischen Sozialamtes ebenso täglich präsent wie zwei Mitarbeiter der BGW-Heimbewirtschaftung. In den Nachtstunden und an Wochenenden wird ergänzend ein Sicherheitsdienst eingesetzt.

#### **Umbau mit speziellem Farbkonzept**

Nach zehnmonatiger Umbauzeit konnte die neue Unterkunft ihrer Bestimmung übergeben werden; im Dezember 2014 sind die ersten Flüchtlinge dort eingezogen. Dass die Menschen, die insbesondere aus Syrien, Afghanistan, aus afrikanischen Ländern und Südeuropa kommen, in Bielefeld willkommen sind, verdeutlicht bereits die Fassadengestaltung des Gebäudes: In dem blauen Farbton der UNO zieren 19 Begriffe in deutscher und englischer Sprache die Hauswände, die man mit den Menschenrechten in Verbindung bringt: Würde und Schutz, Freiheit und Frieden, Wohnung und Bildung.

Aber nicht nur das Äußere ist ansprechend geworden. Viel bedeutender ist das begleitende ehrenamtliche Engagement, welches u. a. durch den Umbau angeschoben wurde. Denn bei der Betreuung und Begleitung der Menschen, die ihre Heimat verloren und zumeist auf der Flucht viel Leid erlitten haben, spielt das Ehrenamt eine große Rolle. Und es haben sich bereits etliche Bielefelder Bürger bereit erklärt, den Flüchtlingen Starthilfe für ihr neues Leben zu geben. ■

## FÜR RAUMGEBER.



### Zukunft bauen mit Modulen.

Als Spezialist für modulare Gebäude realisieren wir in bis zu **70% kürzerer Bauzeit** Kindergärten und Kitas, Schulen, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Krankenhäuser und Wohnheime.

Aufgrund des **nachhaltigen Ressourceneinsatzes**, der **intelligenten Haustechnik**, der **Flexibilität** bezüglich Erweiter- und **Umnutzbarkeit** der ALHO Gebäude ergeben sich rund **11% geringere Life Cycle Kosten** im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden. Vorteile, die sich für Sie rechnen!

**Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.**





Diversity: Chance und Herausforderung

## Mieter mit Migrationshintergrund Wohnkonzepte - so heterogen wie das Leben

In 15 Jahren wird es, verglichen mit 2010, voraussichtlich rund 6,3 Mio. erwerbsfähige Menschen weniger geben, bis zu 5 Mio. Arbeitskräfte werden fehlen. Junge und gut ausgebildete Zuwanderer werden künftig gebraucht. Wie diese gewonnen werden können, ist Gegenstand politischer Debatten. Jedoch: Welche Wohnvorstellungen haben welche Migranten? Welchen Beitrag kann die Wohnungswirtschaft leisten?



**Katrin Trunec**  
Analyse & Konzepte  
Hamburg

Seit 2011 wächst die Bevölkerung in Deutschland wieder. Und das ist gut so: Denn im Jahr 2030 wird es, verglichen mit 2010, voraussichtlich rund 6,3 Mio. erwerbsfähige Menschen weniger

geben. Dann fehlen - je nach wirtschaftlicher Entwicklung - bis zu 5 Mio. Arbeitskräfte, wenn nicht strukturell gegengesteuert wird. Das bedeutet im Umkehrschluss: Junge und gut ausgebildete Zuwanderer werden künftig gebraucht, um die Wirtschaftskraft des Landes zu erhalten. Aber auch, wenn es gelingt, die Zuwanderung insbesondere qualifizierter Arbeitskräfte aus dem Ausland zu verstärken und diese langfristig zu binden, werden grundlegende Probleme bestehen bleiben: Denn besonders in struktur-

schwachen Gebieten wird es zunehmend schwierig, qualifiziertes Personal zu finden, wodurch sich die Situation für die dortigen Unternehmen weiter verschlechtert. Die offensive Anwerbung qualifizierter ausländischer Arbeitskräfte bekommt vor diesem Hintergrund einen zentralen Stellenwert.

Einen wichtigen Beitrag hierzu kann die Wohnungswirtschaft leisten, indem sie eine Willkommenskultur etabliert, die die Wohnwünsche der Migranten berücksichtigt.

## Welche Wohnkonzepte haben Migranten?

Die GdW-Studie „Wohntrends 2030“, welche die Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH zusammen mit InWIS Forschung und Beratung GmbH erstellt hat, untersuchte u. a. die Wohnkonzepte unterschiedlicher Nachfragergruppen und leitet daraus Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft ab. Für die Gruppe der Migranten zeigt sich dabei: Haushalte mit Migrationshintergrund sind insgesamt durch eine stärkere Orientierung an traditionellen Werten geprägt. So hat die Ehe bei Familien mit Migrationshintergrund eine größere Bedeutung. Und Familien mit drei oder mehr Kindern sind mit 15% deutlich häufiger anzutreffen als bei der restlichen Bevölkerung. Trotz größerer Haushalte betrug im Jahr 2010 die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Person mit Migrationshintergrund aber nur knapp 30 m<sup>2</sup>; Menschen ohne Migrationshintergrund verfügen im Durchschnitt über gut 10 m<sup>2</sup> mehr. Die Familieneinkommen von Zuwanderern sind ebenfalls signifikant niedriger. 17% der Migrantenhaushalte sind auf Transferzahlungen angewiesen, was auf eine künftige überdurchschnittlich hohe Altersarmut schließen lässt.

Auch wenn sich insbesondere die jüngeren Zuwanderer in ihren Wohnwünschen und -präferenzen nur wenig von ihren deutschen Altersgenossen unterscheiden, spiegeln sich diese Strukturmerkmale in den Wohnkonzepten der Migranten wider: Unter den Haushalten mit Migrationshintergrund ist das häusliche Konzept deutlich stärker vertreten als beim Rest der Bevölkerung (27% gegenüber 23%). Es steht für eine starke Innenorientierung - wichtig sind Freunde und Familie, eng um den eigenen Lebensmittelpunkt gruppiert. Die Nachbarschaft spielt hier eine große Rolle. Darüber hinaus wird bei der Wohnungsausstattung sehr stark auf den Nutzen geachtet.

Ebenfalls überdurchschnittlich ausgeprägt ist bei Zuwanderern mit 21% - gegenüber Nichtmigranten mit 14% - das kommunikative Wohnkonzept. Für diese Menschen spielt sich das Leben in der Gemeinschaft ab, sowohl in virtuellen Netzwerken als auch mit realen Freunden im öffentlichen Raum.

Das funktionale Wohnkonzept ist bei Haushalten mit Migrationshintergrund (9%) sogar doppelt so

häufig anzutreffen wie in der übrigen Bevölkerung (4%). Kennzeichnend für diese Haushalte ist eine hohe allgemeine Unzufriedenheit. Sie verfügen über nur geringe materielle Optionen, die kaum Spielraum lassen, die eigene Lebenslage zu verbessern. Nachgefragt werden daher einfach ausgestattete Wohnungen. Dennoch besteht ein großer Wunsch nach einer Verbesserung der Lebenssituation, verbunden mit einer entsprechenden Mobilität.

## Mieter mit Migrationshintergrund sind unzufriedener

Resultierend aus den geringeren materiellen Optionen ist die Quote der Immobilieneigentümer unter Menschen mit Migrationshintergrund deutlich geringer - 33,3% gegenüber 55,3% bei der restlichen Bevölkerung. Und Migranten, die zur Miete wohnen, sind seltener „sehr zufrieden“ im Vergleich mit anderen Mieterhaushalten.

5% - außer in Leipzig (8%) und Dresden (7%). Diese Größenordnungen lassen darauf schließen, dass sich Migranten auch in den nächsten Jahren zunehmend in den Ballungsgebieten ansiedeln werden. Dabei ziehen sie oft in Viertel mit bereits hohem „Ausländeranteil“ und kaum Berührungspunkten mit der ansässigen Bevölkerung. So haben gegenwärtig 60% der Städte und Gemeinden sowie mehr als drei Viertel der Landkreise Stadtteile mit Integrationsdefiziten. Fast zwei Drittel der Migranten, die über ungünstige Voraussetzungen und Chancen für Integration und Teilhabe verfügen, leben in diesen sozial benachteiligten Wohnquartieren.

## Aufgaben der Wohnungswirtschaft

Bereits jetzt zeigt sich, dass viele EU-Migranten schon nach ein oder zwei Jahren wieder in ihre Heimatländer zurückkehren. Dies ist eine vertane Chance für unser Land. Offenbar sind Wirtschaft und Kommunen noch nicht genügend darauf ein-

## Unter den Menschen mit Migrationshintergrund sind das häusliche, das kommunikative und das funktionale Wohnkonzept überdurchschnittlich oft vertreten. Das bedeutet: Gemeinschaft und Nachbarschaft sind ihnen besonders wichtig.

## Wer kommt nach Deutschland?

Einerseits versuchen Menschen aus strukturschwachen Gebieten mit nur geringer Bildung in Deutschland Fuß zu fassen. Andererseits zieht es zunehmend junge, gut ausgebildete und qualifizierte Zuwanderer aus EU-Staaten wie Spanien, Griechenland, Portugal und Italien, die stark von der Finanz- und Schuldenkrise betroffen sind, nach Deutschland (siehe hierzu DW 3/2015, S. 68). Diese ganz unterschiedlichen Gruppen haben auch unterschiedliche Vorstellungen von ihrer Wohnsituation, sodass es kein pauschales, für alle zutreffendes Konzept gibt.

Auch ist die Nachfrage nicht überall in Deutschland gleich stark. Der Bevölkerungsanteil der Menschen mit Migrationshintergrund schwankt in den westdeutschen Großstädten ab 100.000 Einwohnern zwischen 15,8% in Lübeck und fast 48,9% in Offenbach am Main. Hamburg (27,5%) und Berlin (23,9%) liegen im Mittelfeld. In den östlichen Bundesländern liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund hingegen durchweg unter

gestellt, diese Gruppe zu halten und langfristig zu binden. Die - derzeit viel diskutierte - Willkommenskultur fängt jedoch schon beim Wohnungsangebot an.

Die Wohnungsunternehmen sind deshalb gefordert,

- verstärkt an der Erstellung und Umsetzung stadtteil- oder quartiersbezogener Integrationskonzepte mitzuwirken,
- ihr Personal interkulturell zu qualifizieren,
- Konzentrationsprozessen durch gezielte Belegungspolitik entgegenzuwirken, indem sie den Zuzug von Neuzuwanderern und Umzugswilligen durch Integrationsvereinbarungen und Lotsensysteme steuern,
- sich an lokalen Netzwerken zu beteiligen,
- die lokale Teilhabe zu stärken, indem sie zum Beispiel Migranten in Bewohnerbeiräte einbeziehen. ■



Weitere Informationen: [analyse-konzepte.de](http://analyse-konzepte.de) und [inwis.de](http://inwis.de)

## ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHSITUATION

	Sehr zufrieden	Zufrieden	Teils/Teils	Unzufrieden	Sehr unzufrieden
Mit Migrationshintergrund	16%	46%	23%	13%	2%
Ohne Migrationshintergrund	33%	42%	19%	4%	2%

Quelle: InWIS, A&K

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

# Leistungsorientierte Vergütung für Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft

Die Rolle und die Anforderungen an Führungskräfte in deutschen Unternehmen haben sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten stark gewandelt. Unternehmensleitung heute umfasst die Führung von Mitarbeitern, die Führung des Unternehmens und auch das „Sich-selbst-führen“. Führungskräfte stehen im Mittelpunkt eines Spannungsfeldes von Erfolgserwartungen, Zielvorgaben und unter enormem Druck.



**Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand**  
BBU, Berlin  
VSWG, Dresden

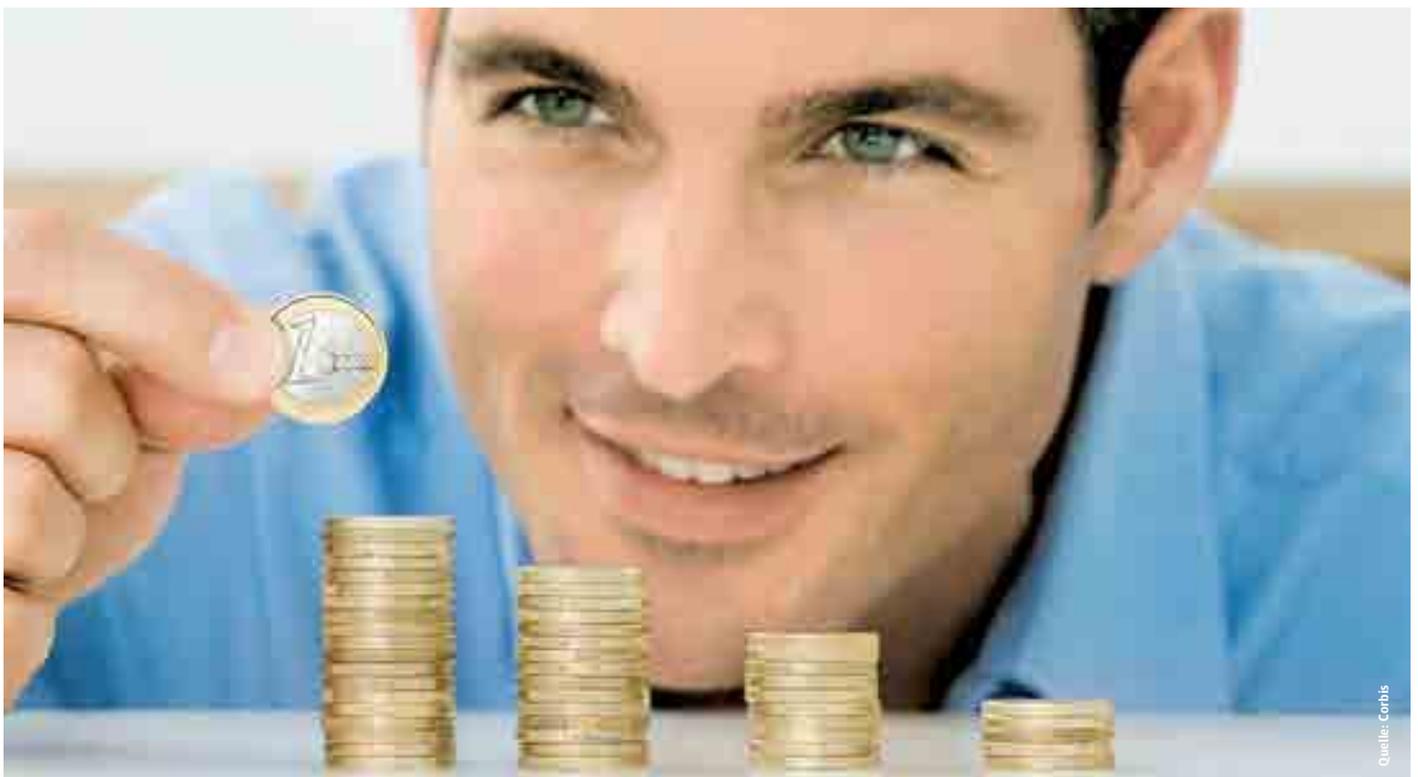
Auch heute benötigt jede Führungskraft Autorität. Aber diese wird weniger als je zuvor durch die Position in der Hierarchie ganz oben, den damit ver-

bundenen Status und seine Symbole gewonnen, sondern durch fachliche und persönliche Kompetenz, unternehmerischen Erfolg und Wachstum. Der Umgang mit Mitarbeitern wird heute weniger durch Anweisungen, sondern eher in partnerschaftlicher Kommunikation gepflegt. Die Unternehmensstrukturen haben sich verändert. Der Markt ist – auch in der „unbeweglichen“ Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – zunehmend global geworden. Das Arbeitstempo hat enorm an-

gezogen, der Termindruck sich vervielfacht. Ständige Erreichbarkeit ist ein Baustein der weltweiten Arbeitskultur geworden. Das Management muss schnell und flexibel auf zahlreiche wirtschaftliche Impulse reagieren können.

### Vergütungsphilosophie

Jeder im Unternehmen soll von derselben Motivation getrieben werden, Eigentümer, Anteilseigner, Geschäftsführer und Mitarbeiter. Nur wenn die



Quelle: Corbis

Ein leistungsorientiertes Vergütungssystem benötigt transparente und nachvollziehbare Bemessungsgrößen für den variable Einkommensanteil

Interessen aller auf allen Ebenen die gleichen sind, kann es zu einer einheitlichen Ausrichtung der Aktivitäten und Strategien und somit zum gewünschten Erfolg kommen. Für eine Harmonisierung der Motivation hat die Implementierung eines variablen Vergütungssystems in der obersten Führungsebene und in den Ebenen darunter große Erfolge gezeigt.

Geschäftsführern und Unternehmensleitern obliegt eine komplexe und verantwortungsvolle Aufgabe, die angemessen vergütet werden muss. Auch im kommunalen Umfeld soll unternehmerisches Denken intensiviert und erfolgreiches unternehmerisches Handeln honoriert werden. Leistungsstarke Vorstände und Geschäftsführer sollen an das Unternehmen gebunden werden und Anreize für eine langfristige gute, nachhaltige Geschäftspolitik erfahren - und dies alles mit Blick auf die Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG).

Die Vergütung soll transparent, nachvollziehbar, ausgewogen und marktgerecht sein. Sie muss wettbewerbsfähig im externen Vergleich und angemessen im internen Vergleich sein. Am besten gelingt diese Transparenz, wenn die variablen Vergütungsparameter auf quantifizierbaren Größen basieren. Das Gleiche gilt in entsprechend abgewandelter Form für die zweite und auch dritte Ebene im Unternehmen.

Die Vergütungsphilosophie soll auf den Werten, dem Profil und der Strategie des jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Unternehmens beruhen. Das Vergütungsprogramm für Führungskräfte muss Parameter definieren, die an eine erfolgreiche Verankerung von Risikomanagement und Corporate Governance im Unternehmen anknüpfen, an Best Practice, an visionäre Führung und Nachhaltigkeit. Erfolgreiche und gute Unternehmensleiter erlauben und schaffen ihren Mitarbeitern Freiräume. Sie führen beratend und agieren als „Coach“. Sie erklären nachhaltige Leistungsziele und entwickeln Visionen für ihr Unternehmen. Andere Parameter sind selbstverständlich die in der Wohnungswirtschaft üblichen messbaren ergebnisbezogenen Zielgrößen, wie z. B. die Neubauaktivitäten etc.

### Vergütungssystem

Natürlich gibt es die Tarifverträge der Wohnungswirtschaft, die auch für die Vergütung von Führungskräften Anhaltspunkte bieten. Aber diese bundesweit ehemals allgemein akzeptierten und einmal gemeinsam ausgehandelten arbeitsrechtlichen Grundlagen haben an Relevanz erheblich verloren. Häufig sind nur noch Fragmente übrig geblieben. Mittlerweile erfassen die Tarifverträge die komplexer gewordenen Unternehmensstruk-

turen und Arbeitsprozesse im Einzelfall nicht präzise genug.

Für Führungskräfte ist die Einrichtung eines Vergütungssystems, das neben Festbezügen (Bruttomonatsgehalt x Anzahl der Gehaltszahlungen pro Jahr, inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld) und Zusatzleistungen (Aufwandsentschädigungen, geldwerte Vorteile) auch variable Bestandteile enthält, bei mittelgroßen und großen Wohnungsunternehmen üblich, bei Genossenschaften insgesamt wohl eher noch nicht.

Für den variablen Vergütungsanteil werden zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung Zielvereinbarungen geschlossen, die die richtige Mischung aus harten und weichen Bemessungsgrößen beinhalten sollten. Diese Bemessungsgrößen müssen transparent und nachvollziehbar sein. Der variable Einkommensanteil liegt heutzutage regelmäßig zwischen 15% und 30% des Gesamteinkommens.

#### 1. Bemessungsgröße:

##### *Unternehmensbezogene Merkmale*

Dies ist relativ einfach bei den „harten“ ergebnisbezogenen Faktoren. Die Art des Unternehmens - hier die Wohnungswirtschaft - und die unterneh-

mensinterne Datenbasis bieten die Grundlage für ein praktikables Vergütungssystem, allgemeine unternehmensbezogene Merkmale, wie Rechtsform des Unternehmens, seine Größe, die Anzahl der Wohnungseinheiten, der Umsatz sowie der Gewinn vor Steuern und natürlich die Anzahl der Beschäftigten.

#### 2. Bemessungsgröße:

##### *Positionsbezogene Merkmale*

Des Weiteren sind positionsbezogene Merkmale in die Waagschale zu legen. Hier ist die Stellung in der Hierarchie wichtig: Handelt es sich um den Vorstandsvorsitzenden, seinen Stellvertreter oder um ein einfaches Vorstandsmitglied? Wie viele Mitglieder hat der Vorstand? Der Verantwortungsbereich des einzelnen Vorstandsmitglieds ist relevant: Hat er Projektverantwortlichkeit, so sollte sich diese in Projektzielen niederschlagen. Ferner sind der Rahmen und die Ausgestaltungsvorgaben bzw. -möglichkeiten wichtig: Darf der Vorstand allein handeln oder muss er sich ins Benehmen mit einem oder gar allen Kollegen setzen? Welche strategischen und operativen Ziele hat er? Neben diesen quantitativen Zielen gehen aber auch qualitative Ziele, ►



**Kirchhof Software**

**Leistungsstark und Effizient**

**KIRCHHOF PROWOH®**  
Die Software für die Wohnungswirtschaft

G. Kirchhof GmbH  
EDV-Beratung  
Graf-Adolf-Str. 25  
40212 Düsseldorf

E-Mail [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de)  
Telefon 0211 38467 - 888  
Telefax 0211 38467 - 884

## GDW INFORMATION 143



Zu den verschiedenen Aspekten und Fragestellungen rund um das Thema „variable Vergütungssysteme“ hat der GdW die GDW Information 143 „Variable Vergütungssysteme in der Wohnungswirtschaft“ veröffentlicht. Sie gibt einen Überblick über variable Vergütungssysteme in der Wohnungswirtschaft, da gerade größere Wohnungsunternehmen diese zunehmend einsetzen. Sie ist nicht als Aufforderung zur Einführung eines variablen Vergütungssystems zu verstehen, sondern dient der Orientierung, welche Parameter sinnvoll sind.

Die Broschüre ist über den GdW zu beziehen: [www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

Bewertungssysteme müssen installiert werden, und letztendlich braucht es einen „Change-Management-Prozess“ im Unternehmen, der die Führungskräfte zur Leistungsbewertung durch Zielvereinbarungen schult und alle im Unternehmen Tätigen „abholt und mitnimmt“.

Drei verschiedene Zielvarianten bilden das leistungsorientierte Vergütungssystem, nämlich finanzielle, qualitative Ziele und persönliche Ziele, wobei diese Ziele kurz- oder langfristig ausgelegt sein können. Die Festlegung der Bemessungsgrundlage ist häufig leichter als die Festlegung der individuellen Zielhöhen.

Im Zielvereinbarungsprozess prallen unternehmerische Anforderungen und „Herunterhandeln“ aufeinander. Derjenige, der zum „Performer“ angeregt wird, beschreibt die derzeitige Ausgangslage als besonders schwierig und fokussiert auf all die Hindernisse, die er persönlich nicht wird beeinflussen können. Der Aufsichtsrat, der mit seinem Vorstand eine Zielvereinbarung abschließen will, oder der Vorstand, der dies mit seiner zweiten Ebene plant, will gemeinsam mit dem „Performer“ ein Ziel entwickeln, für das sich dieser mit Nachdruck engagieren will, aber das Gehaltgefüge des Unternehmens und die individuelle Gehaltsentwicklung des „Performers“ setzen eine natürliche Grenze.

#### Zu guter Letzt

Die Erfahrungen mit erfolgsorientierter Vergütung haben gelehrt, dass ein aufwändiger und länger andauernder Prozess in Gang gesetzt wird und dass Widerstände überwunden werden müssen. Das System muss permanent beobachtet und angepasst werden. Die Erfahrung hat aber vor allem gezeigt, dass sich Führungskräfte ebenso wie Mitarbeiter, die variabel und erfolgsgebunden bezahlt werden, wesentlich stärker mit ihrem Unternehmen identifizieren und sich seinen Zielen verbunden fühlen. Alle erfahren, ob, auf welche Weise und in welchem Ausmaß sie zum Gesamterfolg des Unternehmens beigetragen haben. Jedes Unternehmen ist nur so gut wie seine Mitarbeiter und natürlich seine Führungsspitze. Die leistungsorientierte Vergütung bietet ein hervorragendes Instrumentarium, um Führungskräfte, nachgeordnete Manager und Mitarbeiter individuell zu mehr Leistung zu motivieren und die Produktivität des Unternehmens zum Wohle aller zu steigern.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geben dabei gerne Hilfestellung. ■

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

wie Führungskompetenz, in die Bewertung der Führungskräfte ein. Im Gegensatz zu früher ist die Dauer der Organmitgliedschaft heutzutage nicht mehr bedeutsam.

Dieselben Überlegungen sind anzustellen für Vergütungsvereinbarungen mit Abteilungsleitern und Führungskräften der nachgeordneten Ebenen.

#### 3. Bemessungsgröße:

##### Erfolgsparameter für Bestandsbewirtschaftung und andere Geschäftsfelder

Zusätzlich sollten in Zielvereinbarungen für Manager der Wohnungswirtschaft Parameter für variable Vergütungsbestandteile im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung festgelegt werden. Hier bieten sich der Umfang der Bautätigkeit, die Effektivität der Hausbewirtschaftung, z. B. die Reduzierung des Leerstands, der Erfolg aus Zins-/Beteiligungserträgen, eine erfolgreiche Steuerminimierung und das Jahresergebnis an.

Auch andere Geschäftsfelder können – je nach Unternehmensstruktur – für Kriterien in Zielvereinbarungen relevant sein. Typischerweise sind dies Erfolgszahlen aus dem Bauträgergeschäft und der Baubetreuung, möglicherweise der Verwaltungsbetreuung oder aus anderen, sonstigen Nebengeschäften.

#### 4. Bemessungsgröße:

##### Erfolgsparameter Marktanpassung

Die politischen und gesellschaftlichen Rahmen- wie auch Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft haben sich stark verändert, alt bewährte Strategien müssen neu gedacht werden. Neubau war so weit zurückgegangen, dass große Wohnungsunternehmen ihre technischen Abteilungen verkleinert, ausgelagert oder sogar geschlossen haben.

Jetzt nehmen die Neubauaktivitäten wieder an Fahrt auf, vor allem in den Großstädten und Bal-

lungszentren. Stadtumbau ist wieder ein Thema und natürlich klimagerechte Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten.

Auch die Entwicklung neuer Unternehmensziele und die Umsetzung frischer Strategien, die aus diesen veränderten Bedingungen des Marktes entwickelt worden sind, sollten unbedingt Anknüpfungspunkte für Kriterien einer variablen Vergütung sein.

Für die Bewertung dieses Unternehmenserfolges ist es bedeutend schwieriger, nachvollziehbare und anhand von Zahlen quantifizierbare Parameter zu finden als für die oben unter 1. bis 3. dargestellten Ziele.

Nach der Finanzierungs- und Wirtschaftskrise wurden die bis dahin dominierenden kurzfristigen Erfolgsparameter von der Entwicklung nachhaltiger Unternehmensziele abgelöst. Die heutigen Zielgrößen basieren auf langfristigen Unternehmensstrategien, deren Erreichung durch messbare Boni befördert werden sollen und zwar heruntergebrochen auf die einzelnen Geschäftsfelder und deren Beitrag zum langfristigen Unternehmenserfolg.

#### Der Zielvereinbarungsprozess

Der Abschluss einer gelungenen und tragfähigen Zielvereinbarung ist diffizil und bedeutet erhebliche Vorarbeit. Alle Stellen im Unternehmen müssen erfasst und bewertet werden und zwar unter Zugrundelegung einer „Musterstelle“ und nicht unter Berücksichtigung desjenigen, der die Stelle gerade innehat. Die Gehaltsstrukturen im Unternehmen und ihre Benchmarks müssen analysiert werden, ein Blick über den Tellerrand in andere Unternehmen kann sehr hilfreich sein. Anhand dessen kann ein leistungsorientiertes Vergütungssystem entwickelt werden. Mit diesem System sollten Prognoseberechnungen zur Entwicklung der Gehaltskosten durchgeführt werden. IT-gestützte Leistungserfassungs- und

## Bewirtschaftungsorganisation

# Veränderungsmanagement – ein Muss für erfolgreiche Organisationsentwicklung

Veränderte Anforderungen von Kunden und am Kundenbetreuer-Arbeitsplatz waren Anlass, die bestehende Bewirtschaftungsorganisation bei der wbg Nürnberg GmbH weiterzuentwickeln. Mit einer neuen Geschäftsstellenorganisation und einem Servicecenter wurden die Bestandsbewirtschaftung modernisiert und Kundenorientierung sowie Mitarbeiterzufriedenheit ausgebaut. Die klare Zielstellung und das straffe Projektmanagement führten zu Akzeptanz und Erfolg der Organisationsveränderung.



**Frank Stücker**  
Bereichsleiter  
Bestandsmanagement  
wbg Nürnberg GmbH  
Immobilienunternehmen



**Stefan Anspach**  
Radtke & Associates  
Gesellschaft für  
Unternehmensberatung mbH

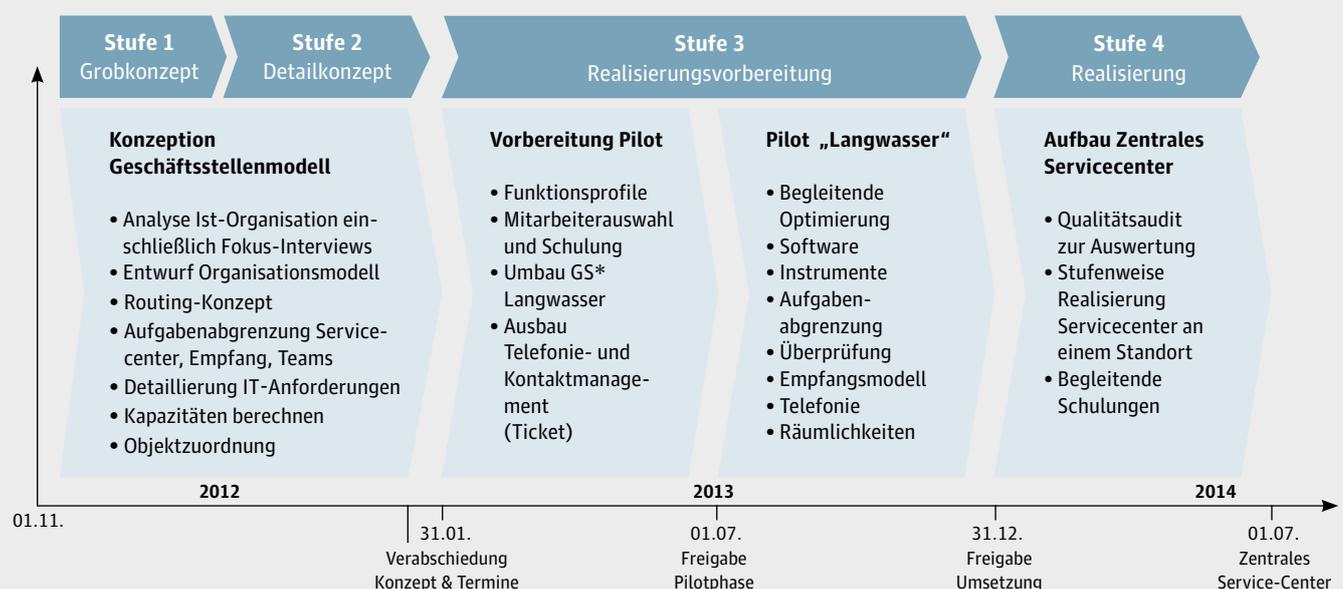
Die Ausgangslage der wbg Nürnberg GmbH war kennzeichnend für viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Aus über sieben dezentral im

Nürnberger Stadtgebiet verteilten Geschäftsstellen (GS) wurden rund 18.000 Bestandswohnungen betreut. Die jeweils zwei bis drei Kunden-

betreuer (KB) und ein Objektbetreuer waren in der Geschäftsstelle während der Öffnungszeiten erreichbar. Mit diesem Modell arbeitete die wbg bis zum Projektstart erfolgreich.

Gleichzeitig veränderten sich die Rahmenbedingungen kontinuierlich. Geprägt aus Erfahrungen in anderen Branchen steigt die Erwartungshaltung bestehender und zukünftiger Kunden an die Erreichbarkeit über unterschiedliche Kommunikationskanäle, die Bearbeitungsgeschwindigkeit ▶

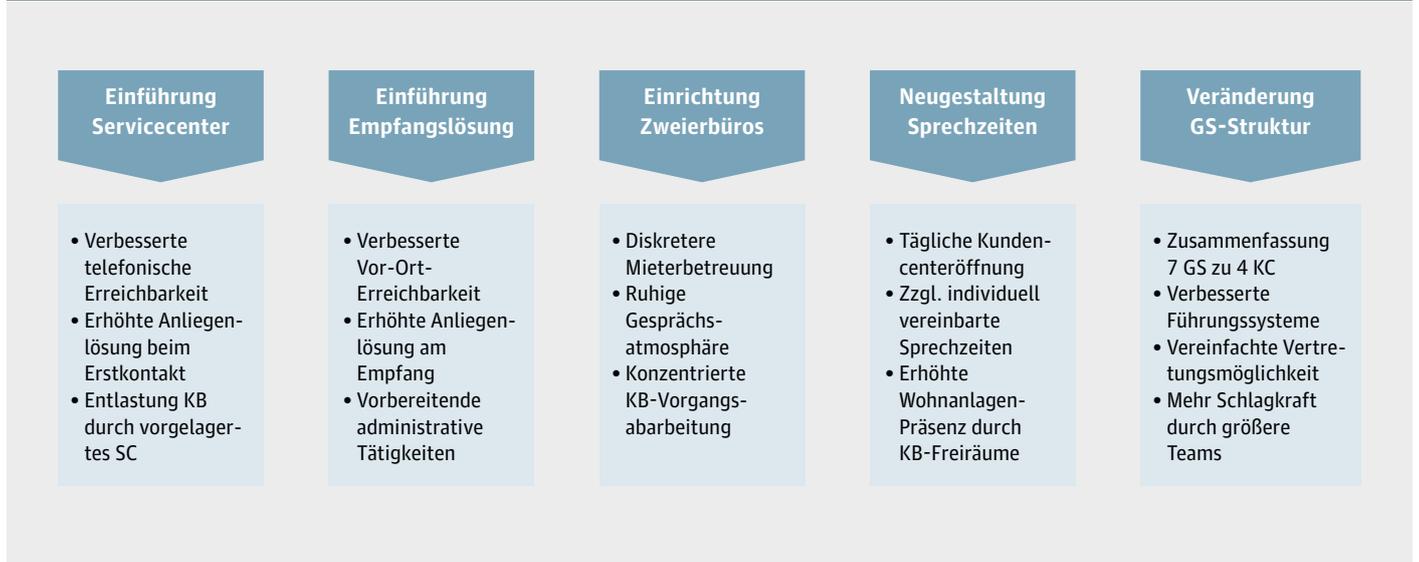
### PROJEKTPHASEN: DAS PROJEKT DAUERTE KNAPP 2 JAHRE VON DER ERSTEN IDEE BIS ZUR ABGESCHLOSSENEN UMSETZUNG



\*GS= Geschäftsstelle

Quelle: Autoren

**ÜBERSICHT VERÄNDERUNGSSCHWERPUNKTE: VERBESSERTE KUNDEN- UND MITARBEITERZUFRIEDENHEIT ERFORDERT GANZHEITLICHE ORGANISATIONSENTWICKLUNG**



und die Beratungsqualität. Der Arbeitsalltag des Kundenbetreuers wird zunehmend von Störungen und Multitasking-Anforderungen bestimmt. Kundenkontakt, Mail und Telefon wechseln sich laufend ab, völlig unterschiedliche Anliegen und Vorgänge müssen parallel bearbeitet werden; jeder Gedankengang kann von einer Minute auf die andere unterbrochen sein. Eine durchgehende Abarbeitung eines Vorgangs ist kaum möglich. Zudem stellen Ergebnisorientierung, Planung sowie Projektarbeit weitere Anforderungen an die Mitarbeiter dar.

**Ziel: Modernisierung der Bewirtschaftungsorganisation mit bestehenden Mitarbeitern**

Die Geschäftsführung hat entschieden, sich proaktiv mit den veränderten Rahmenbedingungen zu beschäftigen, um die weitere erfolgreiche Entwicklung der wbg Nürnberg GmbH frühzeitig sicherzustellen. Die Bewertung der Ergebnisse und Ableitung von Handlungsfeldern erfolgte in einer Projektgruppe aus Führungskräften und Mitarbeitern. Von Anfang an wurde R&A als Managementberater eingebunden, um eine neutrale Sicht zu gewährleisten und optimal von gewachsenem Wissen und Erfahrungen zu profitieren. Gemeinsam wurde die Steigerung von Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit durch eine Modernisierung der Bewirtschaftungsorganisation mit den bestehenden Mitarbeitern als Arbeitsziel definiert. Arbeitsschwerpunkte waren:

- Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit,
- Sicherung einer schnellen und unkomplizierten Anliegenlösung (telefonisch und vor Ort),
- Entlastung der Mitarbeiter durch exakte Abgrenzung der Arbeitsgebiete,

- Verbesserung Mitarbeiterereinsatz und Vertretung,
- längere Öffnungszeiten für Kunden.

**Neue Organisation umfasst größere Teams, Vor-Ort-Empfang und ein Servicecenter**

Im zweiten Halbjahr 2013 wurde dann der Pilot zur neuen Bewirtschaftungsorganisation mit einer ehemaligen Geschäftsstelle gestartet. Die Geschäftsstelle Langwasser heißt jetzt „Kundencenter Süd-Ost“. Gleichzeitig wurde auch das Servicecenter (SC) als neue Organisationseinheit eingeführt.

Die sieben Geschäftsstellen werden zu vier Kundencentern (KC) zusammengelegt. Die Vor-Ort-Präsenz wird in einer neuen Qualität geleistet. Die Kundencentern sind täglich geöffnet, insgesamt wurden die Öffnungszeiten auf 25% erhöht.

Erster Ansprechpartner für den Kunden ist nun der neu eingerichtete Empfang. Kundenanliegen werden aufgenommen und weitestgehend sofort bearbeitet. Dabei handelt es sich überwiegend um die Bearbeitung von Anfragen von Mietinteressenten, allgemeine Beratung und Schlüsselausgaben.

Als erste telefonische Anlaufstelle für Mietinteressenten, Mängelmeldungen, Beschwerden, allgemeine Vertrags- oder Serviceanfragen wird das Servicecenter täglich erreichbar sein. Wie der Empfang wurde das Servicecenter auf die schnelle und abschließende Bearbeitung ausgerichtet. Durch Empfang oder Servicecenter nicht direkt bearbeitbare Aufgaben werden an die Kundenbetreuer weitergeleitet. Die Bearbeitung durch den Kundenbetreuer erfolgt per Rückmeldung oder in einem persönlichen Termin.

**Pilotphase bestätigt Serviceverbesserung und Mitarbeiterentlastung**

Die Pilotphase bestätigte die angestrebten positiven Effekte. Beispielsweise können 70% der telefonischen Anliegen im Servicecenter abschließend bearbeitet werden. Empfang und Servicecenter sind für die jeweiligen Mitarbeiter interessante Arbeitsplätze geworden. Bei unveränderter Mitarbeiteranzahl konnte durch die Organisationsveränderung die Servicequalität erhöht und die Mitarbeiterbelastung reduziert werden. Der Empfang in den Kundencentern kann ca. 85% der persönlichen Anliegen der Kunden bearbeiten. Nicht im Servicecenter lösbare Anliegen werden strukturiert an die Fachabteilung oder den Kundenbetreuer übergeben. Durch diese Entlastung kann sich der Kundenbetreuer auf Mietobjekte und Kunden konzentrieren. Die Kundenbetreuer bestätigen ein ruhiges, konzentriertes und ungestörtes Arbeiten. Kundengespräche und Außentermine lassen sich gut bündeln. Arbeitsvorgänge können durchgehend abgearbeitet werden. Im Servicecenter sind aufgrund der umfassenden Anliegenbearbeitung abwechslungsreiche Arbeitsplätze entstanden, an denen die gesammelte Erfahrung eines Kundenbetreuers benötigt wird. Im Gegensatz zum Kundenbetreuer ist die Arbeit mit dem letzten Telefonat abgeschlossen.

**Interne Verantwortungsübernahme und externer „Projektmotor“**

Entscheidend für die guten Ergebnisse bereits ab Pilotbeginn waren Konzeption und Ausgestaltung der Veränderungen in interner Verantwortung durch die Mitarbeiter. Innerhalb der durch die Projektziele gesetzten „Leitplanken“ konnten sich die Mitarbei-

ter im Rahmen der Projektarbeit ihre zukünftigen Arbeitsplätze gestalten. Die Projektstruktur wurde mit R&A vorbereitet und Führungskräfte sowie Mitarbeiter ziel- und bedarfsgerecht bei Projekt- und Inhaltsarbeit unterstützt. So wurden die Mitarbeiter in der Verantwortungsübernahme gefordert und gefördert. In der Projektstrukturierung wurde auf einen fließenden Übergang von Projekt- zu Pilotbeteiligten geachtet. Betroffene wurden damit zu Beteiligten und Multiplikatoren, die Reorganisations-Mehrwehre frühzeitig erkannt und intern kommuniziert. Bereits in der Projektarbeit wurde wichtiges Fach- und Detailwissen für die spätere Arbeit aufgebaut und die Praxisnähe der Projektergebnisse gesichert.

Bei der Projektarbeit wurden folgende Erfolgskriterien berücksichtigt:

- Festlegung einer Projektorganisation mit klar strukturierten Arbeitspaketen und internen Projektverantwortungen einschließlich frühzeitige Einbindung von Mitarbeitern und Betriebsrat
- Taktung der Projektarbeit zur Sicherung der Zielerreichung durch abgestimmte Meilensteine und regelmäßig durchgeführte Entscheidungssitzungen
- Sicherung der Entscheidungsfindung auch bei Meinungsdivergenzen über Fokussierung der

Projektgruppenarbeit auf bewertete Varianten und Entscheidung im Managementgremium

#### Ticketsystem und präzise Aufgabenabgrenzung

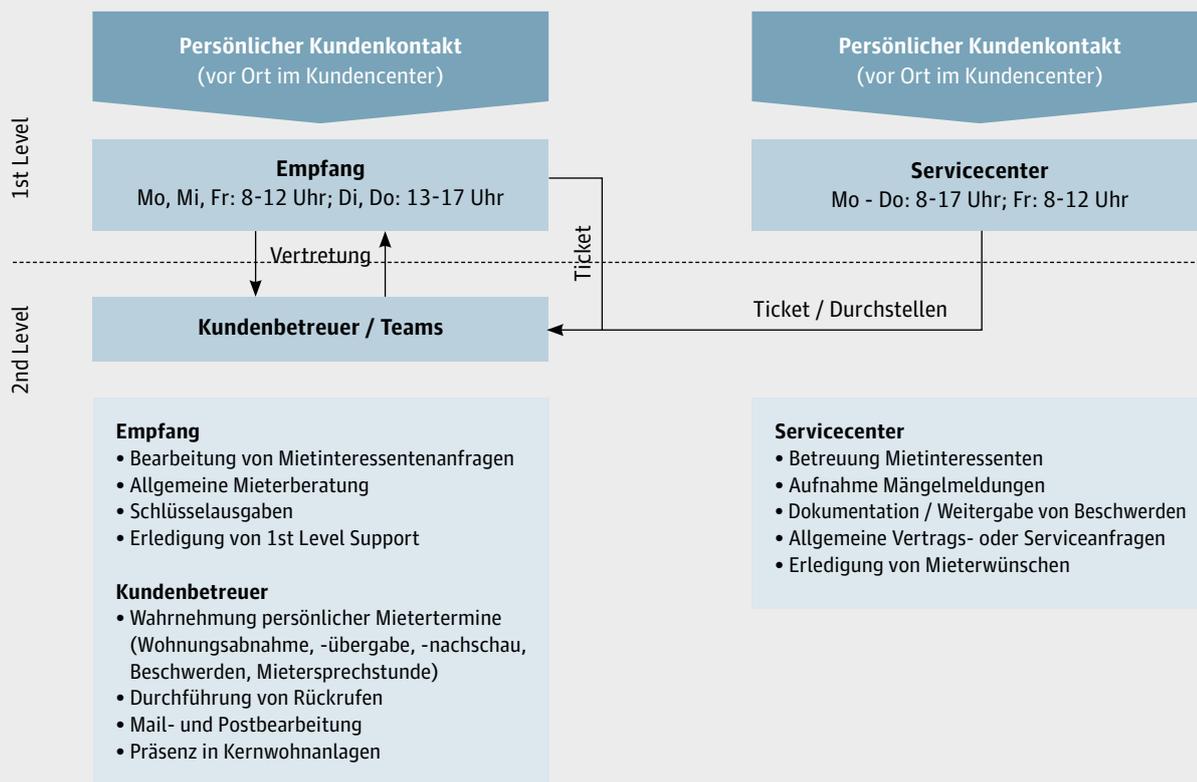
Voraussetzung für eine erwartete hohe Bearbeitungsgeschwindigkeit und die Aussagefähigkeit zu Bearbeitungsständen gegenüber dem Kunden sind die technische Unterstützung mit einem Aktivitätenmanagement (Ticket- bzw. CRM-System) und die klare Abgrenzung der Aufgaben zwischen

Servicecenter und Kundenbetreuern in einem Leitfadensystem. Die Schulung der Servicemitarbeiter in Gesprächsführung, Systemnutzung und Aufgabenabgrenzung zu den Kundenbetreuern sowie die Ausgestaltung der EDV-Lösung wurde frühzeitig geplant. Heute können die Mitarbeiter aus dem Pilotkundencenter ihre Erfahrungen intern weitergeben. Zur Jahresmitte war die wesentliche Organisationsveränderung für alle Kundencenter abgeschlossen; die Telefonie erfolgt über ein zentrales Servicecenter. ■

### ZUSAMMENFASSUNG

- Telefonielösung, Aktivitätenmanagement und modernisierte Vor-Ort-Präsenz verbessern gleichzeitig Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit
- Organisationsausgestaltung erfolgt in interner Verantwortung - externe Begleitung wird bei Konzeption, als Projektmotor und Inhalts-Sparringspartner in der Umsetzung eingebunden
- Entscheidungen werden auf Grundlage von Empfehlungen der Projektgruppen im Lenkungsausschuss getroffen - die Unternehmensinteressen bleiben steuerbar
- Mitarbeiter gestalten ihre zukünftigen Arbeitsplätze selbst, Überprüfung erfolgt per Pilot - damit werden Akzeptanz und Praxisnähe der Konzeption sowie Wissensaufbau gesichert

## KUNDENSERVICE-MODELL TELEFON/VOR ORT: DIE KUNDENKONTAKTKANÄLE „PERSÖNLICH“ UND „TELEFONISCH“ WERDEN MODERNISIERT



Interview mit Constanze Victor

## „Thüringens Wohnungswirtschaft befindet sich am Beginn einer zweiten Sanierungswelle.“



Quelle: vtw

Der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) hat seit dem 1. Januar 2015 eine neue Spitze. Constanze Victor bekam Anfang Dezember 2014 offiziell den Staffelstab als neue Verbandsdirektorin überreicht. Hans-Joachim Ruhland verabschiedete sich gleichzeitig nach 15 Jahren Vorstandstätigkeit in den Ruhestand. Die DW fragt nach Plänen und Perspektiven der 49-jährigen ehemaligen Direktorin der Thüringer Aufbaubank (TAB).

**Liebe Frau Victor, herzlichen Glückwunsch zum neuen Amt! Wie wollen Sie den Landesverband in Zeiten der Zersplitterung der wohnungswirtschaftlichen Interessenvertretung, Zeiten, in denen immer mehr Entscheidungen aus Brüssel und Berlin kommen, in die Zukunft führen?**

Es geht mir zuallererst um eine stärkere Vernetzung – intern unter unseren Mitgliedsunternehmen, aber auch extern mit anderen Verbänden, Behörden und Institutionen. Die Wohnungswirtschaft ist in nahezu alle Bereiche des Lebens involviert. Um hier aktiv zu steuern, müssen sich die Verbände noch mehr abstimmen. Gleichzeitig sehe ich unseren Verband aber auch in der stärkeren Verantwortung als Dienstleister, u. a. um die regulatorischen Anforderungen aus Brüssel und Berlin umzusetzen. Dies wird für jedes Einzelunternehmen nicht mehr zu leisten sein.

**Stichwort Schwarmstädte und tote Dörfer: Sie haben bereits in den ersten Wochen Ihrer Amtszeit vor einem „Leerstands-Tsunami“ gewarnt. Warum steht die Existenz von Wohnungsunternehmen in Thüringen auf der Kippe?**

In den nächsten Jahren drohen Thüringen Bevölkerungsverluste so groß wie die Einwohnerzahl von Jena und Erfurt zusammen. Schon jetzt ste-

hen im Freistaat 7% der 1,17 Mio. Wohnungen leer. In einzelnen Regionen, wie z. B. im Altenburger Land, beträgt der Leerstand mehr als 12%. Für fast die Hälfte dieser leer stehenden Wohnungen gibt es keine Nachfrage mehr. Das ist jedoch erst der Anfang: 2030 wird der Leerstand in Thüringen wahrscheinlich auf 22% angewachsen sein. Solche Zahlen sind wirtschaftlich nicht verkraftbar.

Hinzu kommen steigende Anforderungen von Politik und Gesellschaft – etwa bei Klimawende oder preiswertem Wohnen. Aus den klassischen Wirtschaftsmodellen der Wohnungsunternehmen kann dies nicht mehr finanziert werden. Firmen stehen vor der Alternative, die Miete spürbar zu erhöhen oder ihre Existenz als wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen zu gefährden.

**Wo sehen Sie die landespolitischen Ansatz- oder gar Angriffspunkte?**

Auf jeden Fall in einer Neuausrichtung der Förderpolitik, verbunden mit einer langfristigen Planungssicherheit seitens der Politik. Eine ressortübergreifende und abgestimmte Strategie für die Förderung von Infrastruktur, Wirtschaft und Wohnungsbau ist ebenfalls unerlässlich. Dabei ist eine Analyse des Wirkungsgrades und der Ausnutzung der bereits vorhandenen Förderprogramme eine Grundvoraussetzung der weiteren Arbeit.

Insbesondere benötigen wir Zuschusskomponenten statt nur Darlehen für nichtrentierliche Maßnahmen – wie z. B. für altengerechte und barrierearme Ertüchtigung, Wohnumfeldaufwertung und energetische Sanierung. Gerade der letztere Bereich liegt auch im gesamtgesellschaftlichen Interesse.

Wichtig ist ebenfalls, dass der Eigenanteil von Kommunen in den Programmen der Städtebauförderung auch von Dritten übernommen werden kann. Und: Regionale Unterschiede müssen flexibel in Thüringens Förderpolitik Berücksichtigung finden.

Nur so bleiben Wohnungen für den Mieter bezahlbar und für den Vermieter wirtschaftlich.

**Zur Zukunft des bezahlbaren Wohnens: Was kann die Wohnungswirtschaft, was können Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, tun? Welche Ansätze sehen Sie?**

Bezahlbares Wohnen bedeutet für mich vor allem: Bauen und sanieren mit Weitblick. In Erfurt beweist gerade die Kommunale Wohnungsgesellschaft (KoWo), dass dies möglich ist. Die KoWo initiiert das Forschungsprojekt „Bauen mit Weitblick“ zusammen mit Partnern aus Universitäten, Hochschulen, Architekturbüros und weiteren Experten. Schon jetzt ist das Projekt ein Kandidat für die Internationale Bauausstellung IBA in Thüringen. Ziel

ist, Ideen für zukunftsfähige industriell gefertigte Neubauten zu entwickeln, die vielfältig und bezahlbar sind. Die Projektergebnisse stehen später allen Mitgliedern zur Verfügung.

Im Bereich Bestand stehen wir dagegen vor einer zweiten Sanierungswelle. 80% unseres Bestandes sind in industrieller Block- und Plattenbauweise gefertigt. Und dieser wird in fünf bis zehn Jahren generalüberholt werden müssen. Die Thüringer Wohnungswirtschaft wird Überlegungen anstellen, wie aus den Erfahrungen früherer Sanierungen gelernt werden kann. Eine Arbeitsgruppe erhebt die Schwerpunkte der Sanierungen und bietet Lösungsvorschläge an, die wiederum von allen genutzt werden können und so zur Kostenersparnis beitragen.

Bezahlbares Wohnen bedeutet aber auch: bezahlbare Nebenkosten. In den vergangenen vierzehn Jahren stiegen die Kosten für Strom um 99% und für die Heizung sogar um 112%. Um einen weiteren Anstieg so gering wie möglich zu halten, müssen wir unsere Maßnahmen weniger auf das Einzelgebäude, sondern mehr auf das Quartier abstimmen. Dafür bringen sich die Wohnungsunternehmen in Netzwerke ein, deren Ziel eine gemeinsame dezentrale Energieversorgung und eine abgestimmte Infrastruktur ist.

**Der demografische Wandel stellt die Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen. Wie sind Konsequenzen wie die notwendigen Umbaumaßnahmen im Bestand zu finanzieren?**

Der demografische Wandel betrifft Thüringen in zwei Aspekten: Wir werden älter und wir werden weniger. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies nicht nur eine Zunahme von altersgerechten Umbauten, sondern auch zunehmende Leerstände im ländlichen Raum. Gleichzeitig aber gilt der Grundsatz: ambulant vor stationär. Vor diesem Hintergrund können wir die demografischen Herausforderungen nur meistern, wenn Zuschüsse für Umbauten nicht allein aus den für Bau zuständigen Ressorts finanziert werden.

Unserer Ansicht nach sind auch Sozialressorts und Krankenkassen mit in der Pflicht. Den ländlichen Raum müssen wir mit intelligenten ÖPNV-Konzepten stärken - um so das Ausbluten weiter Landstriche zu verringern. Dafür benötigen wir eine abgestimmte Strategie zur Förderung des ländlichen Raumes und eine Verzahnung mit den sog. „Schwarmstädten“.

**Zum Abschluss noch eine Bitte: Sagen Sie mir doch netterweise in vier Sätzen, wo die Wohnungswirtschaft Thüringens in fünf Jahren steht!**

Thüringens Wohnungswirtschaft befindet sich dann am Beginn einer zweiten Sanierungswelle. Wir werden uns im Bereich „Energie“ mehr in die dezentrale Versorgung einbringen. Ich bin mir sicher, dass wir in fünf Jahren noch enger mit allen Akteuren am Wohnungsmarkt vernetzt sind. Zusammen werden wir einer zunehmenden Zersplitterung der Märkte entgegenwirken, um die schwächeren, ländlicheren Gebiete zu stärken.

**Herzlichen Dank für das Interview!**

Das Interview führte Ulrike Silberberg.

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



## Prozesse effizient gestalten.

Das neue **Haufe wowinex** steht für den Start einer grundlegenden Modernisierung des ERP-Systems WoWi c/s und deckt alle Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Fremd- und Eigenbestandes ab. Durch die Anbindung von Zusatzmodulen und Partnerlösungen können viele Arbeitsprozesse in einem System bearbeitet werden, anstatt in mehrere Programme wechseln zu müssen.

- ✓ Grundlegend modernisiert für die Zukunft
- ✓ Optimierte Benutzerführung
- ✓ Erweiterte & optimierte Funktionalitäten
- ✓ Neue, nach Arbeitsprozessen gebündelte Module
- ✓ Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit!

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



# DW STELLENMARKT

## ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen  
in der DW 5/2015 ist am **07. April 2015**.  
Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel. 0931 2791-777  
stellenmarkt@haufe.de

### Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN:  
DE87 3705 0198 0006 6022 21



ecuador



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.

deswos.de

## STELLENANGEBOTE

Als traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft in Leipzig mit einem Verwaltungsbestand von über 6.500 Wohnungen fördern wir seit 1922 vorrangig für unsere Mitglieder eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Im Mittelpunkt unserer langfristigen Unternehmensstrategie steht die Erfüllung des satzungsmäßigen Auftrages unter Berücksichtigung der Kriterien der Wirtschaftlichkeit.

Wir suchen eine/n

### Sachbearbeiter Rechnungswesen (m/w)

Ihre Aufgaben umfassen die

- Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung (Buchung laufender Geschäftsvorfälle, Bearbeitung der Zahlungsläufe, Stammdatenpflege)
  - Darlehensbuchhaltung
  - Anlagenbuchhaltung
  - Mitwirkung bei der Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB
- Ihr Profil (fachliche und persönliche Anforderungen)
- abgeschlossene, wohnungswirtschaftliche Berufsausbildung mit nachgewiesenen Erfahrungen in der Buchhaltung
  - fundierte Kenntnisse in der Bilanzierung, im Steuerrecht sowie in der Mieten- und Finanzbuchhaltung
  - Erfahrungen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und im Umgang mit wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen (wünschenswert WODIS Sigma)
  - ausgeprägtes, analytisches Zahlenverständnis
  - lösungsorientierter, sorgfältiger und flexibler Arbeitsstil gepaart mit Teamfähigkeit

Ihre vollständige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintritts senden Sie bitte bis zum **30.04.2015** an die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Frau Ursula Günther, Hartzstraße 2 in 04129 Leipzig oder per E-Mail (PDF) an [uguenther\[at\]vlw-eg.de](mailto:uguenther[at]vlw-eg.de).



Unsere Mandantin, eine Berliner Genossenschaft mit rund 4.000 Wohnungen, sucht im Rahmen einer Nachfolgeregelung bis spätestens zum 1. Oktober 2015 eine(n)

## Bereichsleiter(in) Technik

### Ihr Aufgabengebiet

- Bereichsleitung mit Personalführung
- Planung, Überwachung und Abrechnung der laufenden Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Neubaumaßnahmen
- projektbezogene Ausschreibungen und Vergabeverhandlungen
- Koordinierung von Planungsbüros und bauausführenden Firmen
- Planung und Überwachung der Wartung und Optimierung der haustechnischen Anlagen
- kurz-, mittel- und langfristige Bau- und Budgetplanung

### Ihr Profil

- technischer Hochschulabschluss (z.B. Bauingenieurwesen) mit mehrjähriger Berufserfahrung
- umfassende Kenntnisse der VOB und HOAI sowie der Bauordnung

- Kenntnisse im Bereich der Gebäudesanierung und der Analyse des Instandsetzungsbedarfs
- sicheres Verhandeln mit Behörden, Planungsbüros und bauausführenden Firmen
- Durchsetzungsstärke, Entscheidungsfreudigkeit sowie Selbstständigkeit
- hohes Maß an Kommunikationsfähigkeit und Führungskompetenz
- ausgeprägte Leistungsorientierung mit der Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen
- sicherer Umgang mit MS Office und Wodis Sigma

### Was Sie erwarten können

- eine anspruchsvolle und herausfordernde Tätigkeit in einem teamorientierten und professionellen Arbeitsumfeld
- eine leistungsrechte Vergütung nach dem Tarif der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



**Sie haben Interesse an dieser verantwortungsvollen Tätigkeit?** Senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „Bereichsleiter Technik (m/w)“ per E-Mail bis zum **28. April 2015** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Frau Saskia Scheffler, E-Mail: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)



Sie suchen eine neue Herausforderung? Verstärken Sie unser Team der Abteilung Entwicklung und Sicherheit in Lübeck:

## TGA-FACHPLANER / PROJEKTINGENIEUR (M/W)

als Gruppenleiter/in mit Schwerpunkt in der Gebäude-/Versorgungstechnik

### Ihre Aufgaben

- Kostenschätzung u. Wirtschaftlichkeitsvergleiche zur Bedarfserstellung einer langfristigen Portfoliostrategie, Aufstellung von Jahresbudgets
- Verantwortliche Umsetzung neuer gesetzlicher Vorschriften
- Abschluss, Überwachung und Abrechnung von Verträgen zur Wartung und/oder Prüfung von Bauteilen/Anlagen
- Begleitung der externen und internen Planungsleistungen, Ausführungen und Abnahmen bei Baumaßnahmen
- Aufbau eines Konzeptes zur Qualitätskontrolle der internen/externen Planung, Projektierung, Bauleitung und Inbetriebnahme von Gebäuden
- Aufbau und Begleitung eines Monitorings zur Überwachung der Anlageneffizienz
- Komponentenauswahl zur Definition von Einbaustandards und Vorschau auf zukünftige Technologien des Fachbereichs
- Abstimmung der TGA-Planung mit externen Planungsbüros und den internen Fachabteilungen

### Unsere Anforderungen

- Abgeschlossenes Studium und Qualifikation der Fachrichtung Gebäudetechnik, Versorgungstechnik oder Energietechnik
- Kenntnisse nach HOAI Leistungsbild TA (LPH 1-9), DIN und ENEC
- Kreativität und Durchsetzungsvermögen
- Kommunikations- und Teamfähigkeit
- EDV-Erfahrung mit AVA Programmen und Word/Excel sind von Vorteil

### Die richtigen Leute am richtigen Platz

Wir wollen, dass Sie sich bei uns wohl fühlen! Deshalb unterstützt die NEUE LÜBECKER die fachliche und persönliche Entwicklung aller Mitarbeiter durch eine Reihe von internen Bildungsangeboten. Unser Arbeitszeitmodell und eine Reihe von Sozialleistungen runden dieses Angebot ab.

- Flexible Arbeitszeiten
- Tarifliche Leistungen, u. a. Urlaubsgeld/Weihnachtsgeld
- Unterstützung Ihrer beruflichen Weiterbildung
- Freiwilliges betriebliches Kindergeld
- Strategien und Projekte zur gesundheitlichen Prävention

### Etwas für Sie?

Wir freuen uns auf die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbung – bitte unter Angabe Ihres Gehaltswunsches und des möglichen Eintrittstermins. Per E-Mail erreichen uns Ihre Unterlagen über:

[bewerbung@neueluebecker.de](mailto:bewerbung@neueluebecker.de)

Als großes norddeutsches Wohnungsunternehmen bewirtschaften wir rund 15.000 Wohnungen und 130 Gewerbeeinheiten. Wir sehen unser Kerngeschäft im Bestandsmanagement, in der Konzeption und der Errichtung von Wohnbauten. Mit mehr als 200 Mitarbeitern bieten wir unseren Mitgliedern einen Service rund um das Wohnen, der in unserem Haus höchste Priorität genießt.

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche  
Baugenossenschaft eG  
Leiter Finanzierung,  
Personal & Organisation  
Thomas Ratzlaff  
Falkenstr. 9  
23564 Lübeck

Tel.: 0451 1405-120  
[www.neueluebecker.de](http://www.neueluebecker.de)

Wir sind ein bundesweit tätiges Unternehmen, das auf Badmodernisierung aus einer Hand spezialisiert ist. Zur Verstärkung unserer Abteilung „**Vertrieb und Projektleitung**“ suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

## Diplom-Ingenieur (m/w) mit Fachrichtung Architektur/Bauwesen oder Bautechniker (m/w)

für den Raum Hamburg. Wenn Sie Spaß am Vertrieb, an innovativen Ideen und eigenständigem Arbeiten haben, sind Sie bei uns richtig. Zu Ihren Aufgaben als Projektleiter gehören das Umsetzen der Kundenwünsche, die Auftragsplanung und -durchführung sowie das Abstimmen von Kosten und Terminen. Im Idealfall arbeiten Sie auf selbstständiger Basis.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung! Bitte schicken Sie uns Ihre Unterlagen mit Gehaltsvorstellung zu. Ihr Ansprechpartner ist Geschäftsführer Ulrich Blome.

### **BLOME GmbH & Co. KG**

Graf-Zeppelin-Straße 12  
33181 Bad Wünnenberg

Tel.: 02957 / 984 28-0  
E-Mail: ub@blome.org



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



## GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN ZU BOCHUM eG

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit einem regionalen Wohnungsbestand von rund 2900 Wohnungen, 650 Garagen, einigen gewerblichen Einheiten. Unser Schwerpunkt liegt für unsere 4100 Mitglieder in der Fortentwicklung des Wohnungsbestandes, die mit hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung verbunden ist.

Für unser Unternehmen suchen wir eine engagierte und fachlich kompetente Persönlichkeit als

### **Abteilungsleiter/in des Finanz- und Rechnungswesen**

#### **Zu Ihren Aufgaben gehört insbesondere**

- Erstellung des Jahresabschlusses nach HGB
- Erstellung der Steuerklärungen für den partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis der Vermietungsgenossenschaft
- Erstellen der Wirtschaftspläne mit Erfolgs- und Finanzplänen, Planbilanzen
- Fortentwicklung des Berichtswesens
- Mitarbeit bei allen lfd. Arbeiten der Finanzbuchhaltung und der Nebenbücher
- Mitarbeit bei der Abwicklung des Zahlungsverkehrs

#### **Ihre Qualifikation:**

- Eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/in (IHK) oder eine vergleichbare Qualifikation
- Eine mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Fundierte EDV-Kenntnisse, Kenntnisse in Wodis-Sigma wünschenswert

Wir bieten Ihnen einen interessanten und vielseitigen Arbeitsplatz, ein angenehmes Betriebsklima sowie leistungsgerechte Vergütung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit dem nächstmöglichen Eintrittsdatum sowie Ihrer Gehaltsvorstellung.

Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, – Vorstand –  
Am Hülsenbusch 56, 44803 Bochum

oder per Mail an [bewerbung@gwv-bochum.de](mailto:bewerbung@gwv-bochum.de)



Mehr als 2.500 Mitglieder und rund 2.400 Wohnungen im Bestand: Die Dormagener Wohnungsbau GmbH - eine 100%ige Tochter der Baugenossenschaft Dormagen eG - ist ein führender Wohnungsanbieter im Rheinland. Eine hohe Lebensqualität, demokratische Mitsprache, gelebte Gemeinschaft und gute soziale Konditionen zeichnen uns als Genossenschaft aus.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine(n)

## Assistenten/Assistentin der Geschäftsführung im Bereich Bautechnik

### **Ihre Aufgaben**

- Eigenverantwortliche Vorbereitung und Durchführung von Entscheidungsvorlagen
- Mitwirkung bei der Planung, Entscheidung und Durchführung von Geschäftsprozessen
- Effektives Vertragsmanagement
- Mitwirkung bei Ausschreibungsverfahren
- Übernahme aller üblichen Sekretariatsaufgaben (Korrespondenz, Telefonbetreuung, Ablage ...)
- Datenbanken und Statistiken pflegen
- Erstellung von Präsentationen und Protokollen

### **Sie sind**

- Ausgebildete(r) Sekretär(in)
- Erfahren in einem bautechnischen Beruf
- Sehr sicher im Umgang mit EDV und PC
- Organisations- und Durchsetzungsstark
- Immer ergebnisorientiert und analytisch
- Sympathisch und hochmotiviert

Wenn Sie das Aufgabengebiet anspricht und Sie sich in unseren Leitsätzen: Glaubwürdigkeit durch Gemeinschaft, Wirtschaftlichkeit durch Qualität und Vertrauen durch Verantwortung wiederfinden, freuen wir uns sehr auf Ihre Bewerbung.

Bitte senden Sie diese schriftlich oder per Email an die Geschäftsführung der Dormagener Wohnungsbau GmbH, Weilerstraße 11 in 41540 Dormagen oder an [info@dowobau.de](mailto:info@dowobau.de). Weitere Informationen finden Sie unter [www.dowobau.de](http://www.dowobau.de).



Immer eine  
gute Adresse

### Unser Unternehmen:

Wir sind ein gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen mit rd. 1700 eigenen und rd. 300 fremd verwalteten Wohn- und Gewerbeobjekten. Außerdem sind wir in weiteren Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig (Erschließung und Verkauf von Baugrundstücken, Bauträgermaßnahmen, WEG-Verwaltung etc.). Besonderes Augenmerk legen wir auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung, auf Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und auf Verbesserung der Energieeffizienz. Dabei werden die Quartiere als attraktive Lebensräume weiterentwickelt und soziale Projekte in der Nachbarschaft gefördert. Hauptgesellschafter ist die Stadt Nordenham.

ZUKUNFT

Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH mit Sitz in Nordenham sucht zum **01.01.2016** eine/n

## Geschäftsführer/in

### Ihre Aufgaben:

- Weiterentwicklung eines modernen Unternehmens der Wohnungswirtschaft
- Steuerung der laufenden Bestandsmodernisierung und Bestandsentwicklung (Neubau) auf der Basis einer an den Mieterbedürfnissen und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen orientierten Strategie
- Durchführung von Baulanderschließungen und Bauträgermaßnahmen

### Unsere Anforderungen:

- Sie haben eine kaufmännische Ausbildung mit Immobilienbezug bzw. ein wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen
- Sie bringen umfassendes wirtschaftliches und technisches Verständnis sowie Kenntnisse über rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft mit
- Sie sind eine qualifizierte Persönlichkeit und haben bereits umfangreiche Erfahrungen und Kenntnisse im Management der Wohnungswirtschaft gesammelt und besitzen ausgeprägte Führungskompetenzen
- Soziale Kompetenz, Entscheidungssicherheit, Belastbarkeit, Teamorientierung, Kreativität und Verhandlungsgeschick runden Ihr Profil ab

Wir bieten Ihnen eine interessante Aufgabe mit unternehmerischer Verantwortung und großem Entscheidungsspielraum sowie ein engagiertes, motiviertes und gut eingespieltes Mitarbeiterteam. Eine systematische Einarbeitung durch den jetzigen, altersbedingt ausscheidenden Geschäftsführer ist selbstverständlich.

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann bewerben sich bitte bis zum **30.04.2015** unter Angabe Ihrer Vergütungsvorstellungen unter folgender Anschrift: Herrn Uwe Thöle – persönlich –, Vorsitzender des Aufsichtsrates, Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH, Marktplatz 6, 26954 Nordenham

oder per E-Mail: [Bewerbung@gnsg-wohnbau.de](mailto:Bewerbung@gnsg-wohnbau.de)

**Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH**  
Marktplatz 6, „Altes Rathaus“ | 26954 Nordenham  
Telefon: 04731 9370-0 | Telefax: 04731 9370-40  
[info@gnsg-wohnbau.de](mailto:info@gnsg-wohnbau.de) | [www.gnsg-wohnbau.de](http://www.gnsg-wohnbau.de)





Unsere Mandantin ist die Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH, welche per Geschäftsbesorgung neben ihrem Eigen- und Fremdbestand sowie kommunalen Immobilien die Wohnungsbestände für die Kommunale Wohnungsverwaltungsgesellschaft Hennickendorf mbH verwaltet. Beide Unternehmen befinden sich zu 100 % im Eigentum der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin. Weiterhin stellt unsere Mandantin in Personalunion die Fernwärmeversorgung für die verwalteten Bestände sowie Schulen und Kitas mit ihrer Tochtergesellschaft, der Wärmeversorgungsgesellschaft Rüdersdorf mbH, sicher.

**Wir suchen für unsere Mandantin zum 1. September 2015 einen**

### **technischen Prokuristen (m/w),**

**welcher im Rahmen der Nachfolgeregelung in einem 2. Schritt die Position des Geschäftsführers aller 3 Unternehmen übernimmt.**

#### **Ihr Aufgabengebiet**

erstreckt sich über alle technischen Belange der Gesellschaft, worunter im Wesentlichen die Bereiche Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Wohnungsverwaltung sowie Grundstücksverkehr und Versicherungswesen fallen. Ferner sind Sie zuständig für den Bereich der Fernwärmeversorgung inkl. der Abrechnung der Wärmeenergie bei Erzeugung und Verkauf, der Funktionsüberwachung und -dokumentation der technischen Anlagen sowie der Erarbeitung langfristiger Konzeptionen.

Als zukünftiger Geschäftsführer obliegen Ihnen ebenso die strategische Ausrichtung als auch die allgemeine Steuerung der 3 Unternehmen.

#### **Erwartet wird hierfür**

ein abgeschlossenes (Fach)Hochschulstudium, vorzugsweise im Wirtschaftsingenieurwesen sowie fundierte Kenntnisse in betriebs- und wärmewirtschaftlichen Belangen. Sie verfügen über eine mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Wärmewirtschaft.

Ferner weisen Sie ein umfassendes Verständnis für kommunalpolitische Belange innerhalb der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin sowie ein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein für die wirtschaftlichen und sozialen Gegebenheiten in den Unternehmungen und der Gesellschafter auf. Hohe Belastbarkeit, Verhandlungsgeschick, Zielstrebigkeit und Entscheidungssicherheit runden Ihre Persönlichkeit ab.



**Sie haben Interesse an dieser verantwortungsvollen Tätigkeit?** Senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen und vollständigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihren Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff „WBG Rüdersdorf - Prokurist (m/w)“ per E-Mail bis zum **14. April 2015** an:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Frau Saskia Scheffler, E-Mail: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist ein 1949 gegründetes und in der Region verwurzeltetes Unternehmen, welches sich in den Geschäftsfeldern Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien, Verwaltung von Wohneigentümergeinschaften und Fremdverwaltungen sowie im Bereich Wohnungsbau engagiert. Nach dem Ausscheiden des bisherigen Vorstandes ist die Stelle eines



## **GESCHÄFTSFÜHRENDEN VORSTANDES (W/M)**

neu zu besetzen.

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG hat einen Bestand von rund 750 Wohnungen und verwaltet ca. 450 Wohnungen von Eigentümergemeinschaften. Sie hat weiterhin zwei Tochtergesellschaften; eine Gesellschaft ist hauptsächlich im Bereich der Energieerzeugung tätig. In unserer modernen Verwaltung kommt SAP zum Einsatz. Wir suchen eine Persönlichkeit, die hohe fachliche Kompetenz im Bereich der Immobilienwirtschaft mit unternehmerischem Denken und Personalführungskompetenz verbindet; wir bieten gemäß unserer Satzung zunächst einen auf 5 Jahre begrenzten Vertrag mit einer leistungsgerechten Bezahlung.

#### **Ihre Aufgaben:**

- Übernahme der Gesamtverantwortung für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens
- Gestaltung des operativen Geschäftes in den Geschäftsfeldern der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG sowie bei den Tochterunternehmen
- Umsetzung der nach Satzung und Gesetz vorgesehenen Aufgaben eines Vorstandes unserer Genossenschaft
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern der Genossenschaft, ihren Mietern und den Kommunen
- Motivierende und verantwortungsvolle Personalführung der engagierten Mitarbeiter

#### **Sie bringen mit:**

- Ausgeprägte betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrung, fundiert mit einem abgeschlossenen Studium oder dem Abschluss Betriebswirt/in bzw. Immobilienökonom/in bzw. vergleichbare Qualifikation bevorzugt im Bereich der Immobilienwirtschaft
- Führungserfahrung in einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft
- Gute Fachkenntnisse in den Bereichen Rechnungswesen, Steuern, Miet- und Baurecht
- Zielorientierung verbunden mit Verhandlungsgeschick und Verantwortungsbewusstsein
- Erfahrung im Bereich Personalführung mit sozialer Kompetenz

Wenn Sie diese anspruchsvolle und vielseitige Aufgabe anspricht, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, GF Vorstand, Herrn Bogenschütz, Hofgartenstr. 27, 72379 Hechingen, bis spätestens 30. April 2015. Für Vorabinformationen stehen wir gerne zur Verfügung; richten Sie diese bitte an [bogenschuetz@kreisbau-hechingen.de](mailto:bogenschuetz@kreisbau-hechingen.de) bzw. 07471-931930.

Der Bauverein Leer eG ist das führende Wohnungsunternehmen in der Stadt Leer/Ostfriesland. Sie hat mehr als 2.700 Mitglieder und einen Bestand von 1.600 Wohnungen. Darüber hinaus verwalten wir für andere Eigentümer einen Bestand von 650 Wohnungen. Mit ihrer mehr als 100-jährigen erfolgreichen Geschichte ist der Bauverein Leer eG ein fester Bestandteil der Stadt und nimmt wichtige Aufgaben zur Wohnungsversorgung in Leer wahr. Unsere Hauptaufgabe sehen wir in den jetzigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen unserer Mitglieder, der nachhaltigen Bewirtschaftung, Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes. Durch den im Jahre 1996 gegründeten Nachbarschaftshilfeverein bieten wir für unsere Bewohner umfangreiche Dienstleistungen an, damit ein längerer Verbleib in der vertrauten Wohnung möglich ist.

Zur kontinuierlichen Weiterführung und Entwicklung des Unternehmens sucht die Genossenschaft im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung zum 01.04.2016 eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

## Hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit dem hauptamtlichen technischen und nebenamtlichen Vorstand übernehmen Sie die strategische Weiterentwicklung und unternehmerische Ausrichtung der Genossenschaft. Zu Ihren Aufgabenbereichen zählen das Bestandsmanagement sowie das Finanz- und Rechnungswesen. Unabhängig vom Aufgabenschwerpunkt sind Sie kompetenter Ansprechpartner für Kooperationspartner und Auftragnehmer. Zudem sind Sie eingebunden in das Bau- und Projektmanagement. Sie pflegen eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Ihren Kollegen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeitern der Genossenschaft.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen oder vergleichbaren Ausrichtung. Sie haben mehrjährige Führungserfahrung in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft – idealerweise in einer Genossenschaft. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Sollte diese verantwortungsvolle und vielseitige Tätigkeit in einer traditionsreichen und zugleich innovativen Wohnungsgenossenschaft Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellungen) bis zum 15.05.2015 an den

**Aufsichtsratsvorsitzenden des Bauverein Leer eG**  
**Edzardstraße 62, 26789 Leer.**

Für telefonische Vorabinformationen steht Ihnen Herr Fritz Zitterich (Tel. 0491-9277610, [fritz.zitterich@bauverein-leer.de](mailto:fritz.zitterich@bauverein-leer.de)) gerne zur Verfügung. Absolute Diskretion ist für uns selbstverständlich.

**Wir sind Ihr  
zuverlässiger  
Partner  
in Sachen  
Wohnen!**



**Bauverein Leer eG**  
**Edzardstraße 62, 26789 Leer**  
**[info@bauverein-leer.de](mailto:info@bauverein-leer.de)**

**AXEL GEDASCHKO** PRÄSIDENT DES GDW, BUNDESVERBAND DEUTSCHER  
WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V.

„Ich lese die DW, weil sie Deutschlands Fachmagazin für die  
Wohnungswirtschaft ist. So habe ich den bundesweiten Überblick  
und bin mit allen Akteuren im Markt vernetzt.“



**Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo  
und sichern Sie sich Ihre Prämie.**

 **0800/72 34 253 (kostenlos)**

 **[www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo](http://www.diewohnungswirtschaft.de/miniabo)**

## MIETRECHT

BGB §§ 307, 535 Abs.1 Satz 2, 538

**Schönheitsreparaturen Klausel, Summierungseffekt**

Eine starre Fristenklausel in Kombination mit einer als Sondervereinbarung bezeichneten Regelung im Mietvertrag hinsichtlich der Endrenovierung stellt einen Verstoß gegen das Übermaßverbot des § 307 BGB dar. Der dadurch eingetretene Summierungseffekt hat zur Folge, dass beide Klauseln unwirksam sind.

LG Frankenthal, Urteil vom 19.11.2014, 2 S 173/14

**Bedeutung für die Praxis**

Die Durchführung von Renovierungsarbeiten schuldet die Beklagte auch nicht im Hinblick auf die seitens des vormaligen Beklagten unterzeichnete Aufhebungsvereinbarung bzw. aufgrund des Abnahmeprotokolls, jeweils in Verbindung mit dem Begehungsprotokoll. Denn beiden Erklärungen kommt keine Anerkenntniswirkung im Sinne einer Verpflichtung zur Übernahme der Schadensbeseitigungskosten zu. Ein derartiges Anerkenntnis bleibt dann ohne Wirkung, wenn schon – wie hier – die Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam war. Der Mieter knüpft mit derartigen Erklärungen erkennbar an die für ihn wirksam gehaltenen Renovierungspflichten an und will daher nicht etwa mit ihnen ein selbstständiges, also konstitutives Schuldanerkenntnis abgeben. Der Mieter gibt das Anerkenntnis lediglich in der Vorstellung ab, zu den Renovierungsarbeiten aus dem Mietvertrag ohnehin verpflichtet zu sein.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 242, 543, 569, 573

**Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzug, bei zeitnahe späteren Fehlen aktueller Zahlungsrückstände?**

Der Vermieter kann sich in der Regel nicht auf die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung berufen, wenn der Wohnraummietler alle aktuellen Zahlungsrückstände spätestens binnen zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage ausgeglichen hat und keine sonstigen erheblichen Gründe gegen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sprechen.

LG Bonn, Urteil vom 6.11.2014, 6 S 154/14 (n. rkr., BGH, VIII ZR 321/14), a.A. LG Berlin, Urteil vom 16.9.2014, 67 S 290/14 (siehe DW 2/2015, S. 61)

**Bedeutung für die Praxis**

Es stellt sich die Berufung auf eine zunächst wirksam ausgesprochene ordentliche Kündigung, die sich allein auf einen Zahlungsverzug des Mieters stützt, in der Regel dann als rechtsmissbräuchlich dar, wenn der

## INHALT

## MIETRECHT

- 85 BGB §§ 397, 535 Abs. 1 Satz 2, 538  
**Schönheitsreparaturklausel, Summierungseffekt**
- 85 BGB §§ 242, 543, 569, 573  
**Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzug, bei zeitnahe späteren Fehlen aktueller Zahlungsrückstände?**
- 86 BGB §§ 823 Abs. 1, 1004 Abs. 1; GG Art. 2, 14  
**Attrappe einer Video-Überwachungskamera**
- 86 BGB §§ 276, 278, 286 Abs. 4, 535, 543 Abs. 1  
**Fristlose Kündigung wegen eines Mietzahlungsverzugs des Mieters**

## WEG-RECHT

- 87 WEG § 14 Abs. 4; BGB § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2  
**Hauswasseranschluss und Hauptwasserzähler im Sondereigentum**
- 87 WEG §§ 10 Abs. 6 S. 3 Halbs. 2, § 15 Abs. 3; BGB § 1004  
**Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen durch den Verband**
- 87 WEG § 46  
**Auslegung von Klageanträgen bei der Beschlussanfechtung**



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



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



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



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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet, keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass es künftig erneut zu weiteren Zahlungsrückständen kommen wird und der Mieter sich auch im Übrigen keine Verletzung von mietvertraglichen Pflichten zu Schulden hat kommen lassen, die gegen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sprechen würden. Das berechnete Interesse des Vermieters daran, nicht wiederholt in den Kreislauf Zahlungsrückstand, Kündigung, Zahlung, zwangsweise Vertragsfortsetzung zu geraten, dem im Fall der fristlosen außerordentlichen Kündigung durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB Rechnung getragen wird, wird dadurch berücksichtigt, dass für ein erfolgreiches Berufen auf den Einwand des Rechtsmissbrauchs durch den Mieter keine Anhaltspunkte dafür vorliegen dürfen, wonach es auch künftig erneut zu Zahlungsrückständen kommen wird oder dass anderweitige erhebliche Gründe gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses sprechen. Solche Anhaltspunkte können sich etwa daraus ergeben, dass es bereits in der Vergangenheit zu Zahlungsrückständen gekommen ist, die zu einer Kündigung geführt haben, und der Vertrag dann schließlich im Hinblick auf einen Ausgleich der offenen Forderungen fortgesetzt worden ist. Die Revision wurde zugelassen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## BGB §§ 823 Abs. 1, 1004 Abs. 1; GG Art. 2, 14

### Attrappe einer Video-Überwachungskamera

**Mieter müssen keine Attrappe einer Video-Überwachungskamera im Hauseingang und im Treppenhaus akzeptieren.**

**AG Frankfurt/Main, Urteil vom 29.1.2015, 33 C 3407/14 (n. rkr.)**

#### Bedeutung für die Praxis

Sowohl die Installation von Videokameras als auch die Installation von Kameraattrappen im Hauseingangsbereich stellen einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters dar. Bereits die mit der Anbringung einer Attrappe verbundene Androhung der ständigen Überwachung der Bewegung des Mieters und seiner Besucher im Hauseingangsbereich stellt eine Beeinträchtigung seiner allgemeinen Handlungsfreiheit dar, die nur unter besonderen Umständen zu rechtfertigen ist. Zwar hat die Vermieterin grundsätzlich das ebenfalls durch Art. 14 GG in der Verfassung verankerte Recht, geeignete und erforderliche Maßnahmen zum Schutz ihres Eigentums zu ergreifen. Vorliegend ist jedoch nicht dargetan, dass die Installation von Kameras oder Attrappen tatsächlich geeignet und erforderlich wäre, um eine drohende Beschädigung von Eigentum der Vermieterin zu verhindern. Diese hat hierzu lediglich allgemein vorgetragen, die Kameras dienten zur Abschreckung vor Vandalismus und Einbruchsdiebstahl und erhöhten die allgemeine Sicherheit um das Haus.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## BGB §§ 276, 278, 286 Abs. 4, 535, 543 Abs. 1

### Fristlose Kündigung wegen eines Mietzahlungsverzugs des Mieters

1. Dem für einen Mietzahlungsverzug des Mieters gemäß § 286 Abs. 4 BGB erforderlichen Vertretenmüssen steht nicht entgegen, dass er, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen einer öffentlichen Stelle angewiesen ist und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hat.
2. Kündigt der Vermieter in solch einem Fall gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB aus wichtigem Grund, findet eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht statt.

**BGH, Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 175/14**

#### Bedeutung für die Praxis

§ 276 Abs. 1 Satz 1 BGB sieht vor, dass der Schuldner Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten hat, wenn eine strengere oder mildere Haftung weder bestimmt noch aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses zu entnehmen ist. Eine solche strengere Haftung besteht aber nach allgemeiner Auffassung bei Geldschulden. Danach befreit eine Leistungsunfähigkeit aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen des Ausbleibens der (rechtzeitigen) Leistung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruht. Vielmehr hat jedermann nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen. Dieses Verständnis des Vertretenmüssens im Falle mangelnder finanzieller Leistungsfähigkeit gilt auch für Mietzahlungspflichten. Soweit in der Instanzrechtsprechung teilweise die Auffassung vertreten oder jedenfalls erwogen wird, ein Mieter, der Sozialleistungen einer öffentlichen Stelle beziehe, genüge seinen Pflichten zur Beschaffung der zur Entrichtung der Miete benötigten Geldmittel bereits dann, wenn er alles ihm Obliegende und Zumutbare getan habe, um die öffentliche Stelle zur pünktlichen Zahlung der für seine Unterkunft geschuldeten Miete zu veranlassen, trifft dies nicht zu. Zwar braucht sich ein hilfebedürftiger Wohnungsmieter die Säumnis einer öffentlichen Stelle, die die Kosten seiner Unterkunft zu übernehmen hat, nicht gemäß § 278 BGB als eigenes Verschulden zurechnen zu lassen. Denn eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen an einen Bürger erbringt, ist hierbei nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gegenüber seinem Vermieter. Das ändert aber nichts daran, dass der Mieter verschuldensunabhängig für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen hat.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft**

## Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen durch den Verband

Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

BGH, Urteil vom 5.12.2014, V ZR 5/14

### Bedeutung für die Praxis

Der Reform-Gesetzgeber wollte - anders als jetzt der BGH - neben der Klage des Verbandes auch Individualklagen zuzulassen.

Klagt etwa allein ein Eigentümer auf Unterlassung, so muss er den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären, sobald eine Vergemeinschaftung per Beschluss erfolgt. Anderenfalls treffen ihn die Kosten des Verfahrens.

Wenn der Verband nach dem „Ansichziehen“ untätig bleibt, kommen zwei Szenarien in Betracht:

1. Wurde die Vorschussanforderung des Anwalts nicht bezahlt, kann der beeinträchtigte Eigentümer den Vorschuss vorfinanzieren.
2. Wenn der Verwalter für den Verband nicht einmal einen Anwalt mandatierte, muss - ggf. gerichtlich - durchgesetzt werden, dass der Verband seinen Beschluss umsetzt.

Diese Vergemeinschaftung mit gleichzeitigem Entzug der Klagebefugnis kann für den Einzelnen auch einen Vorteil bedeuten, weil dann der Verband auf aller (auch des Störers) Kosten den Rechtsstreit führen wird.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 14 Abs. 4; BGB § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2

## Hauswasseranschluss und Hauptwasserzähler im Sondereigentum

Befinden sich Hauswasseranschluss und Hauptwasserzähler in einem Kellerraum, der zum Sondereigentum eines Wohnungseigentümers gehört, so stellt dies in der Regel keinen Mangel am Gemeinschaftseigentum dar. Hingegen kann mit dieser baulichen Situation ein Mangel am Sondereigentum gegeben sein.

OLG Bremen, Urteil vom 12.12.2014, 2 U 54/14

### Bedeutung für die Praxis

Hier geht es mal nicht um die sachenrechtliche Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, sondern um die entsprechende Zuordnung eines vorhandenen Mangels.

Das Gericht verneint hier einen solchen Mangel für das erstellte Gemeinschaftseigentum, obwohl der Verband - vertreten durch den Verwalter - keinen unmittelbaren Besitz an den dem Gemeinschaftseigentum unterliegenden für die Verwaltung wichtigen Gegenständen (dem Hauswasseranschluss und dem Hauptwasserzähler) hat. Der Hinweis auf das Betretungsrecht (vgl. § 14 Nr. 4 WEG) für den Raum des Sondereigentümers überzeugt nicht. Ginge es etwa um die Heizungsanlage, wäre schnell klar, dass auch der Gemeinschaft gegenüber der unmittelbare Zugriff auf die Anlage und nicht nur ein Anspruch auf Betreten des Sondereigentums, in dem die Anlage steht, die vertraglich geschuldete Leistung beinhaltet.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## WEG § 46

### Auslegung von Klageanträgen bei der Beschlussanfechtung

**Auch bei einer Beschlussanfechtungsklage darf die Auslegung des Klageantrags - wie allgemein im Prozessrecht - nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften, sondern hat den wirklichen Willen der Partei zu erforschen; nur wenn sich das Rechtsschutzziel des Klägers auch durch die gebotene Auslegung unter Einbeziehung der gesamten Klageschrift nicht eindeutig ermitteln lässt, gehen die verbleibenden Unklarheiten zu seinen Lasten.**

BGH, Urteil vom 12.12.2014, V ZR 53/14

### Bedeutung für die Praxis

Bereits aus der fristgerecht erhobenen Anfechtungsklage muss sich ergeben, welche konkreten Beschlüsse angefochten werden sollen. Wenn im BGH-Fall unter Verwendung des Plurals erklärt wird, dass die „zu TOP 4 und TOP 6 gefassten Beschlüsse“ gemeint seien, ist dies sicher nicht eindeutig. Es soll dem Kläger zugutekommen, wenn er in der Klageschrift mitteilt, dass er selbst bei der Versammlung nicht anwesend war; die

Klage sei dahin auszulegen, dass er auch einen ihm gegebenenfalls unbekanntem Beschluss anfechten wollte.

Insoweit ist nicht der bloße Wortlaut des Klageantrags, sondern das erkennbare Rechtsschutzbegehren des Anfechtenden bedeutsam.

In der Regel muss der Anfechtende aber damit rechnen, dass „die verbleibenden Unklarheiten immer zu seinem Rechtsnachteil“ führen.

Wegen der Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 S. 7 WEG) kann und muss sich aber - nach der Instanzrechtsprechung - auch der nicht Anwesende über die gefassten Beschlüsse informieren (vgl. bereits LG München I, NZM 2008, 410).

Unpräzise Klageanträge sind nicht selten. Wieder einmal soll das Gericht dem Anfechtenden unter die Arme greifen. Schon bisher hat der BGH auf dieser Linie judiziert und etwa unzulässig auf Teile einer Jahresabrechnung beschränkte Anträge als gegen die gesamte Abrechnung gerichtet ausgelegt (vgl. BGH ZMR 2013, 212).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



ZAHL DES MONATS

# 10,6 % Wohnraum für Senioren

Schon heute ist der Anteil der über 80-Jährigen in Sachsen mit 6,4% im Bundesvergleich am höchsten. Laut der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird Sachsen diesen Spitzenplatz auch weiterhin behalten: Bis 2030 soll der Anteil der über 80-Jährigen auf 10,6% ansteigen. Ähnlich hoch wird die Zahl in Sachsen-Anhalt mit 10,4% und in Thüringen mit 10,1% sein. In Hamburg und Berlin wird der Anteil der über 80-Jährigen 2030 hingegen nur bei 6,7% bzw. 7,9% liegen.

„Bei der Planung von Wohnraum für Senioren müssen die Verantwortlichen sehr genau hinschauen, wie der Bedarf vor Ort heute und in Zukunft tatsächlich aussieht“, sagt Matthias Klupp vom Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte. Hinzu kommt: Auch Senioren haben unterschiedliche Wohnkonzepte. Prägend für die ältere Generation sind laut der Studie „Wohntrends 2030“, die Analyse & Konzepte zusammen mit InWIS für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) erstellt hat, das konventionelle, das bescheidene und das anspruchsvolle Wohnkonzept. Auch hieraus ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Portfolioentwicklung. „Pauschale Forderungen nach mehr Wohnraum für Senioren sind daher mit Vorsicht zu betrachten“, erklärt Klupp.

ANTEIL IN % DER 80 JAHRE UND ÄLTEREN		
	2011	2030
Baden-Württemberg	5,0	8,1
Bayern	5,0	7,8
Berlin	4,2	7,9
Brandenburg	5,0	9,5
Bremen	5,6	8,3
Hamburg	5,0	6,7
Hessen	5,2	8,2
Mecklenburg-Vorpommern	4,9	9,4
Niedersachsen	5,4	8,5
Nordrhein-Westfalen	5,3	7,8
Rheinland-Pfalz	5,5	7,9
Saarland	5,8	8,5
Sachsen	6,4	10,6
Sachsen-Anhalt	5,8	10,4
Schleswig-Holstein	5,2	8,9
Thüringen	5,6	10,1
<b>Deutschland insgesamt</b>	<b>5,3</b>	<b>8,3</b>

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014 - Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtzeitpunkt 9. Mai 2011; Statistisches Bundesamt - 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern; Analyse & Konzepte

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Silberberg (US)**  
Chefredakteurin  
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-20



**Olaf Berger (OB)**  
Redakteur  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-23



**Helene Debertin (HD)**  
Volontärin  
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-21



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-39



**Lilly Pritulov**  
Grafikdesignerin  
lilly.pritulov@haufe-lexware.com  
Telefon: 0931 2791-619



**Nicole Behrendt**  
Redaktionsassistentin  
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-28

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Gruppe**

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, 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  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,  
Telefax: 040 520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,  
www.diewohnungswirtschaft.de

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



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

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

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**

Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de  
Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@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 1.1.2015.

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

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,  
Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

**Erscheinungsweise:** monatlich

Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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

# Golf baut auf.

AFRIKA

Tansania  
Dar-es-Salaam

Seien Sie dabei, bei den Haufe Benefiz-Golfturnieren 2015 für das Projekt der DESWOS „Ausbildung contra Mädchenhandel“

## Nutzen Sie die Gelegenheit

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Ausbildungszentrums in Kibamba, Dar-es-Salaam, Tansania. Merken Sie sich bitte diese Termine vor:

Bad Saarow	23.05.2015
Hamburg	04.07.2015
Sprockhövel	12.09.2015
Bad Aibling	04.10.2015

Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt sowie zum genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter:

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

bzw. direkt bei Klaus Böck:

[klaus.boeck@haufe-lexware.com](mailto:klaus.boeck@haufe-lexware.com),

Tel.: 0761 898-3160

Helfen Sie mit!



**DÖMUS**

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

**VALLOX**  
Klimaschutzpartner

**B&O**  
Lösungen für die Wettbewerbswirtschaft

**EBZ BUSINESS SCHOOL**  
ALUMINI

**KNAUF**

**M-TEQ**  
www.m-teq.de  
Energieeffizient Partner

**techem**

**VIESMANN**

**WL BANK**

**HAUFE.**



Unterwegs im Dienst des Kunden.  
Unsere produktnahen Dienstleistungen.



Erweitern Sie mit einer optimalen Systembetreuung durch Buderus Ihr Portfolio und steigern Sie die Zufriedenheit Ihrer Kunden. Mit unseren produktnahen Dienstleistungen unterstützen wir Sie, wo Bedarf besteht. So können Sie Ihren Kunden auch einen zusätzlichen Effizienz-Service anbieten: z. B. mit der Buderus Effizienz-Analyse. Hierbei ermitteln wir die Optimierungspotenziale der Anlage und zeigen Handlungsfelder auf.

Wärme ist unser Element

**Buderus**